

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1274

16.12.2025

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Feil ved drenering – ikke opplyst om egeninnsats – selger er tømrer – passivitet? – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En hel tomannsbolig fra 1952 ble solgt «som den er» for kr 5,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.10.20. Boligen ble markedsført som oppgradert med bl.a. ny drenering fra 2019. Drenering, grunn/fundamenter og terrengforhold ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. I egenerklæringen svarte selger «Nei» på spørsmål om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid, etc.). Etter overtakelsen oppdaget kjøper vanninnsig i kjelleretasjen. Kjøper reklamerte over vanninntrengning i kjeller i januar 2021. Kjøper kom først tilbake til saken i mai 2024, etter at det var avdekket ytterligere fuktskader i kjelleren. I august 2024 svarte foretaket på kjøpers reklamasjon, og oppga bl.a. at selger hadde forklart at dreneringen ble utført ved egeninnsats, og at selger var utdannet tømrer. Kjøper fremsatte krav om prisavslag i februar 2025, og anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at avviket i alle tilfeller var vesentlig. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte i hovedsak at kjøpers krav var bortfalt som en følge av passivitet, og at det uansett ikke var tilbakeholdt opplysninger om ufaglært arbeid, ettersom selger var tømrer. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 838 686, samt forsinkelsesrenter fra 16.3.25.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved drenering, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en hel tomannsbolig på Østlandet oppført i 1952.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Oppgradert i 2019/20!

(...)

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

(...)

2019-20: Drenering, uteområde med platting, trapper. Innvendige overflater, bad, kjøkken, nytt røropplegg internt i boligen. Takteking på alle tak, renner og nedløp. Utvendig kledning. Vinduer og dører.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Grunn og fundamenter - TG IU:

(...)

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Grunnmur - TG 1:

(...)

Grunnmur er isolert/beslått på utsiden og utforet på innsiden, derav begrenset/ikke tilgjengelig inspeksjon.

Synlig del av grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlig avvik i form av sprekker/ris.

(...)

Drenering - TG 1:

(...)

Drenering er opplyst utført år 2019. Drensplast bak pusset xps plate opplyses. Drensplast er synlig stedvis ved nedre entredør.

Forventet levetid på drenering er 40 år. Alder på dreneringsarbeid legges til grunn for vurderingen.

(...)

Renner, nedløp og beslag - TG 1:

(...)

Takrenner og nedløp av stål.

Vannet ledes ut fra bygningen via drensrør i grunnen med fordrøyningskum opplyses. Takrenne, nedløp og beslag fremstår i god stad uten nevneverdig skjevheter eller skader.

(...)

Rom under terreng:

(...)

Underetasje overflater - TG 1:

(...)

Overflater fra år 2019-2020. Overflater fremstår uten tegn til skader.

Underetasje konstruksjons - TG 1:

(...)

Opplyses isolert 5 cm samt utvendig isolert ved dreneringsarbeid med 5 cm xps 2019-2020. Selve konstruksjonen er innbygget og åpnes ikke for kontroll.

Merknader:

Utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

Underetasje fuktmåling - TG 2:

(...)

Utsatt utforede vegger er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Byggemåte fra boligens opprinnelige byggeår tilsier at det ikke er fuksikret eller isolert mot grunn med resultat i kuldebro mot grunn og mulighet for kondensering mot mur, samt mulighet for kapillært oppsug i grunnmur og dekke. Fuktmåling mot vegger av mur settes i sammenheng med overstående.

Merknader:

TG 2 Fuktsøk på vegger av mur gir noe forhøyde verdier i nedre del.

(...)

Terrengforhold - TG 1:

(...)

Terrangforhold med fall vekk fra bygning er vurdert. Det er viktig at overflatevann ledes raskt mulig vekk fra bygningen for å hindre unødig fuktbelastning av drenering og grunnmur. Ingen problematiske terrangforhold registrert.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2019. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering/fukt i kjeller. Det ble opplyst at det var råteskader under bad, men at bjelker var byttet. Selger besvarte også følgende spørsmål:

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når: Har byttet taktekkning, fasade bort. Balkong og terrasse har bygget på ny.

(...)

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: Nei

Boligen ble solgt «som den er» for kr 5 950 000 ved kjøpekontrakt signert den 21.10.20, og overtatt av kjøper den 15.12.20.

I desember 2020 oppdaget kjøper diverse avvik ved boligen, og den 14.1.21 ble det bl.a. reklamert over «*vanninntrenging i kjelleretasje med mulige fuktskader i vegg og gulv*».

