

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1268

16.12.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Manglende opplysning om krypkjeller – dødsbo – oppussingsobjekt – innvirkning? – verdiminus? – avhl. §§ 3-2, 3-7, og 3-8.

En enebolig fra 1972 ble solgt for kr 6,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.3.23. Boligen ble solgt som et dødsbo, og de fleste bygningsdelene ble gitt TG 2 og TG 3 i tilstandsrapporten. Rom under terreng ble gitt TG 2 på grunn av «høy slitasjegrad» og «symptomer på utilsiktet fuktighet». Grunnmur ble gitt TG 1, mens fundamenter («støpt plate på mark») ble gitt TG IU ettersom disse var «naturgitt skjult». Drenering var fra byggeår, og ble gitt TG 2. I forbindelse med oppussing etter overtakelsen, oppdaget kjøper en krypkjeller, med tilgang via luke i kjellergulvet. Kjøper anførte at opplysningen om at boligens fundament besto av støpt plate på mark var uriktig, og at krypkjelleren i alle tilfeller var upåregnelig for kjøper. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til boligens alder, risikoopplysningene ved salget, og at det uansett ikke var dokumentert at forholdet utgjorde et verdiminus. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 590 000, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende opplysning om krypkjeller, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1972.

I tilstandsrapporten fremgikk det at de fleste bygningsdeler var vurdert til TG 2 eller TG 3. Rom under terreng fikk TG 2, og det ble opplyst om høy slitasjegrad og symptomer på utilsiktet fuktighet flere steder. Ventilasjonen ble vurdert som utilstrekkelig. Grunnmuren fikk TG 1 og TG 2 uten anmerkninger, mens fundamenter og byggegrunn ikke var tilstandsvurdert (TGIU). Dreneringen – som var nedgravd og skjult – fikk TG 2. Det sto at dreneringen hadde estimert teknisk levetid på 20-60 år, og at mer enn 50 % av anbefalt brukstid hadde passert. Det ble bemerket symptomer på utilsiktet fuktighet.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at eiendommen ble solgt som et dødsbo:

Boligen er et dødsbo, testamentfullbyrder har svært lite kunnskap om boligen. Innflyttingsåret til avdøde er usikkert, men hun har bodd der siden 1980-tallet.

Boligen ble solgt for kr 6,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.3.23, og overtatt av kjøper den 5.5.23.

I etterkant av overtakelsen tok kjøper kontakt med en entreprenør som skulle bistå med oppussing av boligen. Under befaring i juli 2023 oppdaget en håndverker at det var en krypkjeller under underetasjen, med tilgang via en luke i kjellergulvet. Kjøper reklamerte til foretaket den

21.8.23.

I forbindelse med reklamasjonsprosessen innhentet kjøper en rekke rapporter og uttalelser. Det ble bl.a. innhentet en befaringsrapport av 24.8.23 fra takstfirma T:

Det er ikke beskrevet noe sted at det var krypkjeller under bygget. Krypkjelleren var lett tilegnelig på min befaring via luke ved trappen i kjelleren.

Det er en dyp krypkjeller under bygget. Tidligere eier har gjort tiltak, men pumpen fungerer ikke lenger. Det er registrert en god del vann og vannspeil i hele krypkjelleren.

Takstfirma T ga også en tilleggsuttalelse av 14.1.25 etter ny befaring på eiendommen:

Tilleggsredegjørelse – Befaring 07.01.2025

Ved ny befaring og ytterligere undersøkelser gjennomført 07.01.2025, er det sannsynliggjort at vannet i krypkjelleren stammer fra grunnvann og/eller vannårer i området. Dette stemmer bedre overens med husets plassering i terrenget, og den høye krypkjelleren, samt det er høy sannsynlighet for at huset ble konstruert med krypkjeller nettopp på grunn av disse forholdene.

Under befaringen og ved andres befariger av bla. spesialister til stede, som vurderte at installasjon av pumpe ikke vil løse hovedproblemet. Pumpeinstallasjon kan redusere vannansamlingen i perioder, men vil ikke eliminere utfordringen, da vannstrømmen i området sannsynligvis er konstant.

