

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-901

12.9.2025

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

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

Vanninntrengning i kjeller – reklamasjonsfristen – avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

En enebolig fra 1950 med tilbygg fra 1990 ble solgt for kr 1,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.6.22. Boligen ble markedsført som en «trivelig enebolig» med «normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon». Det var likevel opplyst i tilstandsrapporten at det måtte påregnes ekstra kostnader grunnet boligens alder. I tilstandsrapporten var punktene «rom under terreng» og «drenering» gitt TG 2. Punktet «terrengforhold» ble gitt TG 3, og det var opplyst at «Terreng faller inn mot bygning». Våren 2023 opplevde kjøper vanninntrengning i kjelleren ved flere anledninger. Det ble utarbeidet takstrapporter i juli 2023, og deretter i mars 2024. Kjøper reklamerte til foretaket den 5.7.24, og anførte at forholdet var upåregnelig, og at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke var reklamert innen rimelig tid. Kjøper mente på sin side at selger hadde utvist grov uaktsomhet, og at reklamasjonsfristen dermed ikke kunne påberopes. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 282 000, krav om erstatning kr 64 808, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktinnsig i kjeller, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er oversett, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Innlandet oppført i 1950 med tilbygg fra 1990.

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

Enebolig med flott utsikt (...)

Trivelig enebolig (...)

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon (...)

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunnen er derfor ikke kjent. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikting siden byggeår.

I tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget fremgikk det at boligen hadde normal standard. Videre fremgikk følgende generelle bemerkninger:

Boligen er 70 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. jeg anbefaler på generelt grunnlag at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

Boligens krypkjeller ble tilstandsvurdert til TG IU:

Krypkjeller under trebjelkelag og subbgulv.

Vurdering av avvik: Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Tiltak Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Rom under terreng ble vurdert til mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»):

Betonggulv og betong/mur

Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Tiltak Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foretak tiltak for å unngå fuktskader. Kostnadsestimat: 50 000 – 100 000.

Byggegrunn ble vurdert til TG 1, og fra rapporten hitsettes:

Byggegrunn er nedgravd og grunnmurundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.

Boligens drenering ble vurdert til lys TG 2 («Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak»):

Det er ikke kjennskap til utbedringer siden byggeår

Vurdering av avvik: det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak Det bør gjøres lokale tiltak Overvåk tilstanden jevnlig. For å gå 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. Fuktsikring av muren må etableres ink. Klemlist.

Terrengforhold ble vurdert til TG 3 («Store eller alvorlige avvik»):

Flat/skrående tomt.

Vurdering av avvik: Terreng faller inn mot bygning. Tiltak: det er ikke behov for utbedringstiltak. Det bør foretas terrengjusteringer. Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000.

Innvendige trapper ble tilstandsvurdert til TG 3:

Trapp til kjeller har åpne trinn, mangler nederste trinn, rekkverk og håndlist.

Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tiltak Åpninger er såpass store at det utifra sikkerhetsmessig forhold anbefales å lage mindre åpninger. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2016. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller, og på spørsmål om kjennskap til skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger.

Boligen ble solgt for kr 1,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.6.22, og overtatt av kjøper den 5.8.22.

Våren 2023 opplevde kjøper at det kom vann inn i kjelleren. Vannet dekket hele gulvet, og sto omtrent 35 cm dypt. Dette skjedde ved flere anledninger.

Kjøper rekvirerte takstfirma R for befaring, og det ble utarbeidet rapport datert 18.7.23. I rapporten fremgikk det at det våren i 2023 kom mye kraftig nedbør, og at det fremdeles var mye snø og is og tele i grunnen. Kjelleren fylte seg med vann, og det sto ca. 10-15 cm med vann opp på vegger. Det fremgikk at kjøper opplevde at det «boblet opp vann av betong gulv i det ene kjeller rommet, der gulvet er veldig dårlig», og at det «ikke [er] drenering rundt bolig som er bygget på 1950 tallet». Det hadde utviklet seg muggdannelser på betonggulvet og enkelte fuktskader på dør.

