

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-986

7.10.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Svikt ved drenering – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8.

En tomannsbolig fra 1954 ble solgt for kr 7,39 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.1.22. I tilstandsrapporten var bl.a. punktene «Yttervegger», «Grunnmur og fundamenter» og «Drenering» gitt «TG 0 og 1». I selgers egenerklæring var det opplyst om «fukt i vegg i soverom i kjeller i 2014», men at dette hadde blitt utbedret og at selger ikke hadde opplevd fukt siden. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt- og saltutslag i boligens kjeller. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var reklamert for sent, og anførte at den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden uansett var lavere enn kjøpers egenandel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 631 313, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt i kjeller/svikt ved drenering, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en tomannsbolig i Rogaland oppført i 1954.

I salgsprospektet ble boligen omtalt som «innholdsrik og kjekk».

I boligsalgsrapporten fremgikk bl.a.:

Enebolig med tre etasjer. Byggeår 1954. Påbygget i 2009. Grunnmur av betong. Yttervegger av tre med liggende kledning. Vinduer med to lags glass. Yttertak med takstein. Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere av trebjelkelag. Peis og elektrisk oppvarming. Sørvendt terrasse. Garasje i tilknytning til boligen.

Rom under terreng ble gitt TG 0 og 1 på overflater himling, vegger, gulv, innerdører og ventilasjon og TG 2 på konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). Etasjen hadde vegger under bakkenivå som var utlektet fra grunnmuren. Dette var ansett som en risikokonstruksjon mht. fukt.

Yttervegger, samt grunnmur og fundamenter var gitt TG 0 og 1. Dreneringen var opplyst fra varierende etableringsår, og ble gitt TG 0 og 1.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2000. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller, var det krysset av «Ja» og opplyst:

Det var fukt i vegg i soverom i kjeller i 2014. Takrennedløp ble flyttet og drens sjekket. Ikke opplevd fuktighet siden.

Selger kjente ikke til sopp/råteskader i boligen. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, var det vist til takrennedløp i garasje som ble fikset.

Boligen ble solgt for kr 7 390 000 ved kjøpekontrakt datert 27.1.22, og overtatt av kjøper iht. overtakelsesprotokoll den 1.6.22.

Kjøper oppdaget fukt- og saltutslag i boligens kjeller, og reklamerte til foretaket den 23.1.24.

I reklamasjonsrapport av 25.4.24 fra takstfirma T fremgikk bl.a. følgende:

Saltutslag og fukt i gulv

Det er registrert saltutslag i flisefuger i underetasjen både i gang og på soverom. Saltutslag er en indikasjon på fuktvandring gjennom betong og gjennom saltholdige materialer (betong, avretningsmasse, fliselim etc).

Saltutslag i flisefuger indikerer derfor fuktopptak og fukt fra grunnen. Dette betyr igjen at saltutslaget skyldes av vann kommer inn gjennom grunnmur fordi utvendig drensledning ikke sørger for at vann ikke blir stående helt inn til grunnmuren. Funn av fuktighet i kjellergulvet samsvarer derfor ikke med opplysninger som er gitt i tilstandsrapport og egenerklæring vedrørende drensledning. Dersom drensledningen hadde fungert som normalt, ville vanninntrenging og saltutslag ikke oppstått.

Forventninger ut fra gitte tilstandsgrader

Drensledning er gitt TG0 og 1. Det antas ut fra dette at det er ment at drensledning rundt tilbygg fra 2009 gis TG0, og drensledning for øvrig gis TG1.

Det er uklart hvorfor drensledning er gitt disse tilstandsgrader, da TG0 kun skal gis konstruksjoner som er helt nye eller max 5 år gamle, og TG1 skal gis der det ikke finnes noen symptomer på fukt eller skade.

Ut fra synlige saltutslag, som er et symptom på sviktende drensledning, samt opplysninger i egenerklæring om at det var foretatt utbedring av fuktskade i 2014, burde takstmann undersøkt dette område nøyere.

(...)

Utvendig topplis

Utvendig registreres at det på kontrollerte steder er montert knotteplast mot grunnmur. Knotteplast ble i hovedsak tatt i bruk etter 1980. Det er uklart når knotteplast er montert rundt opprinnelig del. Det er imidlertid tvilsomt at knotteplast er ført ned til bunn av grunnmur, slik monteringsanvisning og NBI Byggforsk anbefaler.

Det registreres ingen topplis i øvre kant av knotteplasten noen steder, verken rundt original del eller rundt tilbygg fra 2009. Topplis skal monteres i toppen av knotteplast rundt hele grunnmuren for å forhindre at det kommer overflatevann inn på innsiden av knotteplast.

