

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1285

17.12.2025

Fremtind Forsikring AS

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

Fukt i garasje – egeninnsats – reklamasjonsfristen – grov uaktsomhet? – avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

En enebolig fra 2005 ble solgt for kr 4,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.3.22. Boligen ble markedsført med en garasje som ifølge salgsprospektet holdt «normal standard og er meget godt vedlikeholdt». Selger krysset av «Nei» på spørsmål i egenerklæringen om det var gjort endringer på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende. Kjøper oppdaget i 2023 vann i garasjen, og forholdet ble undersøkt av fagkyndige. Kjøper reklamerte den 15.5.24, og anførte at forholdet var upåregnelig, og at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt ved salget. Kjøper viste bl.a. til at selger ikke hadde opplyst at garasjen var oppført ved egeninnsats. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste hovedsakelig til at kjøper hadde reklamert for sent. Nemnda kom til at reklamasjonsfristen var oversittet, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 763 500, i tillegg til krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved garasje, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er overholdt, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Innlandet oppført i 2005.

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

PARKERING

Uisolert dobbel garasje på 34 m2 med støpt plate på grunn med ringmur, bindingsverk med liggende panel utvendig, mønet kråtak med tekking av betongtakstein. To leddporter med portåpnere med fjernkontroll. En dør og to vinduer. Det er installert lader til bil. Garasjen holder en normal standard og er meget godt vedlikeholdt.

Det fremgikk videre bl.a. at garasjen fikk el-billader i 2018.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2005. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til «endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende». Det ble også svart «Nei» på spørsmål om kjennskap til om boligen/eiendommen var endret eller bygget ut, og på spørsmål om det var utført arbeid av ufaglærte. Det ble opplyst om ett tilfelle av fukt/vann på utluftingsrør for kloakk.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om dobbel garasje med normal standard, oppført i 2005. Det ble opplyst at garasjen var «meget godt vedlikeholdt. Byggegrunn og drenering ble ikke undersøkt, og var gitt TG IU.

Boligen ble solgt for kr 4,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.3.22, og overtatt av kjøper den 29.6.22.

Kjøper meldte i mai 2024 fra til sin boligkjøperforsikring om vann inne i garasjen. Det ble den 15.5.24 reklamert til selgers boligselgerforsikringsforetak over avvik ved garasjen, herunder fuktsikringen.

Det ble fremlagt en rekke bilder som dokumentasjon på fukt inne i garasjen.

Det ble videre fremlagt takstrapport av 10.12.24, med opplyst befaringsdato 21.5.24 og 20.11.24 fra takstfirma I. Det fremgikk innledningsvis at «*Ny eier har ved flere anledninger oppdaget fritt vann på gulvet inne i selve garasjen. Dette skjer etter regnvær. Det kommer også vann inn ved snøsmelting*».

Det fremgikk bl.a. følgende om skadeårsak og vurderinger i rapporten:

Det er mottatt bilder som er tatt av ny eier som viser garasjegulv og utvendig område ved regnvær. Bildene viser ansamling av vann midt på gulvet på den høyre garasjeplassen. Bilder viser også at det ikke kommer vann inn ved porten/innkjøringen, og dette stemmer godt med fallforhold og utførelse av garasjegulv i dette området. Avskjærende drenering gjør at man kan utelukke overflatevann via terreng også. Det er et åpnet hull i gulvet ved dør der strøm/trekkerør er ført ned. Det er spurt spesifikt om det kommer vann opp av dette røret, men det er opplyst om at så ikke er tilfelle

Det som fremstår som den mest sannsynlige årsaken er at det kommer vann opp av sprekker og slepper i fjellet og at dette presses opp igjennom betonggulvet via små riss/utettheter.. Grunnlaget for denne vurderingen er at når det kommer vann på gulvet så er dette synlig kun på de indre flatene av gulvet og ikke ut mot yttervegger eller port. Dog er det noe usikkerheter her rundt årsak.

Mest sannsynlig ligger fjellet/berggrunnen rett under garasjegulvet samt at det kan være nivåforskjeller/lommer på fjellet som gjør at vann samler seg og at massene ikke er drenerende. Vanligvis skal betonggulvet ligge på et lag av grus/pukk i minst 20 cm tykkelse som skal være et kapillærbrytende og drenerende lagslik at vann ikke skal stå i dette sjiktet. Vann skal da dreneres vekk via drenering slik at fukt fra grunnen ikke skal være et problem. Det kan tyde på at det er feil ved utførelsen.

Etter at betonggulv ble åpnet og løs betong fjernet kunne man se hva slags masser som lå i grunnen. Massene som lå der, var ikke drenerende og var mere leire/siltaktige. Dette betyr at massene ikke er drenerende og kapillærbrytende slik at vann blir stående i dette laget.

