

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-479

13.5.2025

Fremtind Forsikring AS

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

Setningsskader og jordtrykk – fuktskader – TG 2 og TG 3 – risikoopplysninger – «fundamental» mangel? – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 3-10.

En enebolig oppført i 1980 ble solgt for kr 2,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.6.23. Ved salget var grunnmur og fundamenter vurdert til TG 3, med påpekninger om at eiendommen viste symptom på jordtrykk og hadde setningsskader. Setningene var opplyst å ha vært stabile i 35 år før salget. Rom under terreng var også vurdert til TG 3, bl.a. på bakgrunn av høyt fuktnivå avdekket ved hulltaking. Videre var terrengforhold og drenering vurdert til mørk TG 2. Det ble påpekt at terrengforhold hadde fall inn mot bygningen og at mer enn halvparten av dreneringens forventede brukstid var passert. I egenerklæringen krysset selger «ja» på spørsmål om kjennskap til feil ved drenering/fukt i underetasje. Det ble også gitt opplysninger om skader på grunnmur gjennom skjemaet, men at det hadde «vært slik i ca. 30 år». Etter overtakelsen avdekket kjøper at det var fuktinnsig i eiendommens frittstående garasje, at det var pågående setningsskader og jordtrykk ved grunnmur, samt fuktskader på gulv i underetasje. Kjøper anførte at forholdene utgjorde avvik fra kjøpsavtalen og kjøpers rimelige forventning. Kjøper viste særlig til at risikoopplysningene gitt om relevante bygningsdeler ikke oppfylte tydelighetskravet etter avhl. § 3-10. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste i hovedtrekk til risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 336 195, krav om erstatning for saksomkostninger kr 125 343.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskadet kjellergulv, setningsskader og jordtrykk på grunnmur, og vanninnsig i garasje, 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 i Innlandet oppført i 1980.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om:

Frittliggende enebolig med sentral, barnevennlig og solrik beliggenhet | Dobbelgarasje

I tilstandsrapporten ble det innledningsvis gitt følgende definisjoner av tilstandsgradene:

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

[Lys] • Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

[Mørk] • Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Videre fremgikk følgende av tilstandsrapporten:

Rom under terreng - TG 3

Rom under terreng har gulv med belegg og teppe, samt vegger med malte plater, malte tynnplater, tapet, panel og murpuss. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonene. Det opplyses på generelt grunnlag av påforede yttervegger under terreng og oppforede gulv under terreng er risikokonstruksjoner med hyppige skadefrekvenser. Det er påvist plast i påforede yttervegger. Denne utførelsen anbefales ikke i dag.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

(...)

Drenering - mørk TG 2

Dreneringen er fra byggeåret. Synlig tettesjikt over terrenget noen steder. Det er både benyttet og ikke benyttet topplis.

(...)

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter - TG 3

Grunnmur av murte lettklinkerblokker. Kjellergulv av støpt betong.

[Bilder]

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har setningsskader.

Setningsskader gjelder garasjedelen av grunnmuren. Opplyst at setningene har vært stabile i 35 år.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Terrengforhold - TG 3

Eiendommen ligger i et svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Videre ble det opplyst følgende om garasjen:

Byggeår: 1984

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

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse: Fundamenter og gulv av støpt betong. Yttervegger av murte lettklinkerblokker og trekonstruksjoner. Utvendige fasader med trepanel. Valmet takkonstruksjon av plassbygde takstoler og taksperrer. Undertak av trepanel. Takrenner og nedløp av metall. Takteking av pappshingel. Tett dør. Enkle vinduer. Garasjeporter. Konstruksjonene er uisolerte.

- Noen merkbare skjevheter i konstruksjonene
- Setninger i lettklinkerblokkene i fremkant av garasjen
- Bygningen har en generell standard fra byggeåret
- Påregnelig med generelt vedlikehold.