Foretaket besvarte reklamasjonen den 28.1.21 hvor det ble opplyst at selger hadde bestridt kjennskap til de anførte forholdene og at saken «*ligger i bero*» til kjøper har dokumentert kravet.

Etter dette var det ikke dialog mellom partene før kjøper fulgte opp reklamasjonen den 6.5.24 med henvisning til at det var «*avdekket ytterligere vanninntrenging i kjelleretasjen*». Videre etterspurte kjøper dokumentasjon på hvem som faktisk utførte dreneringsarbeidet i 2019/2020.

Foretaket besvarte henvendelsen den 19.8.24, og det ble bl.a. gitt informasjon om at dreneringsarbeidet ble gjort av selger selv, og at selger var tømrer.

Den 14.2.25 fremsatte kjøper et krav om prisavslag.

Kjøper har fremlagt et notat av 4.3.21 fra takstfirma T:

KONKLUSJON:

Fuktmålinger og inspeksjon påviste skadelig fukt i gulv og veggkonstruksjon i kjeller. Påviste fuktskader kommer av Kapilært opptrekk fra gulv som ikke har fuktsperre, noe som var vanlig å se på eldre bygningerskonstruksjoner -og eller som ikke ble etablert den gang 1950/60 tallet.

Polygon utarbeidet en rapport av 31.8.23 på vegne av bygningsforsikringen i Gjensidige forsikring:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Her kommer vann inn fra grunnmur/ gulv. Kapilær opptrekk fra grunn, er mest sannsynlig årsak. Dette er en gammel kjeller, som ikke har difusjonsplast under gulvet på huset. På overside av hus, er det også settninger i grunnen, grunnet store mengder fukt i grunn. Bilde i starten av rapport.

(...)

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader:

Sjekke om det foreligger noen bilder av alt arbeid som er utført utvendig i grunnen her, rundt huset. (31.08.2023. Har fått tilsendt bilder fra Forsikringstaker som viser 5 cm isolasjon på grunnmur. På bilder kommer det ikke frem noe knotteplast. Det fremkommer heller ikke hvor langt ned, det er drenert. Lite dokumentasjon fra firmaet W Entreprenør.) Er det noe form for drenering rundt grunnmur og om denne

eventuelt ligger langt nok ned. Er det lagt drenerør rundt grunnmur, som da eventuelt leder vann vekk fra grunnmur.

Takstfirma T oppga bl.a. følgende i sin rapport av 12.12.24:

Vann kommer inn i boligens U.etg. pga. Håndverkerfeil v/etablering av ny utvendig drenering som ligger for høyt mtp. innvendig gulv.

(...)

Det er i tillegg brukt feil masser med pukk og stor stein og ikke ren pukk, med så stor stein er sannsynligheten for sammen klemming av drenerør stor, se bilde 2 i denne rapport. Det er innhentet pris for utbedring av utvendig Drenering, se også uttalelse fra Graveservice entreprenør Y.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 818 450.

Det ble også fremlagt et udatert pristilbud fra B Anlegg AS på kr 798 650. Pristilbudet inkluderte bl.a. rigg og drift, rivearbeider av terrasse/trapper, gravearbeider (inkludert ny drenering) og oppbygning av terrasser/trapper.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper viste særlig til at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Kjøper anførte videre at det ble reklamert rettidig, og viste til avhl. § 4-19 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 838 686 inkludert takstkostnader, samt forsinkelsesrenter fra 16.3.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har i hovedsak anført at et eventuelt krav var bortfalt som følge av sen reklamasjon og passivitet, og har vist til retts- og nemndspraksis. Foretaket har videre bestridt grunnlag for mangelsansvar, og bl.a. vist til at dreneringsarbeidet ikke var utført av en ufaglært person, og at opplysningene i egenerklæringen kun ga uttrykk for selgers subjektive kunnskap.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Foretakets passivitetsanførsel førte ikke frem, jf. HR-2018-383-A og FinKN 2020-870. Sekretariatet la avgjørende vekt på at kjøper først i 2024 ble gjort kjent med selgers egeninnsats. Videre kom sekretariatet til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger i selgers egenerklæring, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, jf. bl.a. FinKN 2013-500 og FinKN 2016-467.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at kjøpers krav ikke kunne anses bortfalt grunnet passivitet. Det ble vist til følgende:

Selv om det gikk lang tid mellom reklamasjonen og kjøpers senere oppfølging, kan vi ikke se at kravet har gått tapt av den grunn. Vi viser særlig til at selger selv kan klandres for at det ble gitt manglende opplysninger om dreneringsarbeidet i egenerklæringen og for øvrig etter overtakelsen ved at selger umiddelbart tilbakeviste kjøpers reklamasjon, jf. HR-2018-383-A. Det at kjøper ikke oversendte vurderingen fra takstfirma T, eller skaderapporten fra Polygon på et tidligere tidspunkt fremstår som noe uheldig – men det får ikke avgjørende betydning. Vi viser til at selger først bidro til å opplyse saken den 19.8.24, og før dette var skadeårsaken ukjent for kjøper. Selger hadde dermed ingen grunn til å tro at kravet ikke skulle bli gjort gjeldende av kjøper, se til sml. nemndas grundige vurdering i FinKN 2020-870 med videre henvisninger.

