

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1000

15.9.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Avvik ved 39 år gammel drenering – TG 2 – opplyst om synlige fuktmerker – TG 2 – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1982 ble solgt «som den er» for kr 7,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.12.21. Boligen ble markedsført som en «sjarmerende enebolig». I tilstandsrapporten var overflater vegger gitt TG 2, og det ble gitt opplysninger om synlige fuktmerker på vegg som indikerte utilsiktet fuktighet. Drenering var også gitt TG 2, og det var opplyst at dreneringen hadde passert mer enn 50 % av anbefalt bruk. Etter overtakelsen oppdaget kjøper omfattende fukt- og råteskader som viste seg å skyldes avvik ved dreneringen. Kjøper reklamerte, og anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel da det forelå et åpenbart misforhold mellom opplysningene i salgsdokumentene og boligens faktiske tilstand. I tillegg var det gitt misvisende og uriktige opplysninger. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt flere konkrete risikoopplysninger om fuktproblematikk og avvik ved boligens drenering. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 554 188, krav om erstatning for advokatutgifter kr 48 438, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved drenering, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig i Akershus oppført i 1982.

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

Dette er en sjarmerende enebolig med dobbelgarasje på luftig og solrik tomt.

I forbindelse med salget ble det innhentet en boligsalgsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

U. etasje delvis under terreng.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Innerdører

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM): Klaffventiler stedvis i vegg. Usikker tilluftløsning. Anbefaler mer kontrollerbar ventilerings.

Overflater vegger: Synlige fuktmerker på vegg i innvendig bod som indikerer utilsiktet fuktighet. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke utelukkes.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger): Vegger i U.etasje er stedvis utlektede fra grunnmuren. Ut fra utførelse vurderes denne løsningen å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. Dette er ikke noe spesielt for akkurat denne boligen, men tilsvarende andre boliger vil normalt ha samme risiko basert på materialenes egnethet under terreng (organiske materialer).

... Drenering

Drenering fra byggeår. Stedvis synlig grunnmurspapp langs yttervegger.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur - Vann fra yttertak og bortledning

TG 2

Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark: Synlige fuktmerker på vegg i innvendig bod som indikerer utilsiktet fuktighet. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke utelukkes.

Alder: Dreneringens tilstand har påvirkning på boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut fra alderen på drens-systemet. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Det viser at det ikke er en enkel vurdering og mange forhold kan ha innvirkning. Det avhenger blant annet av byggegrunnens beskaffenhet. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men dreneringen i denne bygningen vurderes være passert med mer enn 50% av anbefalt brukstid. Det er således noe en kjøper må forholde seg til også i liknende aldersbetingede bygninger/boliger.

Selger opplyste å ha eid boligen siden 2001, og i egenerklæringsskjemaet fremgikk det videre:

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja

Kommentar: noe saltutslag på mur rundt pipe ved gulvet og midt vegg

...

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Svar: Nei

Boligen ble solgt «som den er» for kr 7,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.12.21, og overtatt av kjøper den 29.4.22.

Det er fremlagt en skademelding til kjøpers boligkjøperforsikring datert 14.4.25:

Når oppdaget du vannskaden? 13.04.2025

...

Beskriv hendelsesforløpet og eventuelt andre utfyllende opplysninger: Har sokkelleilighet i kjeller, denne har vært utleid og leietaker har flyttet. Vi har gått i gang med å pusse opp delvis for å få inn ny leietaker. I den forbindelse har vi avdekket fuktskader på gulv og vegg ved riving.

Det ble reklamert overfor foretaket den 9.5.25.

Kjøper innhentet videre en reklamasjonsrapport fra takstingeniør B datert 29.12.25:

Tiltak:

Grave drenering rundt boligen

Tiltak innvendig sanering av sopp og oppbygging av konstruksjoner i kjeller

Konklusjon:

Det er påvist omfattende fukt- og vanninnsig i kjeller som har medført skader i og bak innvendige kledninger, herunder svertesopp/mikrobiell vekst, saltutslag og avskalling av puss. Skadeårsaken vurderes å være svikt i dreneringsforholdene rundt boligen, herunder drensrør plassert for høyt og/eller utilstrekkelig avledning, i

kombinasjon med lite drenerende masser mot grunnmur. Skadebildet og omfanget tilsier at forholdet har utviklet seg over tid, og kjelleretasjen anses ikke egnet til normal bruk før nødvendige tiltak er gjennomført.

Kostnader for dreneringen ble vurdert til kr 708 335 inkl. mva., mens kostnadene for innvendig utbedring ble estimert til kr 845 854 inkl. mva.

Kjøper har videre fremlagt en rapport fra rørleggerfirma R etter rørinspeksjon den 4.6.25, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Det observeres mye deformasjoner og sprekker under inspeksjon, og ledningens funksjon antas å være sterkt redusert. ... Det antas motfall på ledning i område med mye skader.

Foretaket har gjengitt selgers tilbakemelding:

Som det står i Egenerklæringen har jeg ikke merket fukt/mugg i kjeller. Strien er nok fra da huset ble bygd. Som nevnt har jeg bare sett noe saltutslag på pipe og midtvegg.

Saken ble klaget inn til Finansklagenemnda den 25.2.26, og i brev av 5.3.26 fikk kjøper veiledning fra sekretariatet om at klagen ikke ville føre frem ettersom avviket ikke utgjorde en kjøpsrettslig mangel. Kjøper har likevel opprettholdt klagen.

