

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-977

30.9.2025

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

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

Flere forhold – fuktskader – defekt gulvvarme – TG 1 – avhl. § 3-2.

En del av en tomannsbolig fra 1970 ble solgt for kr 4 mill. ved kjøpekontrakt signert den 30.9.22. I salgsprospektet ble det opplyst at boligens kjeller hadde avvik fra opprinnelige bygningstegninger, og det var derfor ikke foretatt offentlig kontroll av byggearbeidene. Punktet «Rom under terreng» var gitt TG 1 i tilstandsrapporten, men det fremkom at «Innredning av rom under bakken er en risikokonstruksjon og her kan det være skjult svik med tanke på fukt og råteskader». Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, blant annet fuktskader på veggpanel, defekt gulvvarme, og avvik ved gulv. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og derfor utgjorde mangler. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt risikoopplysninger om fukt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 189 771, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskadet veggpanel i kjeller, defekt gulvvarme, feilmontert laminatgulv i kjeller, og trege dører i kjeller, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en del av tomannsbolig i Østfold oppført i 1970.

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

Innhold:

Boligen består av følgende rom:

1. etasje: Entré, 3 soverom, stue, kjøkken, bad.

Underetasje: Bad, innredet rom som i dag brukes som treningsrom, annet fuktutsatt rom med sluk, boder og walk in closet under trappen. Utgang fra vaskerom.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Kjelleren avviker fra opprinnelige bygningstegninger, som er vedlagt i salgsoppgaven. Kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendige godkjenninger er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. a. krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Arealet i kjelleren er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

(...)

Standard:

(...)

I kjeller er det baderom, vaskerom, innredet rom, boder og et rom som er innredet med seng. Det er ikke søkt bruksendring fra sekundærrom til varig opphold i underetasjen.

Baderom i kjeller: Det er veggghengt toalett, dusjhjørne og servant. Det er brukt Depron isolasjonsmatte over støpt dekke med flytsparkel over. Deretter er det smurt membran og så fliser på topp. Dette er iht. bygningssakskyndig en dårlig løsning. Depron isolasjonsmatte er diffusjonstett. Her blir det en lukket konstruksjons. Her kan det være skjult svikt kondensskader.

(...)

Oppvarming:

Elektrisk og vedfyring. Det er montert varmepumpe.

Dersom rom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakskyndig kan ha knyttet kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det ikke usannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det kan måtte foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I tilstandsrapporten ble det under punktet «Lovlighet» bemerket at innredning av kjeller ikke var byggesøkt eller godkjent hos kommunen. Innvendige overflater, rom under terreng, drenering, innvendige dører, og el-anlegg ble gitt TG 1. Det ble bl.a. opplyst at det ikke var indikert fukt i kjeller, men at innredning av rom under bakken var en risikokonstruksjon med tanke på fukt og råteskader. Drenering var fornyet i 1999.

Bad i underetasje var opplyst «Selvbygget (...) med faghjelp» i 2007, og sluk, membran og tettesjikt ble gitt mørk TG 2 på grunn av alder. Badegulvet ble også gitt mørk TG 2, og det ble påpekt uheldig utførelse som kunne medføre kondensskader. Radon ble gitt mørk TG 2 på grunn av manglende radonsperre og at det ikke var utført målinger. Videre ble punktene byggegrunn og grunnmur/fundamenter gitt mørk TG 2 på grunn av sprekker og symptomer på setninger i kjeller.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1999. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering eller fukt i kjeller/underetasjen ble det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Fuktskaden er utbedret.

På spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende ble det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Det er setningsskade fra byggeåret.

På spørsmål om det var sopp/råteskader eller skadedyr i boligen ble det krysset av for «nei». På spørsmål om det var utført arbeid på el-anlegget ble det krysset av for «ja, kun av faglærte», og opplyst om et navngitt firma. Videre opplyste selger:

Det har vært en gjennomgang av det elektriske.

Selger krysset også av på «ja» på spørsmål om det foreligger samsvarserklæring, og «ja» på spørsmål om det var utført kontroll av el-anlegget. På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte ble det krysset av for «nei». Selger opplyste ellers at innredningen av kjelleren ikke var omsøkt og godkjent av kommunen.

Boligen ble solgt for kr 4 000 000 ved kjøpekontrakt signert den 30.9.22 og overtatt av kjøper den 18.11.22.

