

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-795

18.7.2025

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

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

Fukt i kjeller/svikt ved drenering – skjev støttemur – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, 4-12 og 4-19.

En enebolig oppført i 2003 ble solgt for 6,59 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.11.22. Ved salget ble det opplyst at boligen var velholdt, i god stand og med bra standard. Det ble opplyst om drenering fra 2003, og uteområde med bl.a. granittrapper og granittmur utført av firma. Boligens rom under terreng, drenering, etasjeskille/gulv mot grunn, overflater og forstøtningsmur ble vurdert til TG 1. Ved månedsskiftet april/mai 2023 oppdaget kjøper at malingen på murveggen i kjelleren begynte å «boble». I juli flasset malingen av, og kjøper forsto da at det kunne ha sammenheng med fukt i konstruksjonen. Den 29.5.23 ble kjøper informert om at støttemuren var satt opp av ufaglærte, og la da merke til at en sprekk i støttemuren hadde utviklet seg. I juli 2023 oppdaget kjøper at støttemuren bulte og holdt på å velte, og at sprekken hadde utviklet seg ytterligere. Kjøper reklamerte over begge forhold den 11.8.23. Kjøper anførte at boligen ikke var i samsvar med kjøpers forventninger, og at selger hadde holdt tilbake opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at det var reklamert for sent. Sprekken var synlig ved salget, og det var ikke dokumentert at muren hadde forskjøvet seg. Til tross for indikasjoner på fukt, reklamerte ikke kjøper før mer enn 3 måneder etter at kjøper ble klar over forholdet. Nemnda kom til at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid over fukt i kjeller, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 270 125, samt forsinkelsesrenter fra 11.7.24.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjev støttemur og fukt i kjeller, 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 Akershus oppført i 2003.

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

Stor, lekker enebolig med leilighet. Påkostet dbl. Garasje (...)

Uteområdene ble oppgradert av firma i 2019 og gir et flott inntrykk med stor plen, gruset gårdsplass, granittmurer og trapper, samt romslig uteplass utenfor stuen.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2003, og hadde bebodd boligen i 18 år og 1 måned. I tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget fremgikk det at boligen og garasjen var i god stand med bra standard.

Boligen ble solgt for kr 6,59 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.11.22, og overtatt av kjøper den 31.1.23.

I det følgende omhandles mangelsforholdene hver for seg.

1. Fukt i kjeller

I selgers egenerklæring har selger svart "Nei" på spørsmål om kjennskap problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller. På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte har utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte (f.eks.) drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.), har selger svart "Nei". På spørsmål om kjennskap til utførte arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, har selger svart "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad, egeninnsats på betongstøp. oppgradering garasje, elektro arbeider utført faglært, egeninnsats på div maler og sneker arbeider." Selger oppga navn på fagkyndig firma.

I tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget, ble balkonger, terrasser og rom under balkonger vurdert til TG 1, og fra rapporten hitsettes:

Overbygget balkong i trekonstruksjon med glassrekkverk. Stor påkostet uteplass med betonggulv og granittrapper. Levegger, og glassrekker. (...)

Boligens overflater ble vurdert til TG 1:

Gulv består i hovedsak av laminat og fliser. Vegger består i hovedsak av panel, malte plater og murvegger. Himling består i hovedsak av malte plater og panel. Overflater er godt vedlikeholdt og oppgradert i senere år.

Boligens etasjeskille/gulv mot grunn ble vurdert til TG 1:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate i kjeller.

Boligens rom under terreng ble vurdert til TG 1:

Gulvet har laminat. Veggene har noe panel og betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er gjort fuktsøk på vegger uten funn av unormale verdier.

Boligens drenering ble vurdert til TG 1:

Drenering rundt hele huset fra 2003 iht. eier. Grunnmursplast observert på bolig.

Boligens terrengforhold ble vurdert til mørk TG 2:

Flat tomt, med drenerende masser rundt hele bygget iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan Eiendommen ligger i hensynsonene for ras og skred.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Ved månedsskiftet april/mai 2023 begynte malingen på murveggen i kjelleren å «boble». I juli begynte malingen å flasse av, og kjøper forsto at skadeutviklingen kunne ha sammenheng med fukt i veggkonstruksjonen. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 11.8.23.