For øvrig fremgikk det av tilstandsrapporten at de fleste bygningsdeler fikk TG 2 og TG 3.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 1980, og bodd i boligen siste 12 måneder. Selger svarte «Ja» på spørsmål om kjennskap til feil ved drenering eller fukt i underetasjen. Videre svarte selger «Ja» på spørsmål om kjennskap til skjevheter eller setningsskader, og opplyste:

Sprekk og skjevhet i murvegg garasje mot nedkjøring til eiendommen. Vært slik i ca. 30 år.

Boligen ble solgt for kr 2,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.6.23, og overtatt av kjøper den 1.9.23.

Etter overtakelsen avdekket og reklamerte kjøper over fuktskadet gulv i underetasje, setningsskader og jordtrykk på grunnmur ved garasje, og vanninnsig i garasje.

Kjøper har innhentet reklamasjonsrapport fra B AS, hvor bl.a. følgende fremgikk:

Påberopt feil 1: Fuktskadet gulv underetasje

Bakgrunnen for at hjemmelshaver tok kontakt med undertegnede takstingeniør, var at han hadde oppdaget at det ikke var støpt gulv i underetasjen slik det var opplyst i tilstandsrapporten, og ønsket på bakgrunn av dette å reklamere overfor selger.

Hjemmelshaver opplyste at han hadde oppdaget at gulvet i underetasjen var platelagt med spon oppå lecaakuler.

Ved befarings ble det foretatt en grundig undersøkelse av gulvene i underetasjen og det kunne omsider konstateres at det var støpt gulv under lecasjiktet.

Det som dog ble avdekket, var omfattende fuktskader på sponplatene og forhøyede fuktverdier i det støpte gulvet.

(...)

Undersøkelse:

Eksisterende inspeksjonsluker i stue mot utforet vegg ble åpnet og det ble foretatt fuktsøk mot bunnsvill og i gulv.

Det lå ingen bunnsvill bak vegg, så måling ble foretatt ned mot spongulvet.

Det ble maksimalt utslag på fukt og platen var helt myk av vanngjennomtrengning. Det var også kraftig forhøyet fuktverdi ved fuktsøk under oppforet gulv.

Det ble foretatt fuktsøk mot spongulv under tepper flere steder i stue, og det var utslag på fukt.

Sponplatene har fått skader etter fukteksponering og avgir lukt. Det er skjevhet og noe svikt i gulv.

I gulv midt i gang var det fuktutslag ved fuktsøk i sjiktet og ned mot betonggulv.

Konsekvens:

Fukt i gulvkonstruksjonen vil føre til råte, mugg og funksjonssvikt i konstruksjonen.

Muggvekst er skadelig for boligens innneklima og beboere i boligen.

Årsak:

Kapillært oppsug fra støpt betonggulv som følge av fuktighet fra grunnen.

Dette skyldes manglende eller utett fuktsperre i betonggulv mot grunnen.

(...)

Vurdering:

Grunnmuren fikk TG3 pga setningsskader i garasje. Det er kommentert at det er påvist høy luftfuktighet inne i trekonstruksjonen, men ikke at det er påvist fuktskader i området. Det var foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg og oppforet gulv. Det er opplyst om forhøyet fuktgjennomtrengning gjennom kjellermur.

Det er opplyst at høy luftfuktighet over tid kan føre til muggvekst og at materialer kan bli ødelagt.

(...)

Konklusjon:

Lekter i gulv som har vært eksponert for fuktopptrekk og øvrige konstruksjoner i gulv i underetasje må rives.

Det må gjøres tiltak for å stanse fuktinntrenging i gulv: etablere fuktsperre, isolasjon og nytt påstøp med armert betong.

Ny oppføring på gulv, gulvspon og reetablering av laminat/tregulv/teppefliser, fotlister.

(...)

Påberopt feil 2: Skade på grunnmur i garasje

Påberopt feil:

Grunnmuren har store sprekkdannelser både horisontalt og skrått.

Lecablokkene har blitt forskjøvet stedvis innover mot rommet.

På det meste ble det målt en forskyvning innover på enkeltstein på 10 cm. Lecablokkens tykkelse er ca 24 cm. Det er dermed nærmere halvparten av steinens bredde som har blitt forskjøvet, noe som gjør veggen svært ustabil.

Det er svært stor sprekkdannelse og sideforskyvelse på front av muren, ved garasjeport.