Den 11.9.23 reklamerte kjøper over fuktskader på veggpanel i kjelleren, problemer med gulvvarme (varmefolie) i kjelleren, feilmontering av laminatgulv i kjelleren, og tregere dører i kjelleren.

Som dokumentasjon for kravet har kjøper bl.a. fremlagt følgende dokumentbevis:

- Beskrivelse av avvik på gulvvarme, utarbeidet av elektrikerfirma E
- Beskrivelse av avvik på gulvvarme etter at gulv er åpnet opp, utarbeidet av elektrikerfirma E
- Pristilbud for å legge ny varmefolie i gulv av elektrikerfirma E
- Pristilbud for avretting/flytsparkling, utarbeidet av malermester J
- Pristilbud på diverse, utarbeidet av byggmester R
- Takstrapport utarbeidet av takstmann M
- Pristilbud for laminatgulv til kjellerstue, fra Maxbo
- Notat vedrørende montering av laminatgulv i kjellerstue, utarbeidet av byggmester R

Takstmann M oppga bl.a. følgende om fuktskaden i sin rapport av 21.8.23:

Da undertegnede er på befaring ses det gamle råteskader i panelvegg på utsiden av badet i kjeller. Råten er svært begrenset. Tidligere eier har sparklet og malt over. Undertegnede får utslag av skadelig fukt i panelveggen. Det ses ingen skader på baderommet. Det ses ingen lekkasjer fra baderommet.

På bakgrunn at panelet uansett er råteskadet åpner undertegnede opp i panelet utenfor baderommet. Da panelet er av ses det 2 veggbokser og et avløpsrør inne i veggen. Isolasjon er mørk og lett fuktig. Ikke våt. Svill er lett fuktig og misfarget. Det er rust på metallplate til veggbokser. Det registreres forhøyede verdier av fukt i gulv. Men det er så svært begrenset område at gulvet tørker naturlig uten skade. Gipsen mot bad bak fliser er lett fuktig. Tørker naturlig nå som det er åpnet og luft slipper til. Dette ville skadet badet over tid ved at gipsen hadde gått i oppløsning. (...) Dersom rørlegger har rett angående kondens er dette noe som utvikles over tid. Varme fra varmtvannsrør og evt. Varme fra bad som møter kald kjellerstue dersom denne har hatt lav temperatur. Det er viktig å påse at det er tilstrekkelig temperatur i bolig hvor det er tilkoblet vann.

I e-post av 14.5.24 fra elektrikerfirma E ble det påpekt at varmefolien var tydelig feilmontert, og konkludert med at hele folieanlegget var ødelagt og måtte skiftes i sin helhet. Kostnader til ny varmefolie i kjelleren ble angitt til kr 29 064 i tilbud av 11.1.24.

Byggmester R oppga bl.a. følgende om kjellergulvet i e-post av 6.6.24:

Det blir observert avvik (ujevnheter) på betonggulv, (se vedlagte bilder) utover det som kreves av leverandøren for montering av laminat og parkettgulv. Hvis laminatgulvet legges på gulv med de observerte avvikene vil man miste nødvendige garantier på gulvet.

Konklusjon:

Vi fraråder legging av laminatgulvet med mindre hele betonggulvet avrettes før montering. Legging på nåværende underlag kan resultere i avvik som knirk og svikt, og ingen garantier fra leverandør eller utførende.

Da eksisterende klick laminat har ligget på et ujevnt underlag, fraråder vi at dette gulvet benyttes etter avretting, da det, ut fra erfaring, sannsynligvis har "tilpasset" seg ujevnheterne, og dermed ikke blir godt nok etter montering på rett underlag. I tillegg må det påregnes at 1-3 innerdører mot tilstøtende rom må heves etter avretting, for å få nok høyde til nytt, avrettet gulvnivå.

Kjøper har gitt følgende kostnadsoversikt i saken:

- 1) Legging av varmekabler/varmefolie, jf. bilag 6: kr. 29 064,05
- 2) Avretting av gulv, jf. bilag 7: kr. 38 375
- 3) Heving av tre dører, remontering taklist og fotlist, skifte panel, jf. bilag 8: kr. 19 280

- 4) Demontering av fotlister, beskjæring av laminatgulv, remontering fotlist, remontering en innerdør, tømning og rydding av treningsrom/vinkjellerrom, jf. bilag 8: kr. 20 790
- 5) Montering av nytt laminatgulv, fotlister, overgangslister, jf. bilag 8: kr. 29 062,5
- 6) Laminatgulv: kr. 20 700,03
- 7) Remontering av ovn og tilpasning av fliser under ovn som må heves når gulvet blir avrettet, jf. dette prosesskrivets bilag 2: kr. 32 500

