

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2025-784

8.7.2025

**Anticimex Forsikring AB, NUF**

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

Flere forhold – knirk i gulv, lekkasje/fuktskader, avløp/septiktank, varmepumpe – opplyst om egeninnsats med kvalifiserte medhjelpere – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14.

En enebolig med hybel oppført i 1975 ble solgt for kr 12,35 mill. i juli 2023. Ved salget ble boligen markedsført som «*klassisk og meget lekker*». Det ble videre vist til diverse oppgraderinger i senere tid. Samtidig påpekte takstmannen at det var registrert flere «*avvik fra normal standard*», som måtte ses i sammenheng med alder, dagens krav og selgers egeninnsats. Bl.a. ble etasjeskiller, avløpsrør, vinduer kjøkken, hybelkjøkken, rom under terreng og drenering vurdert til TG 2 (både «lys» og «mørk»). Innvendige overflater og varmepumpen ble gitt TG 1. Videre opplyste selger bl.a. at inngangspartiet var påbygget ved ufaglært egeninnsats, men med «kvalifiserte medhjelpere». Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper flere avvik ved boligen, herunder knirk i gulv, skader på varmepumpen, fuktskader under kjøleskapet, fuktskader på gulv og vegger i hybelkjøkken, avvik ved septic tank/avløpsrør, og vanninntrenging fra ytterdør. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det forelå opplysningssvikt. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ble gitt flere risikoopplysninger, samt at kjøper burde ha oppdaget knirk i gulvet på visning. Nemnda kom til at avvik ved gulv, varmepumpe, ytterdør og vann i kjeller utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for samlede utbedringskostnader inkludert takstutgifter, i tillegg til erstatning for advokatkostnader (egenandel) på kr 4 000, samt forsinkelsesrente.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av defekt septic tank, lekkasje fra kjøleskap, fuktskader i hybelkjøkken, vanninntrenging ved ytterdør, knirk i gulv, avvik ved varmepumpe, og vanninntrenging ved kjellerdør, 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 oppført i 1975. I salgsprospektet ble boligen omtalt som en «*RÅ utsiktseiendom med moderne og høy standard*». Det ble opplyst om kjøkken i hoveddel som trolig var fra rundt 2004, og innredning i hybel fra samme år. Det ble opplyst om offentlig avløp, men at det var septic tank på eiendommen.

I tilstandsrapporten ble nedløp og beslag gitt TG 3, og det ble opplyst at renner og nedløp var fra byggeåret, og at taket manglet snøfangere. Ytterdører fra 2021 ble gitt TG 1, mens skyvedør/verandadør ble gitt lys TG 2 («*Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak*»). Innvendige overflater ble gitt TG 1.

Etasjeskille/gulv mot grunn ble gitt lys TG 2, og det ble opplyst at det var målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet, men at dette ikke ble ansett å være et vesentlig

konstruksjonsmessig avvik i lys av byggeåret.

Rom under terreng ble gitt lys TG 2. Det ble opplyst at det var påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv i form av synlig fukt og saltutslag, men at det ikke var registrert skader inne i hullet som ble boret. Utforede vegger var risikokonstruksjon for skjulte skader. Kjøkken i hybel (2004) og innvendige overflater i hybel ble gitt lys TG 2 som en følge av slitasje. Drenering ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Det ble bl.a. opplyst om tegn til fukt stedvis i grunnmuren, som kunne ha sammenheng med at deler av dreneringen var noe tett. Det var lagt egen drensledning for overvann trolig i 2007 av tidligere eier. Det ble anbefalt å spyle opp drencrør og synliggjøre fuktsikringen til en estimert kostnad på kr 10 000 – 50 000.

Vannledninger og avløpsrør ble gitt lys TG 2, og det ble opplyst om rør fra byggetiden. Ifølge opplysninger fra kommunen var boligen tilknyttet offentlig vann og kloakk, og «det er septik på eiendommen». Det ble videre gitt følgende opplysning:

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Punktet «Varmesentral» ble gitt TG 1, og det ble opplyst om to vegghengte luft-luft varmepumper fra 2014.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2020.