Kjøper rekvirerte takstmann K for befaring av eiendommen, og det ble utarbeidet en rapport datert 18.10.23:

På nyere boliger med velfungerende drenering skal det ikke oppstå saltutslag eller blærer av dette typen. Når det oppstår slike skader skyldes dette fuktvandring gjennom grunnmur og at fuktigheten fordampes på innsiden og etterlater seg saltutslag fra kalk/sement i puss/murverk. At malingen blærer opp skyldes at fuktigheten «står og stanger» i malingen siden denne ikke er diffusjonsåpen nok, og til slutt blærer opp og sprekker når mengden fukt blir for stor. (...) Basert på ovennevnte opplysninger og info fra kamerakjører så er

foreløpig konklusjon er at drensledningen ligger riktig, fører vannet ut under normale forhold, men at skadene innvendig kan skyldes lokal forhøyning av grunnvannsnivå/lommer med vann i grunnen etter nedbør/kraftig regn. Dette kan være årsaken til fukten i grunnmuren.

Rapportskrivers kommentar: Bildene fra tilstandsrapporten og kundens egne bilder da de oppdaget skaden er tatt på eksaktlig samme stede. Det kan se ut som om det er en liten blæring i malingen på bildene i tilstandsrapporten uten at dette kan sies 100 % sikkert grunnet bildekvaliteten. Konklusjonen i Tilstandsrapporten er at det ikke er noen forhøyet fuktverdi i grunnmur. Nåværende situasjon er at det er fukt i dette område basert på saltutslag og blærer på maling. (...)

Det er avdekket at det er saltutslag/avskallet maling på innvendig grunnmur. Mest sannsynligskyldes dette fuktinnsig mest sannsynlig som følge av lokal heving av vannnivået i grunnen ved kraftig og langvarig nedbør over tid. Det er lagt til grunn oppgraving av deler av område ved terrasse samt etablering av pumpekum. Kostnadene for dette er estimert til kr. 203 875,-, inkl.mva. Det anbefales at man henter inn vurderinger og pristilbud fra gravefirmaer- /grunnentreprenører, da det knyttet noe usikkerhet til årsak og hvordan dette løses på en best mulig måte.

I rapporten ble det skissert to alternative utbedringsmetoder; alternativ en var å grave opp og ned drensledningen, og alternativ to var å etablere pumpekum. Kjøper har fremlagt en priskalkyle fra takstmann K for utbedring av dreningen til kr 203 875. Kjøper har også fremlagt en nedbørsrapport, og flere bilder av kjelleretasjen.

Kjøper meldte forholdet til egen husforsikring i Eika Forsikring, og den 21.8.24 mottok kjøper avslag på forsikringsdekningen.

2. Støttemur

I selgers egenerklæring svarte selger «Nei» på spørsmål om kjennskap til f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende.

I tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget ble forstøtningsmurer ble vurdert til TG 1, og fra rapporten hitsettes:

Granittmur mot vei.

Den 29.5.23 fikk kjøper opplyst at støttemuren var satt opp ufaglært, og la da merke til at sprekken i støttemuren hadde utviklet seg.

I juli 2023 oppdaget kjøper at støttemuren i hagen bulte og holdt på å velte, og at sprekken i hjørnet av støttemuren hadde utvidet seg ytterligere.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 11.8.23.

Kjøper rekvirerte L AS for befaring av boligen. Kjøper har fremlagt et udatert pristilbud fra L AS for rigg av maskiner og utstyr, demontering av mur, utgraving og bortkjøring av masser, ny fundamentering, montering av mur mv. til kr 66 250.

Kjøper har fremlagt bilder av støttemuren.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist at de ut ifra salgsopplysningene hadde høye forventninger til boligens standard. Både fukt i kjeller og forskyvninger i støttemuren var derfor upåregnelig for kjøper. Boligen ble presentert som påkostet, og det ble opplyst at boligens uteområder var oppgradert av faglærte i 2017 og 2019. Videre har kjøper vist til at forstøtningsmur, rom under terreng og drenering ble vurdert TG 1, og at kjøper kunne forvente fagmessig utført arbeid og ingen umiddelbare utbedringskostnader. Selgers takstmann skulle ha kommentert sprekken i støttemuren, og selger skulle opplyst at muren var oppført ufaglært.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 270 125, samt krav om forsinkelsesrenter fra 11.7.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar i saken, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper reklamerte for sent, jf. avhl. § 4-19. Det var ikke dokumentert at støttemuren hadde forskjøvet seg eller var i dårligere stand enn det kjøper kunne forvente. Videre har foretaket vist til at det ikke var dokumentert svikt ved boligens fuktsikring/drenering. Årsaken til forhøyning av grunnvannsnivå kunne ha sammenheng med klimatiske forhold etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4. Selger hadde hverken holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om boligen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert for sent for fukt i kjeller/svikt ved drenering, jf. avhl. § 4-19. Når det gjaldt støttemuren, bemerket sekretariatet at forholdet var mangelfullt dokumentert.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort noe avvik for støttemuren som kan begrunnet et mangelskrav. Det fremkommer ikke noe nytt i nemndsansmodningen som endrer dette. Nemnda tiltrer følgelig sekretariatets uttalelse:

Når det gjelder boligens støttemur så er saken mangelfullt dokumentert. Vi ser av bildene i prospektet at det var en fullt ut synlig glippe i muren ved salgstidspunktet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at muren beveger seg og at den synlige glippen er noe annerledes i dag enn ved salgstidspunktet. Det er heller ikke dokumentert at muren lider av underliggende svikt med et utbedringsbehov. Et ubegrunnet pristilbud og fremlagte bilder gir oss lite veiledning i vurderingen av om det foreligger et kjøpsrettslig avvik. Det er kjøper som har bevisbyrden, og Finansklagenemnda har skriftlig saksbehandling. Kjøper har dermed ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel som kan gi grunnlag for prisavslag, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 4-12.

Når det gjelder fukt i kjeller har sekretariatet lagt til grunn at reklamasjonsfristen etter avhl. § 4-19 startet å løpe da kjøper observerte bobler på murvegg i kjeller i månedsskiftet april/mai 2023, og at reklamasjonen som ble fremsatt 11.8.23 dermed måtte anses som for sent fremsatt. På dette punktet har nemnda vært mer i tvil. På bakgrunn av de fremlagte bildene i saken er det noe krevende å ta stilling til hvor foruroligende boblene i malingen må ha fortonet seg. Det synes å være tale om et relativt avgrenset område, jf. bl.a. bilder og uttalelse inntatt i skaderapport fra 18.10.24 om at «Det er avdekket flere mindre områder med blærer i malingen og saltutslag på muren nede ved gulvet». Høyesterett forutsetter i Rt. 2011 s. 1768 avs. 29 at kjøper i visse tilfeller må innrømmes noe tid til å avklare om et avvik utgjør en mangel som selger realistisk sett kan være ansvarlig for. Selv om kjøper kunne ha relativt høye forventninger til boligens underetasje, har nemnda – riktignok under tvil – landet på at fristen i denne saken ikke kan sies å ha startet før malingen begynte å flasse og saltutslag ble synlig. Dette skal ha vært omkring juli 2023. Den nøytrale reklamasjonsfristen etter avhl. § 4-19 første ledd anses dermed overholdt.

Nemnda har videre kommet til at det må anses å foreligge mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for fukt i underetasje. Det vises særlig til at drenering og rom under terreng fikk TG 1 i tilstandsrapporten. Takstmannen fant verken avvik ved dreneringen eller målte forhøyde fuktnivåer. Boligen er fra 2003 og beskrevet som en «Bolig med bra standard» og «Boligen er godt vedlikeholdt med nyere overflater innvendig, nyere kjøkken og renovert vaskerom». Samlet sett må fuktproblemet i underetasjen anses som et upåregnelig avvik etter avhl. § 3-2 første ledd.

Kjøper har fremsatt kr 203 875 i krav om prisavslag for utbedring av kjeller, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Om dette har foretaket i sitt klagesvar bl.a. uttalt følgende:

For det tilfelle at Finansklagenemnda kommer til en annen avgjørelse enn selskapet, bes det om at det tas stilling til prisavslags størrelse og standardhevingsfradrag. Vi bemerker da at det er det første alternativet (takstmann K) skisserer som må legges til grunn med tanke på tiltak mot kraftig regn. En slik pumpekum estimeres videre til å koste 45.000,- i kalkylen fra K, (...).

Kjøper har ikke kommentert betydningen av nye bestanddeler – herunder innstallering av ny pumpekum – ved den utbedringsmetoden som Kristoffersen har beskrevet. Det er heller ikke innhentet konkret pristilbud i saken, slik takstmann K har ansett som nødvendig for å få et fullgodt bilde av situasjonen. Nemnda har vært i tvil om det er forsvarlig å utmåle prisavslag i saken, men finner etter en konkret helhetsvurdering av prisavslaget passende kan settes til kr 100 000 inkludert egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Tvilsrisikoen på dette punktet må bæres av kjøper, slik saken er opplyst uten noe konkret pristilbud.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).