

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-399

24.4.2025

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

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

Omfattende fuktskader – opplyst om fukt- og råteskader i rom under terreng – TG 3 – misvisende kostnadsestimat? – takstansvar? – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 3-10 – forskriften §§ 1-4 og 2-22.

En leilighet i en bygning fra 1937 ble solgt for kr 2,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.7.24. Boligen ble i salgsprospektet omtalt som "*flott og innflytningsklar*". I tilstandsrapporten ble rom under terreng gitt TG 3, og det fremgikk at det etter hulltaking var påvist fukt- og råteskader, og at ytterligere undersøkelser måtte foretas for å få kartlagt årsak og omfanget av eventuelle skader. Det ble gitt et kostnadsestimat på kr 10-50 000 "kun for kartlegging av omfanget av avviket". Etasjeskille/gulv mot grunn ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste at det ved fuktsøk var registrert høye fuktverdier i gulv mot grunn. Kjøper har forklart at han spurte megler før salget, og fikk bekreftet at det kun var tale om fuktskader på soverommet, og at takstmann hadde angitt en "makspris" på utbedring av fukt på kr 200 000, som ville bli fordelt på borettslagets 7 andeler. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over omfattende fuktproblematikk, som både var knyttet til sviktende drenering og fukt fra grunn (manglende fuktsperre). Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at det ved salget ble gitt klare og tydelige risikoopplysninger om fuktproblematikk. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om heving, subsidiært krav om prisavslag for samlede utbedringskostnader, og krav om erstatning for tapt leieinntekt, takst- og advokatutgifter, samt strømutfgifter mv.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 3-roms andelsleilighet i 1. etasje i en bygning fra 1937 i Vestland fylke.

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

Urban og sentrumsnær 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet.

(...) En flott og innflytningsklar 3-roms leilighet. Med to soverom har du mulighet til å leie ut det ene rommet for lavere bokostnader. Her vil du bo i kort avstand til alt du trenger

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. følgende:

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner

Overflater gulv ble gitt TG 2 ("Vesentlige avvik"), og takstmannen opplyste:

Gulvet er av parkett. Gulvet har en del slitasje og er spesielt slitt ved kjøkken og soverom 2.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn ble også gitt TG 2:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ved fuktsøk registrert høye fuktverdier i gulv mot grunn av betong. Resterende gulv (ut fra entre og mot vei) er av trebjelkelag uten tilkomst til krypkjeller og er ikke videre inspisert. Slike konstruksjoner anses som risiko konstruksjon da det ikke lar seg kontrollere eventuell fukt under gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fukten som er registrert ved gulvet, har forbindelse med fuktigheten fra yttervegg mot terreng. Se rom under terreng. Kostnadsestimat for avviket settes i samspill med rom under terreng. Og gjelder kun for kartlegging av omfang av skaden.

Rom under terreng ble gitt TG 3 ("Store eller alvorlige avvik"), og takstmannen oppga:

Gulvet har parkett og veggene har plater. Fuktmåling er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23%. Ved en vekt% over 20% vil sopp begynne å dannes. Det gjøres oppmerksom på at hulltakingen er kun målt på en tilfeldig plass mot grunnmur og betyr ikke at det kan utelukkes avvik andre steder.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det ble og ved fuktsøk på gulv vist høyt fuktnivå i gulvet mot kjellervegg.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Fuktighet i slike konstruksjoner med eldre drenering er ikke uvanlig. Drenering må utbedres, eventuelt må og utforede innervegger også skiftes, eller andre kompenserende tiltak. Det anbefales og konsultere med byggefirma om fremgangsmåte og pris. Pris estimat er kun for kartlegging av omfanget av avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater vegger og himling på badet (ukjent alder) ble gitt TG 2:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker

Det er påvist sprekker i fliser

Det er flere fliser på vegg som har sprekker

(...) Konsekvens/tiltak

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2018. Selger krysset "Ja" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller, og opplyste:

Se tilstandsrapport. Noe høye fuktverdier på rom som ligger mot bakgård. Dette bør utarbeides. Dette har også slått litt ut på parketten enkelte steder.

Kjøper har forklart at han både på visning og i forbindelse med budrunden spurte megler om kostnadene for utbedring av drenering, samt om det kun var soverommet som hadde fuktskader. Kjøper har forklart følgende om dette:

Under visningen og senere under budrunden spurte jeg flere ganger megler om prisvurderingen på ytre drenering og om det kun var soverommet som hadde fuktskader. Megler kontaktet takstmannen under budrunden og informerte meg om at takstmannen hadde gitt en makspris for utbedring på 200.000 kroner, og at denne kostnaden ville bli fordelt på borettslagets 7 enheter. På spørsmål om det kun var fuktskader i soverommet, bekreftet megler dette.

