

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2025-335

2.4.2025

**Anticimex Forsikring AB, NUF**

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

Svikt ved 27 år gammel drenering – risikoopplysninger – TG 1 og TG 2 – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En del av en tomannsbolig fra 1996 ble solgt for kr 12,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.5.23. I tilstandsrapporten ble rom under terreng og drenering gitt TG 1 og TG 2, og det ble bl.a. opplyst at det var foretatt hulltaking og utført fuktmåling uten at det ble registrert forhøyede verdier eller andre avvik. I egenerklæringen fremgikk det at boligen var et dødsbo, og at selger selv ikke hadde bodd i boligen. Det var krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, etc. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt i kjelleren, og avdekket at det var innvendige skader samt avvik ved boligens drenering. Kjøper har bl.a. anført at det var upåregnelig med fukt i rom under terreng og avvik ved drenering, og at det forelå opplysningssvikt fra selgers takstmann. Foretaket har bestridt kravet, og har i hovedsak vist til at forholdet var påregnelig på bakgrunn av boligens alder, at det var tale om et dødsbo, og at det ble gitt risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 609 757, og forsinkelsesrente.

---

### **Saksfremstilling**

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

Boligen er en del av en tomannsbolig på Østlandet oppført i 1996.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst at det var salg av eiendom for et dødsbo og at boligen hadde moderniseringsbehov. Det ble videre opplyst at boligen hadde separat inngang til kjeller, og at underetasjen besto av gang, to boder, bad, vaskerom og rom benyttet som kjellerstue. Det fremgikk videre følgende i salgsprospektet:

SAMEIE

Eierseksjonssameiet består kun av to enheter og er ikke videre organisert. Det foreligger ikke vedtekter, husordensregler, årsregnskap eller annet iht. eierseksjonsloven, og eiendomsmegler kan således ikke fremlegge dette.

Rom under terreng ble gitt både TG 1 og TG 2 i tilstandsrapporten:

#### **Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**

Gulvflater belagt med fliser og gulvvarme i rom benyttet som kjellerstue. Fliser i øvrige rom. Vegger i malte flater. Himling i malte flater. Profilerte innerdører.

**TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater gulv - Innerdører - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

- Overflater himling: Himling i rom benyttet som kjellerstue har behov for overflatebehandling.

- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger): Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 66,1 %, temperatur 9,4 grader C og duggpunkt 3,4 grader C.

#### **TG 2:**

- Overflater vegger: Vegger har behov for overflatebehandling. Enkelte hull etter tidligere innfestninger.
- Annet: TG 2 gjelder rom benyttet som kjellerstue. Termostat til varmekabel er defekt. Den virker kun for av eller på. Lysbryter/dimmer er defekt.

Grunnmur og fundamenter ble gitt både TG 2 og TG IU i tilstandsrapporten:

#### **Grunnmur, fundamenter**

Grunnmur i betong.

#### **TG 2**

- Grunnmur: Det er registrert sprekk på hjørnet mot sydvest.

#### **TG IU**

- Fundamenter: Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
- Byggegrunn: Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering ble gitt TG 1 og TG 2 i tilstandsrapporten, og det fremgikk følgende:

#### **Drenering**

Drenering fra byggeåret.

**TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Fuktmåling i lukkede konstruksjoner

(...)

#### **TG 2**

- Vann fra yttertak og bortledning: Takvann har kun utkast og det er ikke forsvarlig bortledning av vannet fra grunnmuren. Konsekvens kan være økt fuktbelastning av grunnmuren. Tilstrekkelig bortledning av takvann må etableres.
- Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur: Det er registrert manglende grunnmurslist.
- Alder: Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, TG2 settes for å belyse risiko.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at boligen var et dødsbo, og at selger selv ikke hadde bodd i boligen. Det var krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller.

Boligen ble solgt for kr 12,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.5.23, og overtatt av kjøper den 1.9.23.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt, rustne gipsspiker og mulig sopp i veggen mot sør-øst i boligens kjeller. Kjøper har forklart at dette ble oppdaget da kjøper tok av gulvlisten, og kunne observere mørke felt nederst på gipsplatene. Kjøper fremsatte reklamasjon 11.1.24 og 12.2.24.

Det ble fremlagt skaderapport fra V. taksering datert 9.2.24. Det fremgikk bl.a. følgende om innvendige funn i rapporten:

Fuktmålinger:

Det ble med hammerelektrode mål fra 20,1 - 20,7% fuktighet i treverket der målinger ble foretatt.

Det ble med pigger i gips målt 15,9% - 61,1% der målinger ble foretatt.

Det ble også registrert fritt vann bak plastfolie i arealer gulv er blitt lagt. Trolig vått under hele gulvarealet. Gjelder omtrent 8 m2 med gulv.