Det har rent vann inn i garasjen i forbindelse med den oppståtte skaden. Det ligger vann på gulvet.

Muren har en konveks form innover mot garasjen.

Årsak

Jordtrykk.

Innkjøring til eiendommen ligger langsmed husets ende/grunnmuren til garasjen i vest.

Skaden nå har trolig oppstått i forbindelse med telesmelting og nedbør.

Skaden vurderes til å være årsak i telehiv og jordtrykk i grunnen som følge av telesmelting har vært så kraftig at grunnmuren har blitt presset innover, samt store mengder snøsmelting, som også kan ha medvirket til utvasking av støp mellom lecablokkene, som igjen har gjort denne mindre motstandsdyktig.

Drenering kan også ha sviktet grunnet jordtrykk mot dreenspapp slik at denne kan ha sprukket opp/løftet seg opp fra under sålen.

Konsekvens:

Konsekvensen av skaden eller dersom dette får utvikle seg videre, er at grunnmuren vil rase ut og huset vil kollapse.

Dette er til stor skade på materielle verdier og menneskeliv kan gå tapt/få alvorlige skader.

Vurdering av tilstanden:

Slik grunnmuren er ved befaringstidspunktet, er dette en situasjon som krever umiddelbare straktiltak.

Det foreløpige støtte-tiltaket mellom gulv og himling vil ikke være tilstrekkelig dersom muren raser videre ut.

Det er da stor risiko/svært sannsynlig at etasjeskillet og boligens 1. etasje vil kollapse.

Utbedringsmetode:

Etasjeskillet må understøttes fagmessig av en fagkyndig. Det må understøttes på en måte så bygningen står stabilt uten at grunnmuren er tilstede

Det er nødvendig med bistand av graveentreprenør til gravearbeider og tiltak på utsiden av muren:

Innkjøring/jord/grunn langs grunnmuren må graves unna for å redusere jordtrykket mot grunnmuren

Eksisterende grunnmur mot vest må fjernes og gjenoppbygges

Det må legges isolasjon og ny dreenspapp på utsiden av muren

Veien må graves opp og det må legges isolasjon under terreng sammenhengende ifra grunnmuren i vest og under hele innkjøringen langs boligen + forbi boligen og veiens ytterkant for å unngå fremtidig telehiv under innkjøringen, da dette på nytt kan forårsake samme problem på nytt.

(...)

Påberopt feil 3: Vanninnsig i grunnmur i frittstående garasje

Årsak:

Fall mot bygning og snøsmelting

Konsekvens:

Vannansamling inne i garasje. Lagrede gjenstander kan bli ødelagt.

Ringmur kan få funksjonssvikt.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 336 195, med følgende kostnadsfordeling:

Rigg og drift: kr 20 000

Gravearbeider bolig: kr 18 750

Gravearbeid frittstående garasje: kr 37 500

Riving: kr 21 000

Leie container: kr 16 500

Reetablering gulv underetasje: kr 166 045

Grunnmur garasje: kr 48 400

Riving grunnmur: kr 8 000

Kjøper har anført at alle forholdene utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2 jf. 3-1. Det ble vist til at avhl. § 3-10 fastslo at kjøper kun skulle regnes for å kjenne til omstendigheter ved eiendommen som fremgikk "tydelig" av salgsdokumentasjon. Kjøper har anført at verken takstmann eller selger selv har gitt tydelige opplysninger som var dekkende for realiteten ved eiendommen. Det ble på denne bakgrunn anført at forholdene utgjorde avtaleavvik så vel som forventningsavvik.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 336 195, og krav om erstatning for saksomkostninger på kr 125 343.

Forsikringsforetaket har bestridt at noen av forholdene utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2 jf. 3-1, 3-7 eller 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til risikoopplysningene som ble gitt ved salget, herunder at både rom under terreng og grunnmur/fundamenter ble gitt TG 3. Når det gjaldt setningsskader/jordtrykk, anførte foretaket at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og at det uansett ikke forelå mangelsansvar.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste i all hovedsak til risikoopplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda viser til at sekretariatet i sin vurdering har kommet til at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd eller avhl. §§ 3-7, jf. 3-8, for de tre anførte avvikene: Fuktinnsig i eiendommens frittstående garasje, pågående setningsskader og jordtrykk ved grunnmur, samt fuktskader på gulv i underetasje.