(...)

Takstmann har heller ikke verken kommentert fallforhold på bakkenivå eller manglende topplis, jmf forskriftsmadatet for tilstandsrapport §2-15 til 2-17.

Konklusjon:

Det vurderes at påvist saltutslag og fukt i kjellergulv ikke samsvarer med opplysninger gitt i tilstandsrapport som baseres på NS3600, samt på forskrift for Tryggere bolighandel (...)

Takstfirma T estimerte nødvendige utbedringskostnader til kr 631 313 inkl. mva.

I uttalelse fra murmester M av 22.11.24 fremgikk det bl.a. at den mest sannsynlige årsaken til saltutslag i gulv var kapillærsug fra grunnen. Det var tydelige tegn til saltutslag flere steder på eldste del av kjellergulvet. Det var vist til kondens/manglende lufting og avskrudde varmekabler som årsak. Under konklusjon var det uttalt:

Da det dreier seg om mindre saltutslag og ikke lekkasje, må en anta at det dreier seg om kapillærsug fra grunnen. Saltutslag børstes vekk og det bør etableres god utlufting i tillegg til påslåtte varmekabler.

I skadenotat fra takstfirma I av 12.2.25, utarbeidet på bakgrunn av dokumentene i saken, fremgikk det bl.a. at gammel del av boligen var fra 1954, og var bygget i en tid hvor det var vanlig å etablere grunnmur direkte mot grunnen (direkte fundamentering) uten kapillærbrytende sjikt. Kjellergulv ble også bygget uten fuktsperre mot grunnen. Det ble gitt følgende konklusjon:

Basert på mottatt dokumentasjon og boligens byggeår kan det anses sannsynlig at lokale saltutslag i gulv langs grunnmur er forårsaket av kapillært opptrekk. Det er ikke påvist innsig/lekkasje som er typisk følge av svikt i dreneringen.

Dreneringens alder er ukjent, og dersom byggeåret skal legges til grunn er det nærstående behov for å oppgradere drensssystemet. Det er imidlertid ikke dokumentert funksjonssvikt i drensssystemet. Dreneringen på gammel del er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS3600.

Saltutslag i denne type kjellere utløser isolert sett ikke behov for omfattende tiltak. Varmekabler i gulvet bør være påskrudde, og rommet bør innredes og ventileres slik at luften sirkulerer.

Takstfirma I bemerket at murmester Ms løsning for å redusere risiko for saltutslag virket fornuftig, og dette ble kostnadsberegnet til kr 8 000 inkl. mva.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Jeg har ikke informasjon om hvilket rom i kjelleren det er snakk om. Jeg antar at saltutslag er relatert til fuktighet. Det var ett rom i kjelleren som vi hadde fuktighet i for mange år siden. Dette ble utbedret da det ble oppdaget, altså flere år før vi solgte boligen. Informasjon om dette er gitt i tilstandsrapporten. (...)

Når det gjelder fukt i soverom i kjeller så var dette som fortalt i tilstandsrapporten utbedret og vi opplevde ikke fukt etter utbedringen. Det sies (eller antas) i rapporten at det er lagt knotteplast på innsiden av grunnmur ifm utbedringen av fuktskaden. Dette stemmer ikke. Knotteplasten er lagt på innsiden av hele grunnmur da kjelleren ble pusset opp – fra å være en grovkjeller til å bli et boareal. Denne oppussingen ble gjort av fagfolk – Byggmester J.

Det andre fuktutslaget det refereres til kjenner jeg ikke til. Vi opplevde ikke noe slikt da vi bodde i huset.

Alle utbedringer som vi har gjort på huset, innvendig og utvendig, er gjort av fagfolk, inklusive legging av belegningsstein. Knotteplasten på utsiden av grunnmuren, foruten på utbygget, ble satt opp før vi kjøpte huset.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at drenering, grunn og fundamenter ble vurdert til TG 0 og 1. Takstfirma T hadde uttalt at fukt- og saltutslag var følgeskader av sviktende drenering, og drenering skulle ha vært gitt TG 3. Selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget, og tilstandsrapporten var i strid med forskrift til avhendingslova. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent. Videre har kjøper anført at rapporten fra takstfirma I ikke kunne legges til grunn, når firmaet ikke hadde befart boligen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 631 313, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke hadde noen mangel. Foretaket har i hovedsak vist til opplysningene som ble gitt ved salget, og boligens alder. Foretaket anførte videre at kjøper hadde reklamert for sent. I alle tilfeller var den rimeligste nødvendige utbedringskostnaden angitt av murmester M og takstfirma I, og det var ikke dokumentert behov for utbedring av boligens drenering.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Slik saken var dokumentert, kunne ikke sekretariatet se at det var sannsynliggjort nødvendige utbedringskostnader som oversteg kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 grunnet fukt i kjeller/svikt ved drenering. Boligen er oppført i 1954 med et tilbygg fra 2009. Kjøper overtok boligen den 1.6.22 og reklamerte den 23.1.24 over fukt- og saltutslag i kjelleren.