Boligen ble solgt for kr 2,655 mill. ved budaksept i april 2024.

I e-post av 25.4.24 fra kjøper til megler, oppga kjøper at han ønsket inntatt følgende forbehold i kontrakten:

Kjøper er gjort oppmerksom på at det er registrert fukt i tilknytning til leiligheten. Megler informerte meg i budrunden at dette var en sak for borettslaget. Etter at megler, på min forespørsel, hadde konsultert takstmann, ble det antatt at maksprisen for utbedring ville være på 200.000 fordelt på borettslagets andeler. Det er viktig at dette forhold blir inkludert i kontrakten, og at borettslaget tar tak i dette som en styresak før overtakelse finner sted.

Forbeholdet ble ikke akseptert av selger. Megler svarte kjøper i e-post av 26.4.24:

Du skriver at "Megler informerte meg i budrunden at dette var en sak for borettslaget.". noe som ikke stemmer. Da vi hadde en dialog over telefon, flere ganger, uttrykte jeg meg om at dette ikke er et område jeg var fagperson på, og jeg anbefalte deg å høre med noen andre for å forsikre deg, men at jeg ville tro at det ytre som er forbundet med skaden ville gå på sameiet. Videre informerte jeg om at det innvendige antagelig ville gå på selger.

Kjøper rekvirerte skadefirma R. for å vurdere fuktproblematikken, som utarbeidet en rapport av 22.5.24:

Parkettgulv på soverom, kjøkken og gang bærer preg av fukt. Man kan tydelig se fuktmerker som følge av kapillær oppsug fra underside av parketten.

(...) Innvendig i leiligheten er det et muggsopp problem. Dette problemet har oppstått som følge av at grunnmuren er fuktutsatt og innvendige utforingsvegger er bygget på en slik måte at både fuktighet og høy luftfuktighet har gitt gode vekstforhold for muggsoppen.

Kjøper har også anført at selger og selgers takstmann har tilbakeholdt opplysninger om fukt i boden (utenfor leiligheten), noe som ifølge kjøper kunne ha gitt bedre forutsetninger for å forstå omfanget av fuktproblemene. Kjøper har opplyst følgende:

Boden ble først aktuell for meg da jeg, rett etter budgivningen, spurte om å benytte den til oppbevaring av eiendeler før overtakelse. Selger frarådet dette på grunn av fukt i boden, noe som ikke var nevnt noen steder. Selger sa at takstmannen hadde sagt at han ikke trengte å opplyse om fukt i boden, siden den ikke var en del av leiligheten.

Vi kontaktet takstmannen, som bekreftet at han hadde sagt dette til selger, og mente også at han burde ha opplyst om fukten. Hadde denne informasjonen vært tydelig i takstrapporten, ville jeg hatt bedre forutsetninger for å forstå omfanget av fuktproblemene. Det ville vært klart at fuktutfordringen strakte seg fra soverommet, hvor fuktproblemene ble beskrevet, til kjøkkenet og badet, og at problemene var mer omfattende langs hele ytterveggen. Soverommet med fuktskader ligger i den ene enden av leiligheten, mens kjøkken og bad ligger mellom soverommet og boden, som er plassert på utsiden av leiligheten.

Den 3.6.24, dvs. etter budaksept men før overtakelse, reklamerte kjøper som følge av fuktproblematikk i boligen og i boden. Kjøper fremsatte også krav om heving.

Foretaket opplyste i e-post av 13.6.24 at selger ikke ønsket å heve avtalen, og fastholdt salget. Foretaket anmodet kjøper om å signere kjøpekontrakten og gjennomføre overtakelse.

Kjøpers forbehold ble ikke akseptert av selger, og ble ikke inntatt i kjøpekontrakten datert 22.7.24. I overtakelsesprotokollen datert 1.8.24 fremgikk det at kjøper holdt tilbake kr 500 000 av kjøpesummen "grunnet uventede fuktskader i store deler av leiligheten."

Kjøper innhentet vurdering fra takstmann B. den 19.6.24 og rapport datert 24.8.24. I hans vurdering ble det lagt til grunn at gulvet under parketten ikke hadde fuktsperre slik at parketten trakk opp kapillær fukt fra undergulvet. Det fremgikk at med slike fuktverdier pågikk det en fuktvandring fra utsiden og inn via en sviktende drenering. Takstmann B. anslo at det ville koste rundt kr 375 000 inkl. mva. å utbedre dreneringen, mens utbedringen av innvendige følgeskader (inkludert badet) ble kalkulert til kr 419 738 inkl. mva.