Nemnda har på sin side funnet bevisbildet i saken noe utfordrende, og er enig med sekretariatet i at det særlig kan reises spørsmål om mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd for skadene ved grunnmuren. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Det er i utgangspunktet vår vurdering at forholdet ligger innenfor det som måtte forventes ved eiendommen. Vi vektlegger at det var gitt forholdsvis klare risikoopplysninger, selv om setningene var opplyst stabile. Etter vårt skjønn må også den synlige tilstanden få avgjørende betydning, og vi viser til bilder i prospektet der det fremgår forholdsvis alvorlige skader på grunnmuren. Etter dette var risiko ved eiendommen tilknyttet grunnmuren belyst godt i forkant av kontraktsinngåelse, og vi viser til nemndas praksis om kjøpers overtakelse av risikoen for omfang, jf. bl.a. FinKN 2025-61.

Vi finner likevel grunn til å problematisere mangelsspørsmålet, på bakgrunn av alvorlighetsgraden til det påberopte avviket ved eiendommen. Vi viser særlig til kjøpers skaderapport, der det ble påpekt fare for at grunnmuren vil "rase ut og huset vil kollapse".

Det fremgår av nyere nemndspraksis at såkalte fundamentale mangler ved eiendommen normalt utgjør et forventningsavvik, uavhengig av kjøpers generelle berettigede forventning til eiendommen. Sakene som har vært til behandling av nemnda har typisk omhandlet skader på bærende elementer på eiendommer solgt som oppussingsobjekter, se bl.a. FinKN 2024-396 og FinKN 2023-397. Et særlig punkt i vurderingene har vært at forholdene har fremstått som en pågående sikkerhetsrisiko, med et potensial for videre utvikling – og derfor utgjør et upåregnelig avvik etter avhl. § 3-2. Vi bemerker at slike elementer eksisterer i vår sak, og

viser igjen til skadetaksten, der fare for ras er poengtert av den fagkyndige.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til dette rettslige utgangspunktet.

Det springende punktet blir derfor betydningen av at det ble kommunisert i tilstandsrapporten at setningene hadde vært stabile i 35 år. Isolert sett kan en slik betryggende opplysning tale for at forholdet må bedømmes som upåregnelig. Vurderingen må likevel ses i lys av hvilke øvrige risikoopplysninger som ble angitt: Grunnmur og fundamenter ble gitt TG 3, som i henhold til tilstandsrapportens forside innebærer «store eller alvorlige avvik» og «denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd». Det ble videre eksplisitt opplyst at «Grunnmuren har setningsskader». Den historiske stabiliteten må derfor vurderes opp mot de fremtidige risikovurderingene som takstmannen tross alt anga.

Nemnda er enig i at FinKN 2024-74 for så vidt har en viss relevans for vurderingen. Saken gjaldt setningsskader på grunnmur ved kjøp av halvpart av tomannsbolig. I egenerklæringsskjemaet var det opplyst om at eier av den andre seksjonen "vil ta målinger i fht setningsskade". Nemnda kom til at forholdet utgjorde en mangel, og la bl.a. avgjørende vekt på at skadene ikke var nevnt i tilstandsrapporten. I herværende sak er risikoen likevel forholdsvis klart belyst i tilstandsrapporten, noe som ikke var tilfellet i FinKN 2024-74.

Under noe tvil har nemnda derfor landet på at det samlet sett ikke kan sies å foreligge en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for setningsskadene. Det legges ved forventningsvurderingen særlig vekt på den angitte tilstandsgrad og de spesifikke risikoopplysningene som ble gitt om grunnmur og fundamenter. Nemnda viser videre til at kostnadene for å utbedre grunnmur ved garasjen ligger nært opptil det øvre estimatet som ble gitt i tilstandsrapporten, noe som understøtter at det ikke foreligger et forventningsavvik.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).