Nemnda er enig i dette. I vurderingen legges det særlig vekt på at selger har holdt tilbake vesentlig informasjon om fuktsikringen, samt at passivitetsperiodens lengde klart ligger innenfor det nemnda har ansett som akseptabel. Det vises bl.a. til FinKN 2025-219, der begge disse momentene ble tillagt sentral vekt.

Sekretariatet kom videre til at det forelå mangel grunnet opplysningssvikt fra selgers side. Det ble bl.a. vist til følgende:

I salgsdokumentene ble det gitt positive opplysninger om ny drenering fra 2019-2020 og dreneringen fikk TG-1. I mangel av andre holdepunkter var kjøpers forventinger dermed at dreneringen ble etablert av faglærte. Med tanke på at selger nå erkjenner at dreneringen ble lagt ufaglært, og hvor det likevel ble krysset av for «nei» i egenerklæringsskjemaets punkt 15, og for øvrig punkt 5, har vi funnet det naturlig å vurdere avhl. §§ 3-7 og 3-8 samlet.

Foretaket mener imidlertid at selger rent faktisk har besvart skjemaet korrekt, fordi selger er tømrer og derfor må anses som faglært også for dreneringsarbeid. Denne anførselen kan etter sekretariatets vurdering ikke føre frem. Under normale omstendigheter skal en drenering i tråd med god byggeskikk helt klart etableres av en maskinfører eller en fagperson med tilsvarende kompetanse, og ikke av en tømrer, se til sml. FinKN 2016-467. I nærværende sak har også selger etablert dreneringen direkte feil ved at drenerørene ble lagt for høyt i forhold til innvendig gulv og det har blitt brukt feil masser på utsiden. Dette viser at arbeidet er komplisert og at selger fremstår som ufaglært, herunder fikk kjøper aldri vurdert risikoen før avtaleinngåelsen, se til sml. FinKN 2013-500.

Avslutningsvis bemerker vi for ordens skyld at selger til tross for sin fagkompetanse som tømrer har ansett seg selv som ufaglært når det gjelder utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade iht. egenerklæringens punkt 11.

Selger har misligholdt sin lovpålagte opplysningsplikt og innvirkningsvilkåret er forutsetningsvis oppfylt.

Det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Foretaket har i nemdsanmodningen bl.a. vist til at selger oppfattet seg selv som faglært og kompetent til å legge drenering, og at avkryssingen i egenerklæringsskjemaet punkt 15 må ses i lys av dette.

Nemnda finner imidlertid å kunne slutte seg til sekretariatets konklusjon og kan i det alt vesentlige tiltre begrunnelsen som er gitt over. Egenerklæringsskjemaet etterspør spesifikt om egenarbeider er utført. Uavhengig om det kan tenkes noe overlapp i kompetanse til en tømrer og en dreneringskyndig, skulle selger ha opplyst om at det var han selv som utførte dreneringen i sin helhet i 2019.

Sekretariatet kom videre til at prisavslaget etter avhl. § 4-12 kunne settes til kr 700 000:

Når det foreligger mangel har kjøper krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Slik saken er dokumentert for oss må vi legge til grunn at pristilbudet fra B Anlegg AS på kr 798 650 utgjør minste nødvendig utbedringskostnad. Når det gjelder et eventuelt standardhevingsfradrag presiserer vi at drenering var helt ny og at den ble vurdert til TG-1. Det fremstår samtidig som nærliggende at kjøper må akseptere et noe mindre fradrag for reetableringen av trapper/terrasse, samt for risikoopplysningene som ble gitt om fukt i underetasjen.

Vi mener dermed at prisavslaget passende kan settes til kr 700 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har boligkjøperforsikring og har derfor ikke fått dekning for takstkostnader, se FinKN 2024- 652 med videre henvisninger.

Nemnda finner etter en konkret helhetsvurdering at sekretariatets utmåling både er rimelig og forsvarlig og slutter seg til denne. Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).