Nemnda kan ikke se at det er tilstrekkelig bevismessige holdepunkter i sakens dokumenter for at selger kjente eller måtte kjenne til feil ut over det opplyste, jf. avhl. § 3-7. Det vises til sekretariatets drøftelse av spørsmålet, som nemnda tiltrer.

I sekretariatets vurdering av saken heter det videre:

Hva gjelder takstmannen, må det tas utgangspunkt i hans mandat. Boligen er eldre, opplyst oppført i 1954 og påbygget i 2009. Grunnmur var av betong. Rom under terreng ble imidlertid gitt TG 0 og 1 på overflater himling, vegger, gulv, innerdører og ventilasjon, og TG 2 på konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). Etasjen hadde vegger under bakkenivå som var utlektet fra grunnmuren. Dette var ansett som en risikokonstruksjon mht. fukt. Yttervegger, samt grunnmur og fundamenter var gitt TG 0 og 1. Dreneringen var opplyst at var fra varierende etableringsår og ble likevel gitt TG 0 og 1. På bakgrunn av opplysningene måtte kjøper kunne forvente at drenering og rom under terreng var i god stand. Det er ikke oversendt noen forklaring fra takstmannen, og sekretariatet bemerker i den forbindelse at det ikke er opplyst om hulltaking, eller gitt noen nærmere beskrivelse av eventuelle saltutslag. Tilstandsgraden på eldre drenering synes også å være feil. Opplysningene som er gitt om rom under terreng og drenering tilsier at tilstandsrapporten fremstår å være ugyldig. Vi viser til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850 §§ 2-15 til 2-17. Se til sammenlikning bl.a. FinKN 2024-167 og FinKN 2022-421.

Vi forstår det videre slik at det er avdekket saltutslag, og at det foreligger uenighet/usikkerhet blant de fagkyndige hvorvidt årsaken er kapillærsug fra grunnen, eller svikt ved drenering. Sekretariatet har merket seg at takstfirma I ikke har vært på befaring. Det fremstår imidlertid for sekretariatet som uklart hvorvidt det faktisk foreligger drens svikt og hvilke kostnader som anses som rimeligste nødvendige utbedringsmetode. Se til sammenlikning FinKN 2024-657 og FinKN 2024-339.

Finansklagenemnda besitter ikke bygningsteknisk kompetanse, og vår saksbehandling er begrenset til sakens dokumenter. Når det er uenighet mellom fagkyndige om nødvendig utbedringsbehov, må i utgangspunktet det rimeligste alternativet legges til grunn, så langt det ikke er sannsynliggjort at dette ikke vil være forsvarlig. Det er kjøper som eventuelt må sannsynliggjøre at det rimeligste alternativet ikke vil være tilfredsstillende, se bl.a. FinKN 2015-020, FinKN 2017-637 og FinKN 2018-497. Antatte rimeligste utbedring synes å være under kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Slik saken er dokumentert for sekretariatet kan vi dermed ikke se at det foreligger grunnlag for utbetaling.

Nemnda ser saken på samme måten som sekretariatet og slutter seg i hovedtrekk til begrunnelsen.

Ved utbedring av en eventuell mangel, er det de rimeligste utbedringskostnadene som skal legges til grunn, såfremt den aktuelle utbedringsmetoden gir en forsvarlig utbedring av mangelen. Slik saken er forelagt nemnda, er det ikke sannsynliggjort at de nødvendige utbedringskostnadene overstiger kjøpers egenandel på kr 10 000. Nemnda kan følgelig ikke se at det ut fra de foreliggende opplysningene er sannsynliggjort at det foreligger drens svikt som nødvendiggjør utbedring av dreneringen. Selv om takstfirma I ikke har befart boligen, bygger takstmannens vurderinger på de to øvrige fremlagte rapportene i saken som begge bygger på gjennomførte befaringer med bilder fra befaringene. Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for å se bort fra rapportene fra murmester M og takstfirma I.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger grunnlag for utbetaling til kjøper i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).