Borettslagets bygningsforsikringsselskap (Gjensidige) innhentet skaderapport den 11.7.24, og avslo senere dekning under bygningsforsikringen.

Foretaket har redegjort for selgers forklaring i saken:

Selgersiden presiserer at det aldri har vært hevdet at fukten var ukjent, tvert imot har selger opplyst om fukt i egenerklæringen, jf. ovenfor. Omfanget av fuktproblematikken har imidlertid vært ukjent for selger.

Kjøper har fremstilt sitt krav slik:

Kostnadsberegning for innvendige utgifter:

- Advokatutgifter: ca. 20.000,- NOK
- Sakkyndige rapporter: ca. 20.000,- NOK (10.000,- NOK x 2)
- Avfuktere: ca. 15.000,- NOK (5.000,- NOK x 3)
- Innvendige arbeider: 420.000,- NOK
- Utbedring av yttervegger og vinduer: 45.000,- NOK (gjennomsnitt)

Totale utgifter innvending:

$20.000 + 20.000 + 15.000 + 420.000 + 45.000 = 520.000$ NOK
 $20.000 + 20.000 + 15.000 + 420.000 + 45.000 = 520.000$ NOK

Kostnader for utbedring dekket av borettslaget:

(...)

- Drenering: 1.500.000,- NOK fra firma V. (...)

Fordeling på 7 enheter:

(...)

- Kostnad per enhet for drenering: 214.286,- NOK (avrundet)

(...)

Andre økonomiske tap:

- **Tapte leieinntekter** (august 2024 til februar 2025): **38.500,-** NOK (5.500,- NOK x 7 måneder)
- **Økte strømudgifter** (august 2024 til februar 2025): **7.000,-** NOK (1.000,- NOK x 7 måneder)

Kjøper har anført at det foreligger en mangel som følge av omfattende fuktproblematikk i leiligheten. Kjøper har bl.a. anført at det ble gitt mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget. Kjøper har særlig vist til at megler på spørsmål om hva utbedringene ville koste mente at det ville dreie seg om en "makspris" på kr 200 000. Kjøper har også anført at takstmannen ikke ga et tilstrekkelig tydelig kostnadsestimat på punktet "Rom under terreng" som ble gitt TG 3, slik forskriften la til grunn. Kjøper anførte at takstmannen har brutt forskriften §§ 1-4 og 2-22, og vist til at det ikke var estimert utbedringskostnader, men kun kostnader for undersøkelser. Kjøper har også anført at selger/takstmann har tilbakeholdt opplysninger om fukt i boden. Kjøper har videre anført at manglende fuktsperre/kapillært oppsug skulle ha vært bemerket i tilstandsrapporten, da dette også delvis var årsak til fuktproblemene. Kjøper har fremlagt et dokument der det ble sammenlignet med en tilstandsrapport som ble utarbeidet for en annen leilighet i samme bygård,

og der takstmannen bl.a. har vurdert utvendige forhold og gitt kostnadsestimat for bl.a. drenering, tak og terrengforhold. Videre anførte kjøper at byggemåten utgjorde et avvik fra forskrifter som gjaldt da leiligheten ble ombygget fra butikk til bolig i 1997, samt at referansenivå ved vurderingen måtte settes til 1997, og ikke 1937. Kjøper ble ikke gjort kjent med at boligen var omgjort fra butikk til bolig før salget. Kjøper har påpekt at meglers markedsføring av leiligheten som "flott og innflytningsklar" sto i sterk kontrast med hva som var realiteten.

Kjøper har fremsatt krav om heving av kjøpet etter avhl. § 4-13, subsidiært prisavslag etter avhl. § 4-12 tilsvarende samlede utbedringskostnader, krav om erstatning for tapte leieinntekter, økte strømudgifter, samt krav om takst- og advokatutgifter.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noe avvik fra forventbar stand etter avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at det ved salget ble gitt klare og tydelige risikoopplysninger om at det var fuktproblematikk i boligen. At omfanget var større enn det kjøper så for seg, var det kjøper selv som bar risikoen for. Foretaket har anført at det heller ikke var grunnlag for opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Foretaket har videre bestridt at det var grunnlag for heving etter avhl. § 4-13.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og at det heller ikke var grunnlag for heving etter avhl. § 4-13. Sekretariatet la særlig vekt på at det ble gitt tydelige opplysninger om fukt og råte, at punktet rom under terreng ble gitt TG 3, og at kostnadsestimatet presiserte at det kun dreide seg om utgifter til kartlegging av skadeomfanget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 grunnet omfattende fuktskader i en leilighet, som ligger i en bygning oppført i 1937.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2:

Det er her tale om en leilighet i et borettslag oppført i 1937. Leiligheten ble omtalt som "flott og innflytningsklar". Rom under terreng ble gitt TG 3, og det var opplyst at det ved hulltaking var påvist fukt og råteskader, samt at det ved fuktsøk på gulvet var påvist var påvist høyt fuktnivå mot kjellervegg. Takstmannen opplyste at det ikke kunne utelukkes avvik også andre steder enn der hulltaking ble foretatt. Takstmannen opplyste at dreneringen måtte utbedres, og at utforede innervegger eventuelt også måtte skiftes. Det ble angitt et kostnadsestimat på kr 10-50 000, men presisert at estimatet kun gjaldt kartlegging av omfanget av skaden. Etasjeskille/gulv mot grunn ble gitt TG 2, og det ble opplyst om høye fuktverdier i gulv mot grunn. Overflater gulv ble gitt TG 2, med slitasjegrad utover det en kan forvente. Vedrørende badet opplyste takstmannen bl.a. at det var riss/sprekker på vegger, og bemerket at dette kunne indikere bakenforliggende fuktskader. I egenerklæringen krysset selger "Ja" på spørsmål om det er/har vært problemer med drenering eller fuktinnslag, og opplyste bl.a. om høye fuktverdier på rom som ligger mot bakgård, jf. tilstandsrapporten, samt at dette også hadde slått litt ut på parketten enkelte steder.

Etter overtakelse har kjøper reklamert på omfattende fuktproblematikk og fuktskader i leiligheten. Det fremgår av de fagkyndige rapportene i saken at fuktskadene skyldes sviktende drenering, samt kapillært oppsug fra grunn (manglende fuktsperre).

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det ikke foreligger et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Det ble ved salget gitt risikoopplysninger om fukt og råteskader (TG 3). Etter vårt syn tilsa det samlede opplysningsbildet at det var påregnelig med fuktproblematikk, risiko for skjulte skader og at dreneringen måtte utbedres. Kjøper var kjent med at det var påvist fukt og råte ved tilfeldig valgt plass for hulltaking, og måtte dermed ta høyde for at det kunne være skjulte skader av større omfang. På bakgrunn av opplysningene ved salget kan vi ikke se at det var upåregnelig med skader som følge fuktproblematikk i leiligheten. Se til sml. bl.a. FinKN 2024-1186, FinKN 2024-646, FinKN 2024-1127 og FinKN 2023-858.

Dialogen med megler i forkant av kontraktsigneringen tyder også på at kjøper var oppmerksom på at det var en risiko knyttet til opplysningene om fukt, skadeomfang og utbedringskostnader, idet det var forsøkt inntatt et forbehold i kjøpekontrakten som ikke ble akseptert.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det var gitt omfattende risikoopplysninger ved salget om fukt og råteskader, samt at omfanget av skadene og nødvendige utbedringsarbeider og -kostnader var uavklart. Slik saken er forelagt nemnda, er det sannsynliggjort at kjøper var oppmerksom på problematikken før budaksept. Nemnda har merket seg at kjøper og megler har ulike forklaringer om innholdet av deres kommunikasjon forut for budaksept, men det er vanskelig for nemnda ut fra middelbar bevisførsel å ta stilling til dette bevissspørsmålet. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har inngitt en omfattende nemdsanmodning med vedlegg, men nemnda kan ikke se at det er anført noe som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda bemerker i denne forbindelse at det ved salget kun var opplyst om byggeår 1937, og nemnda kan ikke se at kjøper ut fra opplysningene i salgsdokumentasjonen hadde forventning om referansenivå fra 1997.

Nemnda kan heller ikke se at det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om leiligheten – verken fra selger eller selgers takstmann, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Slik saken er forelagt nemnda, foreligger det ikke klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til en mer omfattende fuktproblematikk i leiligheten enn hva det ble opplyst om. Takstmannen opplyste at dreneringen og eventuelt utforede vegger måtte skiftes, og det ble påpekt at ytterligere undersøkelser måtte foretas for å kartlegge skadeårsak og -omfang. Takstmannen presiserte at kostnadsestimatet på kr 10 000-50 000 kun gjaldt kartlegging av omfanget av skaden/avviket. Selv om det følger av forskriftens ordlyd at takstmannen skal angi et forventet intervall for utbedringskostnadenes størrelse når en bygningsdel vurderes til TG 3, kan ikke nemnda ut fra en samlet vurdering av sakens dokumenter se at et eventuelt avvik fra forskriften på dette punktet tilsier at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 i denne saken ut fra de omfattende risikoopplysningene som uansett ble gitt. Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt.

Hva gjelder fuktproblematikk knyttet til boden, som er på borettslagets fellesareal, kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort at det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Heller ikke på dette punktet er det anført noe i nemdsanmodningen med vedlegg som gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).