

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-905

12.9.2025

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

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

Fukt og råte i kjeller – gjenmurt dør – risikoopplysninger – TG 2 – avhl. § 3-2.

En enebolig oppført i 1970 ble solgt for 3,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.6.23. Det ble opplyst ved salget at boligen trengte «noe oppgraderinger og vedlikehold», men at den fremsto som normalt godt vedlikehold. Rom under terreng og drenering ble vurdert til TG 2, og det ble bl.a. opplyst om en våt flekk i kjelleren og dårlig ventilering, samt om fuktgjennomtrengning i kjellergulv og kjellermur. I forbindelse med arbeider i kjelleren året etter overtakelsen, avdekket kjøper fukt- og råte bak veggene i kjelleren. I reklamasjonsprosessen ble det avdekket høyt fuktinnhold i gulv og mur ved gjenmurt dør i boligens vestfløy. Arbeidene ble omtalt som «langt fra tilfredsstillende», og kjøpers takstmann anbefalte gjøre «hele jobben» på nytt. Kjøper anførte at det forelå en mangel ved boligen. Det ble ikke gitt opplysninger ved salget om en gjenmurt dør i kjelleretasjen, og det fremsto derfor upåregnelig med utbedringskostnader til å tette dørhull. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at det ble gitt risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 67 300, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt og råte i kjeller, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1970.

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

Innholdsrik enebolig med flott solrik utsiktstomt. (...)

Dette er en innholdsrik enebolig som trenger noe oppgraderinger og vedlikehold for å få boligen opp til dagens standard og krav, men er et flott utgangspunkt for å skaffe seg drømmeboligen. (...)

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1970. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller, svarte selger "Nei". På spørsmål om kjennskap til om det var utført ufaglært arbeid, svarte selger "Nei".

I tilstandsrapporten fremgikk innledningsvis følgende:

Standard

Boligen holder eldre standard og oppgraderinger/påkostninger må påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må dog påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten for utfyllende informasjon.
(...)

Kjelleretasjen er på godkjente tegninger benevnt som ikke utgravd. Kjelleretasjen er i dag innredet med en kjellerstue (ikke godkjent), to soverom (ikke godkjent) og tre boder (ikke godkjent). Ikke godkjente rom kan i praksis ikke benyttes før en bruksendring er godkjent av kommunen. Dette til orientering.

Rom under terreng ble vurdert til TG 2:

Det ble ved befaring opplyst om en våt flekk på veggen i kjellerstuen. Her er det målt forhøyede fuktverdier. Det ble tatt hull ved fuktmerke og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier inni veggen. Dette kan tyde på at fukten kommer fra kondens innvendig på grunn av for dårlig ventilering. (...) Det er registrert noe saltutslag i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

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

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor tatt hull ved denne fukten, ingen forhøyede fuktverdier inni veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Dette kan tyde på at fukten kommer fra kondens innvendig på grunn av for dårlig ventilering. Sørg for god ventilering av kjelleretasjen. Det bør monteres ventiler i yttervegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Drenering ble vurdert til TG 2:

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Boligen ble solgt for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.6.23, og overtatt av kjøper den 30.6.23.

I forbindelse med arbeider i kjelleren juni 2024, avdekket kjøper fukt og råte bak veggene i kjelleren. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 25.6.24.

Kjøper rekvirerte byggfirma X som foretok befaring av eiendommen, og deretter utarbeidet rapport datert 12.7.24. I rapporten fremgikk det at det var målt høyt fuktnivå i kjellermur og gulv/grunn i tilknytning gammelt gjenmurt dørhull i vestvegg, og at man ved visuell befaring kunne se at jobben som tidligere var utført, var "langt fra tilfredsstillende". Kjøper ble derfor anbefalt å gjøre "hele jobben" på nytt for å unngå fremtidige fuktskader i kjeller. Det ble angitt kostnader på kr 67 300 for å fjerne dagens balkong og remontering, gravearbeider, oppmeisling av gjenmurt hull, ny støp mv.

Det ble også innhentet en uttalelse fra takstøkonom H.:

Ikke brukt tilstrekkelig og tilfredsstillende med armering under gjenmuring av døråpning.

- Betong som er brukt har ikke tilfredsstillende egenskaper.
- Gjennomgående plastavfall i betongvegg.

- Treverkramming i døråpning er ikke fjernet før gjenmuring.
- Mur er ikke pusset eller slemmet før tilfylling av masser.

Konklusjon .

- Feilene som er gjort under gjenmuring av døråpning har ført til vanngjennomføring inn i kjelleren.
- Dette har ført til at lekter, tilfarergulv, isolasjon og innvendig kledning hadde store råteskader.

Anbefalt tiltak.

- Fjerne balkong.
- Fjerne utvendige jordmasser.
- Meise ut og fjerne betongmasser døråpning.
- Montere ny Lecamur 20 cm.
- Armering mur og innfestning mot betong.
- Ny murpuss og slemming.
- Ny grunnmurspapp.(vorteplast).
- Ny innlektning med klednin i kjeller.
- Ny påstøp gulv kjeller etter opptørking

Ifølge foretaket har selger opplyst at murerarbeidene ble utført på 80-tallet, og at hun ikke var kjent med fuktproblematikk i kjeller.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at salgsdokumentene ikke inneholdt opplysninger om gjenmuring av dør i kjeller. Ifølge takstmannen kom fukten fra innvendig kondens grunnet dårlig ventilering. Kjøper kunne ikke påregne at det ville oppstå ytterligere utbedringsbehov, da det ikke var opplyst om gjenmuring av en tidligere dør.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 67 300, samt krav om forsinkelsesrenter fra 21.8.24.