På befaring 07.01.2025 var det en god del vann i hele kryperommet.

(...)

Verdireduksjon ved opplysninger om våt krypkjeller

Dersom det ved salg av boligen hadde blitt opplyst om at krypkjelleren er våt og påvirket av grunnvann eller vannårer, ville dette ført til en merkbar verdireduksjon. Årsaken er at slike opplysninger gjør boligen mindre attraktiv for potensielle kjøpere, som ofte er skeptiske til fuktproblemer på grunn av risiko for kostbare utbedringer og usikkerhet om boligens tekniske tilstand.

Når færre kjøpere viser interesse, reduseres konkurransen om boligen, noe som vanligvis resulterer i en lavere salgspris. Skepsisen til fuktproblematikk og risikoen for skjulte mangler gjør at kjøpere gjerne krever betydelige prisavslag for å kompensere for de forventede kostnadene og risikoen.

Verdireduksjonen anslås til 5-15% av boligens opprinnelige verdi. Slike opplysninger påvirker både interessen og betalingsviljen i markedet.

Vurdert til 500 - 700 000,- i reduksjon når opplysningen blir tillagt eiendommen ved salg.

Foretaket innhentet en rapport av 9.1.24 fra takstfirma O:

3. Krypkjeller

Det er etablert en "krypkjeller" under boligens kjeller. Dette er en særdeles uvanlig konstruksjon. Det er lite som tyder på en krypkjeller under kjelleretasjen. Det er noen brytere på fyrrommet som er merket lys-pumpe- og vifte underkjeller. Dette er det undertegnede vurderer som indikasjoner som taler for en krypkjeller/underkjeller under kjelleren.

Det er også en luke i gulvet nedenfor kjellertrappen. Dette er en klassisk kumlukk for stakelukke og forgreninger til bunnledninger.

Videre er hele kjellergulvet/(etasjeskillet mellom kjeller og underkjeller) av støpt utførelse som også taler for et klassisk kjellergulv.

(...)

Omfanget av krypkjelleren var noe overveldende ved besiktigelse. Det var tydelig at grunnmuren er støpt til fjell det var derfor noe varierende takhøyde, men undertegnede anslår en gjennomsnittlig takhøyde på 240cm.

Det var etablert avtrekksventilasjon, lys og pumpe i underkjelleren.

Pumpen har ikke vært fungerende, nåværende eier opplyser videre at det ikke kan registreres endring i vannstanden i kjelleren. Dette tyder på at grunnvannstanden ikke går høyere opp i underkjelleren. Kjelleren bør imidlertid inspiseres fra tid til annen og en enkel pumpeløsning tilsvarende det som er etablert bør være i beredskap inntil man har kartlagt om vannstanden endrer seg gjennom året.

Vannstanden har vært mer eller mindre uendret etter nåværende eiers vurdering.

KONKLUSJON

Det er en underkjeller/krypkjeller under kjelleren. Det er noe fuktighet i kjelleren. Omkringliggende konstruksjoner er uorganisk og det er etablert vifte i underkjelleren. Det er ingen symptomer på skader eller problemer med underkjelleren. Underkjelleren har ingen negativ innvirkning på konstruksjonen.

UTBEDRING

På bakgrunn av ovennevnte kan ikke undertegnede se forhold som utløser et utbedringsbehov utover at beredskapspumpe er tilgjengelig. Det er noe organsik materiale i underkjellerne, dette har ikke medført noen negativ konsekvens. Men dette kan selvsagt fjernes.

Kostnader pumpe: **Kr. 1.500,- eks. mva.**

Kostnader opprydding: **Kr. 6.100,- eks. mva.**

Takstfirma O har også gitt tilleggsuttalelse i saken:

Betrakninger tilknyttet underkjeller

Undertegnede er forespurt om uttalelse knyttet til hvilken teknisk forringelse underkjelleren vil kunne ha. Undertegnede er videre forelagt uttalelser fra megler knyttet til en verdi reduksjon som anslås å utgjøre Kr. 500.000 – kr. 700.000.

