

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-688

25.6.2025

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

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

59 år gammel bolig – sviktende drenering – avvik ved vinduer – ulovlig støttemur – risikoopplysninger – takstansvar – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-12 – forskriften § 2-12.

En enebolig fra 1964 ble solgt for kr 4,13 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.1.23. I boligens tilstandsrapport var en rekke bygningsdeler gitt TG 2, bl.a. drenering, grunn/fundament, og vinduer/dører. For drenering ble tilstandsgraden satt basert på opplysninger om arbeid utført ved egeninnsats av selger, og det ble også opplyst om egeninnsats i selgers egenerklæring. Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved boligens drenering, vinduer og støttemur. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at det var gitt konkrete risikoopplysninger om forholdene i salgsdokumentene. Nemnda kom til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger om vinduer, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 210 831, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved drenering, vinduer og støttemur, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1964.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

DRENERING – TG 2

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Ja

Kommentarer

Drenering og utvendig fuktsikring opplyses å være skiftet i 2016 - 2018.

Kan oppgraderingen dokumenteres? Nei

Kommentarer

Eier opplyser om at arbeidene er utført som egeninnsats.

Synlig grunnmursplast og topplst? Ja

Kommentarer

Grunnmurs-plast er synlig over bakke på deler av grunnmur.

Topplst er ikke montert.

Terrengfall fra grunnmur Nei

Kommentarer

Boligen ligger i et skrående terreng. Terrengtet faller stedvis inn mot grunnmur TG 2. Det er viktig at terrengtet har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Takvann ledet bort fra bygning? Ja

Kommentarer

Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp.

Overflatevann fra overbygg over garasje går til bakke.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av drenering

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger.

MERKNAD

Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.

Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år.

TG 2 drenering på grunn av arbeid er utført som egeninnsats.

Grunn/fundament ble vurdert til TG 2, og det ble opplyst at utvendige murte/pussede fasader hadde sprekker. Rom under terreng ble gitt TG 2, og det ble opplyst at kjelleren var innredet i 2015-2019, og at utforede vegger under terreng var en utsatt konstruksjon med hensyn til fukt. Det var foretatt hulltaking og fuktsøk uten unormale funn. Forstøtningsmur ble gitt TG 1, og det ble opplyst at det ikke var funnet nevneverdige avvik ut ifra hva som kan forventes på bakgrunn av alder. Punktet «Vinduer/dører» ble gitt TG 2:

VINDUER/DØRER – TG 2

Type

Noe varierende alder på vindu. Fukt/råte på vindu fra byggeår i garasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Vinduer er delvis skiftet 2014 - 2015.

Punkterte glass Nei

Kommentarer

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.

Eier har ikke opplyst om punkterte vinduer.

Totalvurdering

TG 2 elder vindu på grunn av alder. Noen vindu i underetasje er ikke pusset inn.

Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år.

Vindu av nyere dato fremstår i god stand med normal slitasje TG 1.

Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

Bytte av 2 vindu i garasje må påregnes. Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.

Tiltak Ja

Kommentarer

Inngangsdør henger og bør justeres.

Anbefalt vedlikehold fra vindusprodusent (kan variere noe): Det er antatt at vinduet vedlikeholdes med maling etter 10 år. Deretter hvert 8 år (6 år) ut levetiden. Det antas at det brukes 5 gr. smøreolje hvert år til beslag og bevegelige deler.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid og bodd i boligen siden 2014. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

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

Svar: Ja

Beskrivelse: all vann, avløp, elektrisk, drenering/gravearbeid samt muring av murer på tomt er utført av nåværende hus eier

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: fasade og terrasse er byttet av nåværende hus eier

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja

Beskrivelse: grov kjeller er gravt ut, og innredet

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei

(...)

I vedlegg til egenerklæringen fremgikk bl.a. følgende:

Tomt

- Mur delevis satt på nabo tomt i vest er ikke søkt om hos kommune. Kunn enighet mellom meg og nabo
- Mur satt opp øst og syd ikke søkt om. kommunen har godtatt hjørne av mur som grense pinne
- Det er drenert rundt huset
- Separert over vann fra avløp helt frem til kommunal veg.
- Avløpsrør byttet helt fram til kommunal veg
- Ny hoved stoppekran ute
- Varmekabel rundt vann rør (Frost sikring)
- Opparbeidet stor parkeringsplass/bruksplass
- Revet gammel terrasse og bygget opp igjen og forstørret overbygg med ca 6m2 (ikke søkt om)

Boligen ble solgt for kr 4 130 000 ved kjøpekontrakt datert 4.1.23, og overtatt av kjøper den 12.1.23.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil ved monteringen av vinduer, defekt drenering og følgeskader og ulovligheter ved støttemur.

Kjøper innhentet en skaderapport fra takstmann som bl.a. la til grunn at vinduer var montert feil og at drenering var defekt. Kostnadene til ny drenering inkludert utbedring av følgeskader ble

estimert til kr 1 012 843, og utbedring av vinduer til kr 70 688.

Det er videre fremlagt dokumentasjon på at delen av støttemuren mot veien ikke var godkjent hos kommunen. Kjøper har fremlagt pristilbud for senkning av muren til kr 95 000.

Foretaket engasjerte takstmann K., som uttalte følgende om drenering:

5.1.2 Konklusjon

Etter at eier oppdager innvendig problemer sjekker han ytterligere i drenskumme og oppdager da at det ikke kommer ut noe drencvann fra ny drencledning i kummen. Eier bestilte da kamerainspeksjon av drencledning som er utført av rørhab. Dette ble utført 10.08.23.