Selger svarte «nei» på spørsmål om kjennskap til feil/arbeid ved vann/avløp, problemer med drenering/fukt i kjeller, og på spørsmål riss/sprekker og skjeve gulv. På spørsmål om utettheter i terrasse, garasje, tak eller fasade ble det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Kom vann inn via vifte kjøkken. Utbedret, ny vifte installert kjøkken.

På spørsmål i egenerklæringen pkt. 16 om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte var det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Egeninnsats på arbeid der man har hatt kvalifiserte medhjelpere/eller egen innsats, f.eks. inngangsparti oppe og kjeller.

Boligen ble solgt for kr 12 350 000 ved kjøpekontrakt signert den 4./17.7.23, og kjøper overtok boligen den 8.8.23.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper flere feil ved boligen, herunder knirk i gulv, skade på varmepumpe, mv. Senere ble det også oppdaget lekkasje fra kjøleskap, samt vann- og fuktskader på gulv og vegger i boligens hybelkjøkken i forbindelse med at tidligere leietaker flyttet ut. Det ble reklamert fortløpende på forholdene i tidsperioden august-oktober 2023. Etter dette oppdaget kjøper også avvik ved septiktank/avløpsrør og kjøper reklamerte i starten av desember 2023. Etter at saken ble klaget inn for Finansklagenemnda har kjøper den 6.8.24 reklamert over vanninntrenging ved kjellerdør, etter at forholdet ble oppdaget i forbindelse med kraftig regnvær.

Som dokumentasjon for kravet har kjøper vedlagt en befaringsrapport fra hhv. S Takst AS og fra M Rør AS. Kjøper har videre vedlagt pristilbud fra F AS av 22.2.24 og fra SGAL av 28.2.24 vedr. utbedring av septiktanken. Kjøper har også vedlagt et pristilbud fra JF AS og fra R Varme AS. Kjøper har også ettersendt en befaringsrapport fra K entreprenør AS vedr. vanninntrengingen ved kjellerdøren og en revidert rapport fra S Takst AS, hvor også vanninntrenging i kjelleren ble vurdert. S Takst AS skriver bl.a. følgende i sin rapport av 28.11.23:

Kjøper har fremlagt rapport av 28.11.23 fra S Takst AS.

S Takst estimerte utbedringskostnader på kr 82 000 inkl. mva. for knirk i gulv, og uttalte:

Det ble på befaringsdagen foretatt kontroll ved gange på gulv. Det registreres da knirk i samtlige gulv.

Denne type knirk kan av erfaring fra tilsvarende saker ofte skyldes et av eller en kombinasjon av følgende forhold:

1. Planavvik på undergulv
2. Knirk i undergulv av tre som følge av mangelfull liming/skruing av plater
3. Parkett/laminat montert uten tilstrekkelig bevegesmulighet
4. Normale spenninger i parkett
5. Defekter ved parkett

(...)

#### KONKLUSJON

Årsak til knirk lot seg ikke stadfeste på befaringsdagen, men vurderes primært å skyldes at parkett/laminat stedvis er montert uten tilstrekkelig klaring mot omsluttende vegger. Dette kombinert med enkelte planavvik. Planavvik vurderes likevel som sekundært da knirk fremstår som homogent for samtlige gulv. Defekter/dårlig kvalitet på parkett/laminat kan også være årsak til knirk. Dette vil dog vanskelig la seg dokumentere.

Det må på generelt grunnlag påregnes mindre lyd/knirk fra parkett, spesielt for eldre boliger. Omfang vurderes likevel å ligge godt ut over hva som anses som normalt.

Når det gjaldt avvik ved varmepumpe, fremgikk det i rapporten fra S Takst at det var avdekket mugg og lekkasje, og at R Varmer AS hadde oppgitt en kostnad på kr 3 400.