Undertegnede er på ingen måte enig i denne vurderingen. Premissene som der er en våt krypkjeller fremstår for undertegnede ukorrekt. En våt krypkjeller forstås som et rom under boligen ikke nødvendigvis under bakken, men en kjeller hvor det er en høyde som normalt er på mellom 15 og 100 cm. Dette er en løsning som ble mye brukt tidligere av kostnadsmessige hensyn da det er billigere å bygge uten støpte gulv.

En krypkjeller i seg selv trenger ikke medføre noen ulempe. Dersom krypkjelleren derimot er dårlig utluftet og grunnen under er fuktig, vil jordfukt kunne diffundere over terreng som igjen vil kunne medføre fuktskader i bjelkelag og stubbeloft av trevirke.

I dette tilfellet er underkjelleren IKKE etablert av av kostnadshensyn da denne konstruksjonen er langt mer kostbar enn både en vanlig kjeller med støpt gulv på terreng og en krypkjeller.

Underkjelleren er etablert til fjell som er positivt med tanke på stabilitet ifm. belastningssetninger. Det er stor takhøyde hvor store deler av underkjelleren har normal takhøyde. Dette betyr at det også muligheter for å ta underkjelleren i bruk. Etasjeskillet mellom underkjelleren og kjelleren er støpt betong og ikke av organsikt materiale (trevirke) og derfor heller ikke utsatt for fukt på samme måte.

Underkjelleren gjør det meget enkelt å ha kontroll på fukt under boligen. Det vil også kunne være mulig å holde "hovedkjelleren" tørr ved tradisjonell drenering.

Dersom underkjelleren ikke hadde vært etablert ville kjellergulvet med all sannsynlighet vært utsatt for den kapillære driftfasen. Dette er ikke et forhold som kan løses med tradisjonell drenering. Dette betyr at selv etter tradisjonell drenering av yttervegger vil fukt fortsatt kunne trenge opp i betong som har kontakt med grunnen. Det vil derfor være meget vanskelig å ha kontroll på fukt under det støpte kjellergulvet. I tillegg ville ringmuren kunne være utsatt for belastningssetninger som kan få konsekvenser av skjevheter mv. av et helt annet nivå.

Konklusjon

Undertegnede er av den oppfatning at underkjelleren utelukkende har en teknisk positiv effekt for konstruksjonen og ikke en negativ. Dersom dette skal kunne medføre en prisforringende effekt knyttet til salg vil derfor kun knytte seg til meglers evne til å omtale dette i negativ forstand.

Saken ble også fremlagt for megler R, som i e-post av 30.1.25 ga følgende uttalelse:

Så litt nærmere på salg i området og det er et godt referansesalg (nabo i L 29 c) som ble solgt den 22.09.2022 for 5.700.000.

(...)

Dersom det var opplyst om at det var en «våtkjeller» så er det nok ikke helt utenkelig at man måtte helt ned på 6 MNOK for å få solgt [Boligen].

(...)

Huset ligger på nabotomten og standarden er tilsvarende lik, eller muligens bedre da det ikke ser ut som om den har samme fundament.

Den ble solgt året før, og 2022 var attpåtil et bedre marked.

Oslo var preget av sterk vekst i 2022, men opplevde en betydelig avkjøling i 2023 som følge av renteøkningene.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-8. Kjøper har vist til opplysninger i salgsdokumentasjon om at boligens fundament besto av støpt plate på mark, noe som ikke var riktig når det viste seg at boligen var fundamentert med krypekjeller støpt på fjell. Innvirkningsvilkåret påhvile selgers bevisbyrde, og denne var etter kjøpers syn ikke oppfylt. Videre anførte kjøper at krypkjelleren var upåregnelig, og viste til at den var konstatert å være en særdeles uvanlig konstruksjon, og at det var lite tegn til at den eksisterte ved kjøpers besiktigelse av kjelleren før salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 590 000, etter fradrag for kjøpers egenandel jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper krevde også dekket saksomkostninger på kr 4 000, i tillegg til forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til risikoopplysningene som ble gitt i forkant av kontraktsinngåelse, i tillegg til eiendommens alder. Foretaket mente derfor at en uriktig opplysning ikke hadde virket inn på avtalen, samt at forholdet ikke utgjorde et upåregnelig avvik. Foretaket har også anført at det ikke var dokumentert at krypkjelleren medførte en verdireduksjon ved eiendommen, og viste til vurderingen fra takstfirma O.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet la avgjørende vekt på risikoopplysningene ved salget, og kom til at forholdet ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2, og at innvirkningsvilkåret etter avhl. § 3-8 andre ledd ikke var oppfylt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke var grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det ble vist til følgende i begrunnelsen:

Sekretariatet bemerker at eiendommen ble solgt som dødsbo, og var oppført i 1972. Eiendommen var følgelig omtrent 50 år ved kontraktsinngåelse og kjøpers overtakelse. Begge disse omstendighetene er egnet til å markere risiko overfor potensielle kjøpere. Det er på det rene at kjøper som utgangspunkt måtte forvente både slitasje og eldre løsninger som følge av omstendighetene, også utover det som ble direkte kommunisert i salgsdokumentasjonen. Om betydningen av alders og dødsboelementet viser vi FinKN 2025-580 og FinKN 2024-646. I lys av de utstrakte risikoopplysningene som ble gitt i tilstandsrapporten, kunne det heller ikke være tvil om at eiendommen var å anse som et oppussingsobjekt.

Videre uttalte takstmann seg forbeholdent om eiendommens oppbygging. Posten «grunnmur og fundamenter» ble angitt TG IU (ikke undersøkt), og takstmann bemerket at eiendommens fundamenter var «naturgitt skjult». Både fundament og byggegrunns eksakte type var derfor opplyst som ukjent.

Det er altså tale om et eldre oppussingsobjekt, solgt som dødsbo, med usikre opplysninger om eiendommens fundamentale bygningsdeler. Etter sekretariatets syn måtte kjøper forvente at det ville kunne avdekkes forskjellige løsninger for hva gjelder eiendommens grunnoppbygging.

Vi har på denne bakgrunn kommet til at forholdet ikke utgjør en mangel etter avhl. § 3-2. I den samlede vurderingen har vi også vektlagt at vi ikke kan se at det er dokumentert noe verdiavvik ved krypekjelleren som ville gitt grunnlag for et eventuelt prisavslag etter avhl. § 4-12. Etter nemndspraksis er verdiavvik et grunnvilkår for at kjøper skal tilkjennes et prisavslag, se FinKN 2024-233 og FinKN 2025-430.

Riktignok har kjøper fremlagt rapport med et estimert verdiminus på kr 500 000 – 700 000.

Sekretariatet viser til det som fremkommer av rapportene kjøper har innhentet fra takstfirma T. Etter sekretariatets syn er ikke takstmannens betraktninger rundt verditapet særlig godt begrunnet, og det kan også trekkes i tvil hvilken faglig forutsetning en takstmann har for å komme med slike analyser, som krever god kunnskap om bruktboligmarkedet.

Etter sakens dokumentasjon er det fremdeles uklart for sekretariatet hvilken negativ praktisk betydning krypekjelleren har for kjøper. Det er dokumentert at det er vannansamling i denne delen av konstruksjonen, men etter vårt skjønn er det ikke bragt på det rene hvorvidt dette vil ha praktiske konsekvenser for kjøper.

Sekretariatet har også merket seg uttalelsen fra megler som inngår i sakens dokumentasjon. Etter en nærmere vurdering har vi heller ikke funnet å legge vekt på denne. Heller ikke verdivurderingen gir særlig begrunnelse for hvorfor krypekjelleren utgjør et verdireduserende element ved eiendommen. Megleren uttaler seg også nokså forbeholdent om sannsynligheten av at den faktisk representerer et verdiavvik:

«Dersom det var opplyst om at det var en «våtkjeller» så er det nok ikke helt utenkelig at man måtte helt ned på 6 MNOK for å få solgt «navn adresse».»