Slik garasjen er bygget er den ikke utført iht. god håndverksmessig utførelse og gjeldende forskrifter. Det fremstår fremdeles litt uklart hvordan vannet har kommet inn i garasjen slik som bildene viser, men det konkluderes med at massene under garasjen ikke er drenerende som de skulle ha vært. Dette får man ikke gjort noe med, så lenge man ikke fjerner overliggende konstruksjon og foretar en massutskiftning. Det er denne vurderingen som ligger til grunn for reparasjons- og kostnads kalkylen. Forholdsmessigheten rundt dette er ikke vurdert, men det er lagt til grunn en utførelse slik det skulle ha vært.

Utbedringskostnader ble estimert til kr 780 250 inkl. mva.

I e-post av 8.2.25 fra byggefirma B fremgikk følgende:

Jeg ble kontaktet av kjøper vedrørende garasje i (...) i 2023+2024:

Problemstillingen var fukt i garasjen, men ukjent hvor fuktigheten kom ifra.

Ved førstegangs inspeksjon av garasjen ble det observert en garasje som så hel og pen ut, ikke er den svært gammel: det ble i tillegg gjort observasjoner på at grunnmuren/ringmuren på garasjen var nypusset med murpuss. Det blir da vanskelig og se for ny eier: skader som har vært på grunnmuren/ringmuren når tidligere eier har dekket over med murpuss (disse skadene kommer fem først nå i 2024-2025): men først nå i 2024 + 2025 begynner det tydelig og vise store skader på grunnmuren/ringmuren. Vedlegger bilder tatt 6/2-2025: på disse bildene viser det godt hvordan skadene utvikler seg. Murpussen har i dette tilfelle brukt tid på og sleppe, murpussen var ny under min inspeksjon. Uttalende deltok i hulltaking i 2024 av gulv, hvor det kommer godt frem vann under betonggulv og det er manglende fuktsperrer i gulv v/hulltaking. Syns dette skal være svært rart om det plutselig skulle komme vann så brått uten at tidligere eier er kjent med fukt problemer i garasjen. Det virker som det er grunnvann som trykker opp i platen/sålen: og det vil virke veldig

rart om dette vannet skulle begynne og trykke opp i sålen etter at ny eier overtok boligen: Dette problemet vil jeg mest trolig tro alltid har vært der, også før garasjen ble bygd.

Det ble gjort tiltak med nygraving av drenering på oversiden av garasjen grunnet: det var det eneste man kunne konkludere problemstilling på daværende tidspunkt vedrørende fukt i garasjen: var overvann fra oversiden som kunne trenge inn i garasjen, for så og igjen gi fuktproblematikk. Det er vel det siste man kunne tenke seg i denne saken med fukt i garasjen, at feilen skulle ligge i selve grunnarbeid + gulv.

Det er gjort grundige undersøkelser av garasjen i disse tidsrammene.

Kjøper har fremlagt udatert e-post fra byggefirma B som oppga kostnader på kr 3 500 for «Lage hull i golv. Hulltagning + leie av betongsag og jobb». Kjøper har vist til et pristilbud på kr 760 000 fra byggefirma N på «alle fag i forbindelse med å fjerne eksisterende garasje samt å oppføre ny».

Kjøper har fremlagt udatert SMS-korrespondanse med selger hvor selger bekreftet at «garasjen ble kjøpt som byggesett fra Maxbo og satt opp med egne hender».

Kjøper har i anledning saken fremlagt en skriftlig uttalelse fra et vitne som deltok på visning sammen med henne. Vitnet forklarte at selger på spørsmål fra kjøper om hun kunne oppbevare eiendeler og utstyr i garasjen skal ha svart at «den er tørr og fungerer til oppbevaring». Selger skal videre ha bemerket at det kan bli «bløtt på gulvet om man kjører inn en bil full av snø».

Ifølge foretaket har selger forklart følgende:

Selger har i telefonsamtale av 16.05.2024 opplyst at han fikk spørsmål fra kjøper på sms om hvilket firma som hadde satt opp garasjen. Selger forklarte da at han hadde kjøpt garasjen som et byggesett på Maxbo. Grunnarbeidene, støping av plater, samt grunnmur ble imidlertid oppført av faglærte. Det var murefirma M som stod for arbeidet. Når grunnarbeidene var ferdig, satte selger opp byggesettet selv. Selger har erfart at det har vært vann på gulvet i garasjen, men har tenkt at dette kommer fra snø som har falt av bilen, samt regn som blåser inn mot porten ved uvær. Selger har aldri oppfattet dette som problematisk.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det var upåregnelig ut fra opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen at garasjen hadde fuktproblematikk. Det ble videre anført at selger misligholdt sin opplysningsplikt bl.a. ved å unnlate å opplyse om at han selv hadde bygget garasjen med et byggesett fra Maxbo. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og har også anført at selger hadde opptrådt på en slik måte at avhl. § 4-19 tredje ledd uansett kom til anvendelse.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 763 500, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) på kr 4 000, samt forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper reklamerte for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket kunne heller ikke se at avhl. § 4-19 tredje ledd fikk anvendelse i denne saken. Subsidiært har foretaket vist til at det påberopte forholdet var påregnelig for kjøper, samt at selgers opplysningsplikt ikke var misligholdt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent etter avhl. § 4-19 første ledd, og viste til at kjøper oppdaget fukt i garasjen allerede i 2023. Sekretariatet kunne ikke se at det var dokumentert at selger hadde opptrådt grovt uaktsomt, og avhl. § 4-19 tredje ledd kom derfor ikke til anvendelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at kjøper hadde reklamert for sent over mangler ved garasjen, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at bestemmelsens tredje ledd ikke kom til anvendelse. I drøftelsen av om reklamasjonsfristen er oversett, jf. avhl. § 4-19 første ledd, heter det:

I denne saken overtok kjøper boligen sommeren 2022, og reklamerte over vanninntrengning i garasjen i mai 2024. Slik vi oppfatter det, oppdaget kjøper fukt i garasjen allerede i 2023, og hadde fagkyndige inne for å besiktige forholdet, jf. uttalelsen fra byggefirma B vist til over. Slik saken er dokumentert for oss, fremstår det som at kjøper allerede i 2023 oppdaget at fukt i garasjen også skal ha oppstått i tilfeller utover snøsmelting fra bil.

Sekretariatet bemerker at kjøper skal gis anledning til å foreta nærmere undersøkelser, samt å områ seg med fagkyndige, dersom symptomer i seg selv ikke gir grunn til å reklamere. Det er imidlertid ikke noe krav om at årsaken til en mangel angis i en reklamasjon, det er tilstrekkelig at man angir hvordan mangelen viser seg og at man vil gjøre et mangelskrav gjeldende. Sett i lys av at kjøper ved salget bl.a. fikk opplyst at garasjen var «meget godt vedlikeholdt», at hun etter det opplyste oppdaget fukt i garasjen i 2023 og hadde fagkyndige inne, og slik saken er dokumentert for oss, hadde kjøper en oppfordring til å reklamere tidligere enn det som ble gjort i denne saken.

Kjøper kontaktet sin boligkjøperforsikring først i mai 2024. Dette kan ikke anses å være innen rimelig tid, og vi vurderer at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda er enig i dette.

Når det gjaldt spørsmålet om bestemmelsen i avhl. § 4-19 tredje ledd kan komme kjøper til unnsetning, fremholdt sekretariatet:

Selger opplyste riktignok ikke før salget at selve garasjen ble bygget av ham selv med et byggesett fra Maxbo. Det er fremlagt en lenke til Maxbo sin nettside, hvor det bl.a. fremgår i en oversikt over forskjellige garasjer at «Handle byggesett til garasjen og bygg den selv!». Saken kunne, slik vi ser det, stilt seg annerledes dersom den påberopte mangelen var knyttet til avvik ved oppføringen av byggesettet, noe vi ikke kan se at den er. Vi kan ikke se at det er bestridt av kjøper at selve fundamentet i garasjen ble utført av faglærte.

Når det gjelder opplysninger om fukt tilknyttet gulvet i garasjen, fremstår det som at det er enighet mellom partene at selger på visning før avtaleinngåelsen opplyste kjøper om at garasjegulvet kunne bli vått grunnet snøsmelting fra bil, jf. den fremlagte vitneuttalelsen og klagesvaret. I klagesvaret skriver foretaket har selger også har hatt kjennskap til at det kunne bli vann på gulvet i garasjen ved regn som blåser inn mot porten ved uvær. Dette ble det så langt vi kan se ikke opplyst om ved salget.

Det bemerkes at vår saksbehandling er skriftlig, og baserer seg på sakens fremlagte dokumenter. Slik saken er dokumentert for oss, har vi etter en samlet vurdering kommet til at selgers opptreden ikke kan betegnes som grovt uaktsom, uærlig eller på annen måte uredelig eller illojal etter avhl. § 4-19 tredje ledd i denne saken. Vi har på bakgrunn av dette kommet til at bestemmelsen i avhl. § 4-19 tredje ledd ikke kan avhjelpe kjøpers for sene reklamasjon etter avhl. § 4-19 første ledd. Vår vurdering er da at kjøpers krav er tapt grunnet for sen reklamasjon.

Nemnda er enig i sekretariatets vurdering også på dette punktet. Det er ikke omtvistet at fundamentet til garasjen ble oppført av faglærte, og mangelsforholdet er knyttet til denne bygningsdelen. Det forhold at den øvrige delen av garasjen er oppført med egeninnsats, noe det ikke var opplyst om, står ikke i noen årsakssammenheng med mangelsforholdet. Det er for øvrig ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som stiller saken i et annet lys.

Nemnda er følgelig kommet til at kjøpers krav er tapt grunnet for sen reklamasjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).