Rom under terreng:

Grunnmurskonstruksjonen er av betong/leca. Innvendige vegger er utført og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt. Det er registrert høye fuktverdier på vegg mot nabo og yttervegg. For full forvissing om tilstand må åpninger av konstruksjonen foretas, noe som ikke ble utført på befaring.

(...)

Målt 61,1% fuktighet med pigger i gips. Dette tyder på at veggene er svært våte i områder det ble foretatt stikkprøver.

Følgende utbedringstiltak til kr 104 070 ble anbefalt i rapporten:

- Riving av vegger og gulv.
- Tørking av konstruksjon. Sette inn avfukter.
- Gjenoppbygging etter fukttilsig er stanset fra utsiden av boligen.
- Ny påføring innvendig.
- Isolasjon.
- Sparkling og maling.
- innsetting av inspeksjonsluke i hjørnet overgang yttervegg-vegg nabo.

Det fremgikk videre følgende om utvendige funn i rapporten:

Drenering:

Felt utenfor skadeområde i plan U er delvis oppgravd. Trolig i forbindelse med etablering av lysgrav.

Registrert masser som ser ut til å ha dårlig drenerende egenskaper. Med en drenering som ikke fungerer som den skal vil det være en stor risiko for at vann presser mot kjellervegger og kan trekke inn i tilstøtende konstruksjoner.

Det er opplyst at drenering er fra byggeår.

Vurderinger gjøres til at drenering rundt boligen bør skiftes i sin helhet. Kun kalkulert arbeider med drenering for den aktuelle enheten. Det forutsettes at mur mot kjeller står og at det dreneres mot denne i kalkulasjon.

Det ble estimert kostnader for ny drenering rundt hele boligen til kr 277 313.

Det ble også fremlagt pristilbud datert 14.4.24 fra firma O. for utvendige arbeider på kr 505 687,50 inkl. mva.

Foretaket har fremlagt skaderapport fra firma I. datert 26.6.24:

Konklusjon

Dreneringen indikerer begynnende svikt. Det er målt fukt i bunnsvillen i vegg inn mot nabo. Dreneringen anbefales byttet. Nedre del av vegg der fuktighet er målt åpnes og tørkes. Eventuelt skadde bygningsdeler skiftes. Det ble på min befaring ikke målt fukt i gipsplatene i vegg. De var heller ikke fuktskadet, det ble heller ikke registrert vann/fukt under platen på flisgulvet. Laminatgulvet hadde heller ikke skader eller indikasjoner på skader grunnet vann/fukt fra gulvet.

I rapporten fra firma I. ble innvendige utbedringsarbeider estimert til kr 31 198 inkl. mva. og de utvendige arbeidene ble estimert til kr 277 313 inkl. mva., iht. skaderapporten fra V. taksering.

Det ble fremlagt e-post av 26.8.24 fra takstfirmaet som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Ved befaringstidspunktet den 17.04.2023 foretok [selgers takstmann] måling i rom under terreng [...]

Fuktmåling utført ved vår befaringen ga sånn sett ingen symptomer på skader og ble derfor satt som TG1.

Videre sier [selgers takstmann] han er usikker eksakt hvor hans hull ble tatt her, men det ble uansett tatt mot terreng i utsatt område, og ikke mot nabo slik som I. har gjort ved pipen.

Merker meg ellers at selger her ikke har hatt kjennskap til problemer med drenering/vanninntrenging.

[...]

Vi fant ikke tegn til funksjonssvikt ved befaringen så mener TG2 var dekkende utfra våre observasjoner.

Ifølge foretaket har selger ikke hatt kjennskap til "vann bak platen" i kjelleren eller at det skulle være noe feil med dreneringen.

Kjøper reklamerte den 23.9.24 over store avvik ved boligens drenering, som ble avdekket i begynnelsen av september 2024. Det ble også fremlagt uttalelse av 11.9.24 fra daglig leder ved firma O., hvor det bl.a. ble vist til at det ikke var dreneringsrør langs husvegg, og at drenering burde ha blitt gitt TG 3.

Foretaket har fremlagt pristilbud for utbedring av innvendige skader til kr 57 173 inkl. mva., og utbedring av drenering til kr 280 000 inkl. mva.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det var upåregnelig for kjøper at det var fukt i rom under terreng ettersom bygningsdelen ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten og dreneringens alder. Kjøper har videre anført at det foreligger opplysningssvikt i saken, og har særlig vist til at fastsettelsen av tilstandsgrad for rom under terreng og drenering var feil.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 609 757, samt krav om forsinkelsesrente.