Takstmann har vært i kontakt med utførende som utførte kamerainspeksjonen som opplyser at de fikk filmet gjennom drenering på fremside av boligen som går til oppstikk ved garasje. Videre går det et drencrør inn under boligen ca. 9 meter før det stopper. Drenering langs østside og baksiden er derfor ikke filmet da det ikke var tilkomst.

Utførende for kamerainspeksjonen hadde derfor videre anbefalt å grave opp langs østside (gavlvegg) for å finne drencledningen/takvann her og foreta en ny kamerakontroll for bakre del av drencen og koble om rør slik det ble riktig.

Hvorfor man ikke kommer til drenering på østside (gavlside) og nord (baksiden) fra drenskummen er ikke kjent, men at det sannsynligvis er noe feilkobling et sted, eller at bakre drenc er tilkoblet rør for takvann fra nordøstre hjørne. Kan se litt sånn ut fra bilde fra kamerarapport.

Takstmann har også vært i dialog med tidligere eier som la dreneringen. Han bekrefter at på hele baksiden så ligger det ny drenering på samme sted som de gamle keramikkørene lå, men kan ikke huske hvordan det er tilkoblet.

Tidligere eier opplyser videre at det ble gravd til bunn av grunnmuren på baksiden og fjernet gamle keramikkør og lagt ny drencledning her. Opplyser videre at del ble lagt en filt før pukk ble tilfylt som man ser på toppen i dag.

(...)

Estimerte kostnader for ny drenc fremme på bolig/østside kr 100 000,- eks mva

Støping ny plating fremside kr 30 000,- eks mva

Estimerte kostnader for ny kamerainnspeksjon/tilkoblinger kr 40 000,- eks mva

Dersom det viser seg ved ny kamerainspeksjon at baksiden må graves opp så ryker det også murer med mere på baksiden, som gjør at kostnader vil ligge på ca. kr 500 000 høyere. Det bør derfor gjøre ytterligere undersøkelser før dette vurderes.

Om vinduene, fremgikk følgende i rapporten fra takstmann K.:

5.2.2 Konklusjon

Utvendig listverk av vinduer har en dårlig fagmessig utførelse og må byttes ut.

For langsider ligger øvre vannbord 15-20 cm fra takutstikk og ligger relativt skjermet slik at konsekvensen for lekkasje over vannbord her er begrenset, men er likevel ikke riktig utførelser.

Det er også feil utførelser med listverk og vannbord under som ikke har en fagmessig god utførelse.

(...)

For vinduer som ikke er innpusset er dette ikke medtatt da dette er beskrevet i tilstandsrapporten. Det som er medtatt, er å montere inn vannbrett over/under vindu samt nytt utvendig listverk. Det er totalt 9 vinduer hvor belistning må byttes. Det må åpnes i kledningsbord over vinduer for å føre inn vannbordet som det skal ligge. På fremsiden og ene gavlside trengs det stillas for tilkomst for 4 av vinduer.

5.2.5 Kostnader

Kostnader er estimert til kr 40 506,- eks mva

Om støttemuren, oppga takstmann K. at denne måtte kappes ned til 50 cm for å kunne godkjennes av kommunen, og det ble estimert en kostnad på kr 43 750 inkl. mva.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger er ikke kjent med problemer med dreneringen. Dette støttes også av rapporten fra takstmann K, som påpeker at det ikke ble funnet avvik ved bakre grunnmur. Videre støttes dette av at kjøper først oppdaget fukt i forbindelse med utgraving av kjellerstuen.

Selger har opplyst at dreneringsarbeidene er gjort ved egeninnsats/ufaglært. Kjøper kunne derfor ikke forvente at arbeidene var gjort fagmessig.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for foretaket etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Tatt i betraktning de opplysningene som ble gitt i salgsoppgaven og tilstandsrapporten, forelå det et avvik fra kjøpers berettigede forventninger. Selgers takstmann hadde også opptrådt ansvarsbetingende ved utarbeidelse av tilstandsrapporten.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 1 200 831, jf. avhl. § 4-12, med tillegg av renter fra 30 dager etter påkrav sendt 25.4.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Feilene som var oppdaget lå innenfor det som var påregnelig, og takstmannen hadde oppfylt kravene som fremgikk av forskrift til avhendingslova.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Når det gjaldt drenering og støttemuren kom sekretariatet til at dette ikke utgjorde mangler etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Sekretariatet viste bl.a. til at det var gitt risikoopplysninger ved salget som gjorde at begge forholdene fremsto påregnelige, og at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdene. Sekretariatet kom imidlertid til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger om vinduene, jf. avhl. § 3-7. Forholdet var synlig ved en vanlig besiktelse, og skulle derfor ha blitt oppdaget og bemerket i tilstandsrapporten. Sekretariatet viste særlig til forskrift til avhendingslova § 2-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger om vinduene, jf. avhl. § 3-7. Forholdet var synlig ved en vanlig besiktelse, og skulle derfor ha blitt oppdaget og bemerket i tilstandsrapporten. Når det gjaldt forholdene rundt drenering og støttemuren kom sekretariatet til at disse ikke utgjorde mangler etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det ble utmålt prisavslag med kr 50 632,50, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Fra dette tilkom egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Forsinkelsesrente fra påkravtidspunktet var krevd og ble også tilkjent.

Det er ikke inngitt nemndsanmodning i saken, verken fra kjøper eller foretaket. Nemnda finner sekretariatets mangelsvurdering og prisavslagsutmåling forsvarlig og tiltrer denne.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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