Når det gjaldt lekkasje fra kjøleskap, estimerte S Takst AS kostnader på kr 30 000. Det fremgikk av rapporten at det var avdekket at drenshull for kjøleskapet var tett, og at det var avdekket fuktskader i bunn av skapskroget.

Når det gjaldt fuktinnsig ved inngangsdør, estimerte S Takst AS en kostnad på kr 51 000, og uttalte:

Årsak til lekkasje vurderes til tross for ufagmessig utførelse av tettelsning mellom karm/terskel og fliser å skyldes utettheter mellom vinduskarm og utsparing for vindu. Dette kombinert med manglende fall på trappefliser inn mot vindfanget. En utbedring innebærer som et minimum belistning i lekkasjeområde demonteres og at tettelsning bak belistning kompletteres fagmessig. Videre bør fliser sikres fall ut fra veggen.

Fuktskader på hybelkjøkken ble kostnadsvurdert av S Takst AS til kr 20 000, og det ble påpekt at årsak til skadene var ukjent, men ble antatt å ha sammenheng med eldre lekkasje.

I rapport fra M Rør AS av 9.2.24 fremgikk det at utløp fra septiktank virket å være knekt, og at det sto mye vann i ledning til septik på grunn av fallet på ledningen. Det ble fremlagt flere pristilbud for utbedring av septiktank og avløpsrør, på hhv. kr 161 250, kr 148 500, og kr 146 500.

R Varmer AS ga et pristilbud av 5.12.23 på kr 12 235 inkl. mva. for utbedring av varmepumpe.

K AS oppga i rapport av 1.8.24 at det var avdekket vanninntrenging:

Skadeårsak: Vanninntrengning over terreng

her har det litt en lekkasje som følge av styrtregnet som var lørdag 27.07. vann har trengt inn i gang oppe i 1 etg mellom kledning og vindu, en ingen bygningsskade der.

vannet har også trengt inn i kjellerrom/bod ved utvendig trapp ned til kjeller. i bunn nen av trappa er det sluk, men dette har ikke tatt unna vannet, så det har rent kn under døra og inn i innredet kjellerbod.

Hvor har vann kommet inn? Dør

vannet har kommet inn gjennom kjellerdør i kjeller og gjennom vindu i 1 etg.

S Takst AS estimerte kostnader på kr 45 000 for utbedring av vanninntrenging i kjeller i revidert rapport av 15.8.24. Det fremgikk følgende i rapporten:

I forbindelse med styrtregn i juli 2024 rant det vann inn i kjeller. Vannet demmet seg opp i bunn av kjellertrapp og rant videre inn under dørterskel.

Det er sluk/avløp i bunn av kjellertrapp. Kontroll viser imidlertid at dimensjonen på avløpsrøret går fra 110 mm. og ned til ca. 30 mm. (se understående bilde). Hvorfor det er gjort på denne måten er ikke kjent. Det antas at den smale rørdimensjonen ikke klarer å ta unna store vannmengder raskt nok.

Kontroll av terskel viser at det ikke er tilstrekkelig tett mellom terskel og underlag. Det er hverken benyttet beslag eller fugemasse. Det er relativt lite oppkant og det skal derfor ikke mye vann til før det trenger inn under terskel.

Det er godt fall til sluk. Normale vannmengder vil derfor renne fint til sluk. Problemer med oppdemming er derfor vurdert å gjelde ved styrtregn.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at avvikene fremsto som upåregnelige og at selger helt eller delvis hadde misligholdt sin lovpålagte opplysningsplikt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for samlede utbedringskostnader inkludert takstutgifter, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til erstatning for advokatkostnader (egenandel) på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Foretaket har bl.a. vist til at kjøper skulle ha oppdaget knirk på visningen, jf. avhl. § 3-10.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at knirk i gulvet og vedlikehold av varmepumpen utgjorde mangler etter avhl. § 3-2. Øvrige forhold utgjorde ikke mangler etter avhendingslova, bl.a. som en følge av boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Nemnda legger sekretariatets vurdering av at det foreligger en mangel grunnet knirk i gulvet og manglende vedlikehold av varmepumpen til grunn, jf. avhl. § 3-2. Dette er ikke bestridt av foretaket.