Kjøper rekvirerte takstfirma L, og det ble utarbeidet rapport datert 4.3.24. I rapporten fremgikk det at det ikke ble målt forhøyede fuktverdier i etasjeskille mellom kjeller og 1. etasje. Det ble heller ikke funnet fuktskader i bjelkelaget. På murvegger mot terreng og støpte gulv, ble det ved fuktsøk påvist kraftig forhøyet fuktverdi, fuktskjolder og merker etter vann. På søyler for trapp ned mot gulv og for dørkarm mellom kjellerrom, ble det påvist treverk med høyt fuktinnhold og betydelig råte. Årsaken ble opplyst å være at det hadde stått vann i kjelleren flere ganger tidligere. Takstfirma L anbefalte å drenere terreng rundt grunnmur og foreta justeringer, slik at vann ikke rant mot grunnmur. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 282 000.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 5.7.24.

Det ble fremlagt e-post fra rørlegger R datert 5.12.23, som tidligere hadde vært på befaring på eiendommen:

Hei, som vi tidligere har snakket om kan jeg bekrefte at jeg har vært i boligen å sett på at det var fuktig i kjelleren, men jeg hørte ikke mer om dette. Uvisst av hvilke grunn.

Foretaket har opplyst at selger ikke var kjent med det påberopte mangelsforholdet. Det var hennes mann som sto for kjøpet og alt med huset, og hun hadde forklart at hun etter beste evne hadde fylt ut egenerklæringsskjemaet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har vist til at boligen var i dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente. Kjøper har særlig vist til at det var tale om omfattende og umiddelbare utbedringstiltak for å få bukt med fuktproblematikken, i tillegg til innvendige arbeider. Selger måtte være kjent med tidligere vanninntrengning, da selger hadde bebodd boligen i flere år. I tillegg til var selgers avkrysning i egenerklæringen uriktig. At det var selgers ektemann som tok seg av boligen kunne ikke være avgjørende. Reklamasjonsfristen kunne ikke påberopes, ettersom selger måtte sies å ha opptrådt grovt uaktsomt når det ikke ble informert om forholdet ved salget, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 282 000, takstutgifter på kr 9 950, og utgifter til pumpe på kr 4 858, i tillegg til erstatning for advokatbistand, jf. avhl. § 4-14.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har vist til at boligen var et oppussingsobjekt og at kjøper eksplisitt ble formidlet at det ville påløpe ekstra kostnader til utbedring av boligen. Kjøper reklamerte nærmere ett år etter at forholdet først ble avdekket, og reklamasjonsfristen var dermed oversittet, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet la til grunn at reklamasjonsfristen startet å løpe våren 2023, og at kjøper dermed hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det var ikke holdepunkter for at selger hadde opptrådt grovt uaktsomt etter avhl. § 4-19 tredje ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder særlig spørsmål om det er reklamert rettidig over vanninntrengning i kjelleren, herunder om selger har opptrådt grovt uaktsomt, jf. avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

Kjøper må reklamere innen rimelig tid etter at hen oppdaget eller burde oppdaget avtalebruddet. I Rt. 2011 s. 1768 avs. 29 la Høyesterett til grunn at fristen normalt begynner å løpe allerede når det for kjøper fremstår som en «realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden». Videre følger det av høyesterettspraksis at en reklamasjon normalt må skje innen tre måneder, jf. Rt. 2011 s. 1768 avs. 30 og Rt. 2010 s. 103 avs. 66.

Nemnda legger til grunn at problemet med boligens drenering viste seg første gang for kjøper våren 2023. Etter vanninntrengningen forsøkte kjøper å komme i kontakt med selger, men fikk ikke svar. I tiden som fulgte opplevde kjøper vann i kjelleren ved flere anledninger. Kjøper rekvirerte takstfirma L. for befaring den 13.9.23. Rapporten er datert 4.3.24, og kjøper reklamerte overfor foretaket den 5.7.24.