Foretaket har redegjort for selgers forklaring, og ifølge selger ble varmemfolien lagt i 2003 av byggefirma B. Selger har for øvrig tilbakevist kjennskap til de anførte forholdene.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at rom under terreng, innvendige overflater og el-anlegget fikk TG 1. Videre har kjøper vist til at det ble gitt positive opplysninger om samsvarserklæring og at el-anlegget var kontrollert. Kjøper la på visning merke til at det var montert termostater på vegger i kjelleren, og måtte dermed kunne forvente gulvvarme som var i orden.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 189 711 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel, jf. avhl. § 3-2, og har påpekt at kjøper kan ha reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket kunne ikke se at kjøper hadde dokumentert at kjellergulvet måtte utbedres slik kjøper anførte. Videre har foretaket påpekt at det ikke ble gitt noen opplysninger om at det var gulvvarme i kjelleren. Foretaket har ellers vist til at byggegrunn og grunnmur/fundamenter fikk mørk TG 2 med konkrete risikoopplysninger om setningsskader. Selv om rom under terreng ble gitt TG 1, ble det opplyst at innredningen var å anse som en risikokonstruksjon.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2 for noen av de påberopte forholdene. Det ble bl.a. vist til at det var gitt risikoopplysninger om innredningen i kjelleren. Videre viste sekretariatet til at kjøper med rimelighet ikke kunne forvente gulvvarme i underetasjen når dette ikke var markedsført i salgsdokumentene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over fuktskader på veggpanel i kjelleren, problemer med gulvvarme i kjelleren, feilmontering av laminatgulv i kjelleren, samt tregere dører i kjelleren, jf. avhl. § 3-2. Boligen er oppført i 1970.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 for noen av de anførte forholdene. Når det gjelder reklamasjonen over defekt gulvvarme, heter det i sekretariatets drøftelse:

Når det gjelder gulvarmen i kjelleretasjen bemerker vi at det kan fremstå som uheldig at selger ikke opplyste om denne installasjonen når selger hevder at varmen fungerte før overtakelsen og når varmemfolien ble montert i selgers eiertid. Videre fikk el-anlegget TG 1, hvor selger ellers opplyste om at anlegget var kontrollert og delvis oppgradert. Det betyr således at kjøper i utgangspunktet kunne ha relativt høye forventninger til boligens ulike el-installasjoner, jf. forskriften § 2-23 andre ledd.

På den andre siden er vi enige med foretaket i at når selger ikke har markedsført boligen med gulvvarme i kjelleren, som på sin side hadde vært kjøpsmotiverende – er heller ikke dette en standard kjøper med rette kunne forvente, se til sml. FinKN 2017-543 og FinKN 2024-73. Det tatt i betraktning og med tanke på at boligen var over 50 år ved avtaleinngåelsen, samt at underetasjen aldri var godkjent for varig opphold, kan vi ikke se at det foreligger et upåregnelig avvik når kjøper i underkant av 1 år etter overtakelsen reklamerer

over manglende/defekt gulvvarme.

Hva som eventuelt har blitt avtalt muntlig mellom partene er ikke noe vi kan vurdere ved en skriftlig saksbehandling.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Nemnda har merket seg kjøpers anførsler om at han ut fra hva som ble observert under visningen, hadde en forventning om at det var gulvvarme i kjelleren, men nemnda kan ikke se at det gir grunnlag for en annen vurdering av mangelsspørsmålet. Det vises særlig til at kjøper i tilfelle måtte forvente at bygningsdelen var fra boligens oppføringsår, og at det var påregnelig med utbedring av gulvvarmen.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet.

Nemnda slutter seg også til sekretariatets begrunnelse og konklusjon hva gjelder reklamasjonen over fuktskader på veggpanelet i kjelleren, feilmontering av laminatgulv og tregere dører. Det er ved vurderingen særlig sett hen til at skadeomfanget på veggene er omtalt som «svært begrenset» av kjøpers takstmann, samt at kjøpers forventninger til kjelleren som beboelsesrom måtte være lav «når det gjelder tekniske krav, skjevheter, fuktsikring og lignende, herunder ble det f.eks. opplyst om manglende radonsikring», jf. sekretariatets drøftelse.

Nemnda kan ikke se at det heller på disse punktene foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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