Et annet inntrykk gis i rapporten foretaket har innhentet fra takstfirma O. I denne legges det langt på vei til grunn at krypekjelleren er å anse som et positivt element ved eiendommen, ettersom den vil ha en stabiliserende funksjon, i tillegg til å beskytte kjelleren mot fukt. Vi bemerker at verken sekretariatet eller nemnda innehar bygningsmessig kompetanse, og har følgelig ikke de nødvendige forutsetningene til å legge til grunn hvilken av konklusjonene som trekkes i sakens rapporter som er korrekt.

Det er imidlertid på det rene at det synes ubegrunnet hvorfor krypekjelleren er et negativt element ved eiendommen som tilsier et verdiavvik av den angitte størrelsesorden. Når det i tillegg foreligger uenighet om dette fra en fagkyndig, er vi av den oppfatning at kjøper ikke har sannsynliggjort at det foreligger et verdimesig avvik ved eiendommen, jf. avhl. § 4-12.

Sekretariatet viser også til FinKN 2013-251 (Skade), der det fastslås at eksistensen av krypekjeller ikke uten videre utgjør et verdiforringende element ved en eiendom.

Vi vil kort bemerke at verdiavviket heller ikke er fullstendig løsrevet fra mangelsvurderingen etter avhl. § 3-2. At krypekjelleren ikke har negative følger for kjøper underbygger også at dens eksistens ikke utgjør et upåregnelig avvik.

Etter dette utgjør ikke forholdet mangel etter avhl. § 3-2. Skulle det konstateres at mangelsansvar foreligger, kan sekretariatet vanskelig se at det er grunnlag for å utmåle prisavslag etter avhl. § 4-12.

Nemnda har kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets drøftelse. Det fremkommer ikke noe nytt i kjøpers nemnsanmodning som stiller saken i et annet lys.

Sekretariatet kom videre til at det heller ikke var grunnlag for mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Om dette ble følgende fremholdt:

For hva gjelder spørsmål om verdiavvik og prisavslag, gjelder samme utgangspunkt etter bestemmelsene om opplysningssvikt i avhl. §§ 3-7 og 3-8. Vi vil likevel kort bemerke at vilkårene for mangelsansvar heller ikke er oppfylt etter disse bestemmelsene.

Partene er enige om at takstmann ga uriktig opplysning om eiendommen, jf. avhl. § 3-8. I takstrapporten ble det konstatert at eiendommens fundament besto av støpt plate på mark. Etter overtakelse viste det seg at eiendommen var støpt på fjell, slik at opplysningen gitt i takstrapporten viste seg å være uriktig. Slik sekretariatet forstår saken, har også dette en sammenheng med at eiendommen viste seg å ha krypekjeller.

Videre er det heller ikke tvil om at manglende opplysning om krypekjeller kan utgjøre takstansvar etter avhl. § 3-7. Se bl.a. LE-2024-52800.

Sekretariatet har likevel ikke funnet at vilkårene for mangel er oppfylt ved noen av bestemmelsene. Vi minner om at både avhl. §§ 3-7 og 3-8 har et innvirkningskriterium. Vilåret om innvirkning innebærer en bedømmelse av hvorvidt kjøper hadde inngått avtalen på andre vilkår, hadde den aktuelle opplysningen vært kjent på tidspunktet for kontraktsinngåelse. Se Rt. 2003. s. 612.

Sekretariatet kan ikke se at en eventuell manglende eller uriktig opplysning hadde innvirket på avtalen i dette tilfellet. Vi viser i all hovedsak til våre bemerkninger overfor, der vi har fastslått at krypekjelleren verken utgjør et upåregnelig avvik eller et verdiavvik ved eiendommen. Det har følgelig formodningen mot seg at opplysningen hadde innvirket på avtalen. Vi minner om at vi ikke anser de uttalelsene i saken som ellers kunne tilsi noe annet som utilstrekkelig begrunnet og dokumentert.

Nemnda har også på dette punktet kommet til samme konklusjon som sekretariatet og tiltrer i hovedsak begrunnelsen. Nemnda legger for sin del særlig vekt på at det fremstår usikkert om det reelt sett foreligger noe verdiavvik ved eiendommen. Tvilsrisikoen på dette punkt må bæres av kravshaver, dvs. kjøperen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).