**Forsikringsforetaket** har bestridt mangelsansvar i saken. Foretaket har i hovedsak vist til at boligen ble solgt som et dødsbo, at dreneringen nærmet seg utlevd levetid, og at det ble gitt risikoopplysninger ved salget. Foretaket har videre anført at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, har bl.a. vist til at det var glidende overganger mellom TG 2 og TG 3.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og vektla bl.a. at det ved salget ble opplyst at det ikke var funnet fukt i rom under terreng, og at flere elementer tilknyttet rom under terreng og drenering ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken under noe tvil til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet svikt ved 27 år gammel drenering. Det ble reklamert over forholdet omkring tre måneder etter overtakelsen. Boligen er solgt av et dødsbo, og det er i egenerklæringsskjemaet opplyst om at selger ikke har bebodd eiendommen. I sekretariatets drøftelse heter det:

Boligen i denne saken var 27 år ved avtaleinngåelsen, og det fremgår av saken at boligens drenering var fra byggeår. Det fremgikk i salgsprospektet at boligen hadde moderniseringsbehov, og boligens synlige tilstand ut fra bildene i salgsprospektet underbygger etter sekretariatets syn dette.

Det er slik sekretariatet ser det, flere momenter som trekker i retning av at de påberopte forholdene var innenfor det kjøper måtte forvente ut fra opplysningene som ble gitt før salget. Det vises først og fremst til risikoopplysningene som ble gitt om boligens utvendige fuktsikring før salget, og at elementer tilknyttet både drenering og grunnmur/fundamenter ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten.

På den andre siden, er det slik vi vurderer det, flere forhold som trekker i retning av at de påberopte avvikene var upåregnelige for kjøper. Det vises bl.a. til at rom under terreng ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og at hulltaking var utført, uten opplysninger om funn av fukt. Det vises videre til at det under punktet om drenering ble opplyst at fuktmåling i lukkede konstruksjoner ble gitt TG 1, og plassert under overskriften "det er ikke oppdaget funksjonssvikt".

Sekretariatet vil vise til at nyere nemndspraksis synes å trekke i retning av å legge større vekt på at en bygningsdel er gitt TG 1 (i favør av kjøper), også når bygningsdelen har høy alder, se eksempelvis FinKN 2022-424. Det vises også til sammenligning til FinKN 2017-108, FinKN 2024-414 og FinKN 2024-732.

Vi har vært noe i tvil, men har etter en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen, kommet til at det påberopte forholdet i denne saken utgjør en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Vi finner det ikke nødvendig å ta stilling til om det eventuelt i tillegg foreligger mangelsansvar etter andre bestemmelser i avhendingslova.

Nemnda har i likhet med sekretariatet funnet at saken utgjør et grensetilfelle.

I sekretariatets drøftelse er de relevante momentene i vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 fremhevet, men nemnda er etter en samlet vurdering kommet til en noe annen vektlegging av momentene. Det vises også til at boligen ble solgt av et dødsbo. Selv om rom under terreng var gitt TG 1, noe nemnda ikke kan se at det kan reises innvendinger til ut fra resultatene fra hulltakingen og fuktmålingen som ble gjort i april 2023, var det gitt flere risikomomenter knyttet til fuktsikringen av boligens underetasje. I tilstandsrapporten heter det om dreneringen, som var gitt TG 2:

Takvann har kun utkast og det er ikke forsvarlig bortledning av vannet fra grunnmuren. Konsekvens kan være økt fuktbelastning av grunnmuren. Tilstrekkelig bortledning av takvann må etableres.

Det er registrert manglende grunnmurslist.

Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, TG2 settes for å belyse risiko.

Slik nemnda ser det, forelå det i lys av dette flere risikomomenter knyttet til boligens fuktsikring, herunder innebar drencsystemets tekniske alder at det kunne oppstå behov for utbedringer/utskiftning. Når det gjelder de innvendige følgeskadene som er oppstått, synes disse forholdsvis moderate, jf. bl.a. firma I.s rapport av 26.6.24.

Etter en samlet vurdering er nemnda – riktignok under noe tvil – kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 i dette tilfellet. Det er ved vurderingen lagt særlig vekt på dreneringens alder og risikoopplysningene som var gitt om boligens fuktsikring ved salget samt at de innvendige følgeskadene fremstår som forholdsvis moderate.

Nemnda kan heller ikke se at det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget av verken selger (dødsboet) eller takstmannen som utferdiget tilstandsrapporten, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det vises særlig til at slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at takstmannen kan bebreides at fuktskadene ikke ble avdekket under befaringen i april 2023. Det er heller ikke sannsynliggjort at det var grovt uaktsomt av takstmannen at dreneringen ble gitt TG 2, og ikke TG 3, i tilstandsrapporten.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).*