Når det gjelder det anførte mangelsforholdet på septiktanken og avløpsrørene, viser nemnda til at disse var gitt lys TG 2 på grunn av alder. Det var i tilstandsrapporten fremholdt at anlegget fungerte, men at «skader plutselig [kan] oppstå på eldre anlegg». I sekretariatets drøftelse av mangelsvurderingen heter det:

Slik vi forstår vurderingen til M Rør AS har utløpet til septiktanken nå «kollapset» og det akutte utbedringsbehovet kan derfor isolert sett fremstå som upåregnelig for kjøper.

På den andre siden forstår vi deres fagkyndige vurdering dithen at utbedringsbehovet overordnet har sammenheng med alder og forventet slitasje. Vi legger da til grunn at både septiktanken og avløpsrørene var fra byggeåret 1975, jf. FinKN 2022-665.

(...)

Etter en konkret vurdering har vi dermed kommet til at det ikke foreligger noen mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7/3-8.

Terskelen for mangel ligger som sagt høyere etter avhl. § 3-7/3-8. Vi kan uansett ikke se at kjøper har dokumentert at selger måtte ha kjent til problemet.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda har ved vurderingen særlig

lagt vekt på bygningsdelens alder og risikoopplysningene som var gitt ved salget.

Nemnda er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 ved septiktanken eller avløpsrørene.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet lekkasjen fra kjøleskapet. Det vises særlig til at skadeomfanget fremstår som avgrenset, samt at kjøkkenet var opplyst å være fra 2004, noe som tilsier at det ikke var upåregnelig at det i nær fremtid ville være behov for utbedring eller utskifting av kjøkkenet eller deler av dette. Det vises for øvrig til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Når det gjelder vanninntrengning ved inngangsdøren og vannlekkasjen i kjelleren, har nemnda kommet til at disse forholdene var upåregnelige og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på disse punktene. Selv om det i egenerklæringsskjemaet punkt 16 var opplyst at «inngangspartiet oppe og kjeller» var utført med egeninnsats, var det samtidig opplyst at «man har hatt kvalifiserte medhjelpere / eller egen innsats». Opplysningen om at selger var bistått av kvalifiserte medhjelpere var egnet til å trygge kjøper på at selv om arbeidene var gjort helt eller delvis med egeninnsats, hadde selger hatt tilgang til kvalifiserte fagpersoner under arbeidet. Nemnda finner det sannsynliggjort at vanninntrengning både ved inngangsdøren og i kjelleren skyldes ufagmessig utførelse av arbeidene i henholdsvis 2021 og 2022, jf. rapporter av 28.11.23 og 15.8.24 fra S Takst AS. Nemnda viser også til at flere av de berørte bygningsdelene var gitt TG 1, herunder inngangsdøren, vinduer med produksjonsår 2021 og trappen ved inngangspartiet.

Det er ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet.

Nemnda har altså kommet til at kjøper har krav på prisavslag for utbedring av knirk i gulvet, varmpumpen samt vanninntrengning ved inngangsdøren og i kjelleren, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Slik saken er opplyst, finner nemnda det sannsynliggjort at kostnadene knyttet til utbedring av gulvet er kr 82 000 (rapport 28.11.23 fra S Takst AS), varmpumpen kr 12 235 (pristilbud 5.12.23 fra R Varme AS), inngangspartiet kr 51 000 (rapport 28.11.23 fra S Takst AS) og kjelleren kr 45 000 (rapport 15.8.24 fra S Takst AS). Det skal kun foretas et mindre standardhevingsfradrag, da utbedringsarbeidene i all hovedsak er lokale utbedringer, samt sett i lys av de aktuelle bygningsdelenes alder. Etter en samlet vurdering er nemnda kommet til at kjøper bør tilkjennes kr 170 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Inkludert i beløpet er erstatning for kjøpers egenandel knyttet til boligkjøperforsikringen på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14. Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).*