Sekretariatet fremholdt følgende om reklamasjonens rettidighet, jf. avhl. § 4-19 første ledd:

Sekretariatet bemerker kort her at reklamasjonsfristen begynner å løpe selv om kjøper ikke har full oversikt over forholdet og mulige ansvarsobjekter, se bl.a. FinKN 2020-40. Etter sekretariatets oppfatning begynte fristen å løpe allerede våren 2023. Vi viser her til LB-2012-56608. I dommen vurderte lagmannsretten at fuktinnsig ga kjøper tilstrekkelig grunnlag til å reklamere overfor selger med en gang det ble avdekket. Retten bemerket følgende:

«Retten bemerket at «innsig av fukt og vann i en leilighet er et problem som krever reaksjon og oppfølging fra en boligeier, og dette forholdet utgjorde tilstrekkelig grunnlag for [Kjøper] til å forklare symptomene i en reklamasjon»

Når kjøper i nærværende sak reklamerer nært opp mot ett år etter første vanninntrengning, kan vi ikke se at kjøper har reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Vi vektlegger også at det ikke er fremlagt en plausibel forklaring på hvorfor det ikke ble reagert annerledes på fuktgjennomtrengning allerede våren 2023.

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

Spørsmålet er om avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse. Om dette fremholdt sekretariatet:

I lys av at den strenge aktsomhetsvurderingen, har vi slik saken er dokumentert kommet til at vi ikke kan se skyldkravet i avhl. § 4-19 tredje ledd er oppfylt. Vi bemerker at Finansklagenemnda har skriftlig saksbehandling og at vi i dette tilfellet ikke kan se at det er sannsynliggjort at selger har kjent til gjentakende vanninntrengning i kjelleren. På den ene siden har sekretariatet merket seg at kjøper har innhentet en uttalelse fra rørlegger som tidligere har vært på befaring i kjelleren grunnet fukt. Foretaket har på sin side innhentet forklaring fra selger som har forklart at det var hennes nå avdøde ektefelle som sto for alt med huset, og at hun etter beste evne har fylt ut egenerklæringen. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de andre forholdene. Slik saken ligger an, finner sekretariatet å legge selgers forklaring til grunn.

Sekretariatet viser bl.a. til FinKN 20217-327 hvor det var avdekket feil ved boligens el-anlegg. Selger hadde opplyst at el-anlegget ble sjekket i 2007, og forklarte at hennes avdøde mann sto for rekvirering av elektriker i forbindelse med nytt kjøkken i 2007. Nemnda kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og ga foretaket medhold. Sekretariatet presiserer her at skyldgraden etter avhl. § 4-19 tredje ledd virker å være betraktelig høyere. Slik saken er opplyst, finner vi det ikke sannsynliggjort at vanninntrengning, av en slik karakter som her, har vært et kjent problem for selger forutfor kjøpet. Vi tilføyer også her at vi er gjort oppmerksomme på at flere boligeiere fikk tilsvarende fuktproblematikk i kjeller etter ekstremværet "Hans", og at det er indikasjoner på at fuktproblematikken har vært et problem over lengre tid. Sekretariatet tilføyer likevel at en eventuell bevisvil om selgers kunnskap må gå utover kjøper. Se også FinKN 2024-1172. Basert på ovennevnte så har vi dermed kommet til at det ikke er sannsynliggjort omstendigheter som gjør at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse.

Nemnda har kommet til samme konklusjon som sekretariatet og slutter seg til sekretariatets begrunnelse, da denne er dekkende også for nemndas syn. Det bemerkes at nemndas saksbehandling er skriftlig. Det er sannsynlig at de bevisspørsmål som saken reiser vil bli bedre belyst ved umiddelbar bevisførsel, hvor blant annet selger, rørleggeren og de nevnte naboene kan redegjøre for bl.a. sin kjennskap til eventuell tidligere vanninntrengning, herunder når denne skal ha funnet sted.

Nemnda kan følgelig ikke se at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse, og kjøpers krav fører ikke fram da reklamasjonen er fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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