Forsikringsforetaket har bestridt at det foreligger mangelsansvar, jf. avhl. § 3-2. Det ble opplyst om symptomer på fuktinntrengning og saltutslag, og det ble målt forhøyede verdier ved fuktkontroll i kjelleretasjen. Rom under terreng ble vurdert til TG 2, og kjøper fikk informasjon om boligens tilstand som i tilstrekkelig grad synliggjorde risikoen for fuktutvikling og avvik ved kjelleren.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2, og viste til risikoopplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet fukt og råte i kjelleren. Boligen er oppført i 1970.

Sekretariatet fant at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 og fremholdt følgende:

Nærværende sak gjelder en noe eldre enebolig oppført i 1970, og boligen var følgelig 53 år på salgstidspunktet. Ut ifra aldersbetraktninger alene, måtte kjøper dermed påregne utidsmessige løsninger, som ikke nødvendigvis ville tilfredsstille dagens krav til bygningstekniske krav og standarder. I tillegg kan vi ikke se at kjøper berettiget kunne se bort fra at det kunne foreligge skjulte avvik som ikke nødvendigvis

kunne utgjøre en mangel ved boligen. Vi viser her bl.a. til at boligen i salgsprospektet ble opplyst å "trenge noe oppgraderinger og vedlikehold", og å være "et flott utgangspunkt for å skaffe seg drømmeboligen". I tilstandsrapporten ble kjøper også gjort oppmerksom på at det måtte forventes "normal elde og slitasje" og at boligen "holder eldre standard" hvor oppgradering/ påkostning "må påregnes". Også synlig tilstand underbygger at kjøper ikke kunne se bort fra at det ville påløpe ytterligere kostnader. Sekretariatet viser her til at boligen generelt bærer preg av å være oppført i et annet århundre med et gjennomgående behov for oppussing- og vedlikehold, og at dette klart må tale i kjøpers disfavør.

Kjøper avdekket kort tid etter overtakelse fukt og råte i vegg i kjelleretasjen som følge av utilstrekkelig armering ved tidligere arbeider gjort ved gjenmuring av dør, som har vist seg å være "langt fra tilfredsstillende". Vi viser til fremlagt rapport fra byggfirma X.

I den konkrete vurderingen, har sekretariatet særlig funnet å legge vekt på at rom under terreng er tilstandsvurdert til mørk TG 2, hvilket iht. fremlagt rapport gir uttrykk for "vesentlige avvik" og "mindre avvik som etter NS 36000 gir TG 2", og gis når bygningsdelen har "feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon". I tillegg er det presisert i rapporten at avvik som ikke krever "umiddelbar kostnad" markeres ved en lysere farge. I tillegg ble det opplyst om "våt flekk på veggen" i kjelleretasjen, og det ble målt forhøyede fuktverdier. Det ble ikke registrert fukt i vegg, og takstmann antar at det "kan tyde på at fukten kommer fra kondens innvendig på grunn av dårlig ventilering", i tillegg er det registrert saltutslag på kjellervegg (vår markering). Det blir også opplyst om fuktgjennomtrengning i kjellergulv og i kjellermur. Kjøper anbefales å sørge for god ventilering og montering av ventiler i yttervegg, og gis et kostnadsestimat på kr 10 000 – 50 000. Slik vi ser det, gir opplysningene samlet sett et tydelig signal om mulighet for større skadefølger og som følge av forhøyet fuktnivå på flere overflater. I tillegg gis kjøper et varsel om at årsaken til fuktinntrengning i kjelleretasjen ikke er endelig avklart. Det var dermed forventbart at ikke forelå tilstrekkelig fuktsikring, og at en eventuell fuktsikring kunne være sviktende.

Til tross for at det ikke er opplyst om utførte murerarbeider i kjelleretasjen, kan vi ikke se at det får avgjørende betydning, all den tid øvrige opplysninger tilsa at det var påregnelig for kjøper å foreta utbedringer på kort sikt, se bl.a. FinKN 2022-610, FinKN 2017-108, FinKN 2018-795, FinKN 2018-845, og FinKN 2018-610. Vi tilføyer også her at det har formodningen mot seg at selger visste at arbeidene med gjenmuring av døren var utilstrekkelig all den tid hun har bodd i boligen i flere tiår etter arbeidene var ferdigstilt.

Kjøper har også fremholdt at skaderapporten peker på en annen skadeårsak – feil ved gjenmuring av dør – enn at det "kan" skyldes dårlig ventilering. At skadeårsaken er en annen enn det som ble antatt i tilstandsrapporten, kan vi derfor ikke se at får avgjørende betydning for sakens stilling. Sekretariatet viser her til Rt. 2002 s. 1425. I tillegg viser vi til nemndas praksis i bl.a. FinKN 2025-171, FinKN 2017-771 og FinKN 2013-565 mfl.

Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper samlet sett ble gjort oppmerksom på nokså kraftige symptomer på tilstandssvekkelse, og at tiltak ville være nødvendige på kort sikt. Tatt i betraktning at kjøper heller ikke kunne utelukke allerede oppståtte skjulte feil og svakheter mht. boligens alder, kan vi vanskelig se at utbedringskostnadene ligger utenfor det kjøper måtte påregne ved kjøp av den aktuelle boligen. Endelig viser vi til at brorparten av bygningsdelene i boligen er vurdert til TG 2/TG 3, hvilket også må hensyntas i vurderingen av kjøpers forventninger.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 i dette tilfellet og nemnda tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Særlig sett i lys av boligen alder og risikoopplysningene som var gitt ved salget, kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort at boligen ikke var i samsvar med det kjøper kunne forvente ut fra blant annet eiendommens type, alder og synlige tilstand. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).