Kjøper har anført at avvik ved dreneringen utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det foreligger en opplysningssvikt ettersom det ikke ble opplyst om avvikene ved salget, og avvikene tilsier at dreneringen ble utført av ufaglærte. Det er videre upåregnelig med avvik ved dreneringen, og alderen er uten betydning når det er tale om konstruksjonsfeil. Dreneringen har uansett en levetid på 60 år, og kjøper hadde en forventning om en funksjonell drenering. Det er allment kjent i bransjen at dreneringen ofte oppfyller sin levetid langt utover sin tekniske levetid. Konstruksjonsfeilene gjør utskiftning av dreneringen ekstraordinært kostbar, ettersom det er benyttet feil masser.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 1 554 188, jf. avhl. § 4-12, samt advokatkostnader på kr 48 438, jf. avhl. § 4-14. I tillegg kreves det forsinkelsesrenter fra 30 dager etter 9.5.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at dreneringssvikt ikke utgjør en mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Selger har ikke kjent til forholdet. Dreneringens alder og risikoopplysninger ved salget tilsier at utbedringsbehovet var påregnelig, og det er dermed ikke avgjørende at det foreligger en konstruksjonsfeil.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det var ingen holdepunkter i saken for at selgers opplysningsplikt var misligholdt, og avviket var heller ikke vesentlig i lys av boligens alder og opplysningene ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8, eller 3-9 andre punktum grunnet avvik ved dreneringen og innvendige følgeskader. Eneboligen er oppført i 1982.

Nemnda kan ikke se at det er konkrete holdepunkter i sakens dokumenter for at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det vises til sekretariatets drøftelse i brev av 5.3.26 og avgjørelse av 1.4.26 som nemnda tiltrer.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har anført at det kvantitative avviket utgjør 20 % av kjøpesummen, men nemnda er enig med

sekretariatet i at det kvantitative avviket i saken ikke er avgjørende da forholdet uansett kvalitativt sett måtte anses påregnelig. Sekretariatet fremholdt følgende om dette i avgjørelsen av 1.4.26:

Fast og langvarig retts- og nemndspraksis tilknyttet vesentlighetsvurderingen har fastslått at det anses påregnelig med svikt og utbedringsbehov ved dreneringer på 30 år og eldre, selv om svikten skyldes konstruksjonsfeil. Retts- og nemndspraksis viser til at der utbedringsbehovet uansett må anses påregnelig i lys av alder eller opplyst tilstand, er det uten betydning at utbedringsbehovet viser seg også å skyldes konstruksjonsfeil. For at avviket skal anses upåregnelig, må det altså være upåregnelig for kjøper at svikten og utbedringsbehovet oppstår. I lys av dreneringens alder og risikoopplysninger var det i denne saken ikke upåregnelig at dreneringssvikt allerede hadde oppstått eller kunne oppstå på kortere sikt, eller upåregnelig at det allerede kunne foreligge skjulte skader.

Det bemerkes at det ikke er tilstrekkelig at det foreligger et avvik fra opplyst tilstand, men at bestemmelsen i avhl. § 3-9 andre punktum krever at avviket må være vesentlig for å utgjøre en mangel.

Kjøper har etter sekretariatets foreløpige vurdering anført at «Fundamentale konstruksjonsfeil trumfer alder», og bl.a. vist til LB-2003-12716 (7 år), LA-2006-105609 (27 år) og LH-2011-161205 (22 år). Dreneringene i de aktuelle avgjørelsene var imidlertid under 30 år, og avgjørelsene er på ingen måte egnet til å belyse hva resultatet ville ha blitt dersom dreneringens alder var 40 år slik som i denne saken. I alle avgjørelsene kjøper har vist til er det foretatt en konkret vurdering, og det fremgår ikke at «Fundamentale konstruksjonsfeil» til enhver tid «trumfer alder», slik kjøper anfører.

I denne saken ble det uansett gitt en rekke risikoopplysninger om dreneringens alder og tilstand. Det vises til at dreneringens alder ble vurdert til TG 2 (...).

TG 2 innebærer altså at bygningsdelen har nedsatt funksjon (eksempelvis ved feil utførelse), at den har behov for tiltak i nær fremtid, eller at det er fare for større skader og følgeskader.

I denne saken ble det videre konkret opplyst om fuktmerker som «indikerer utilsiktet fuktighet», og at skjulte og bakenforliggende skader ikke kunne utelukkes. Det ble opplyst at konstruksjonene i rom under terreng var bygget på en måte som medførte økt fuktrisiko, og at det kunne foreligge skader selv om de ikke var synlige.

Videre ble det opplyst at dreneringer har en forventet levetid på mellom 20-60 år. Dette er et intervall, ettersom levetiden vil variere basert på en rekke variabler. I vurderingen om et avvik er vesentlig, er det avgjørende hva som var påregnelig for kjøper. Der det opplyses at levetiden er mellom 20-60 år, er det påregnelig at dreneringen kan svikte innenfor dette intervallet. Det er ikke avgjørende for kjøpers berettigete forventninger at det finnes tilfeller hvor dreneringer har endt opp med å vare lengre enn 60 år. Det ble ved salget gitt tydelige opplysninger om at dreneringens alder var innenfor intervallet hvor utskiftning kunne bli nødvendig, samtidig som at det allerede var avdekket symptomer på utilsiktet fuktighet.

Det gikk deretter tre år før kjøper avdekket ytterligere fuktskader. At kjøper nå har avdekket fuktskader også på andre steder i underetasjen, kan etter sekretariatets oppfatning ikke anses upåregnelig i lys av opplysningsbildet ved salget. Det utelukkes heller ikke at fuktskadene kan ha utviklet seg til det verre i kjøpers eiertid, slik at tilstanden på overtakelsestidspunktet kan ha vært bedre enn situasjonen 3 år senere.

Vi kan heller ikke se at kostnadene i saken går utover hva som må anses påregnelig, selv om vi ser at kostnadene isolert sett fremstår høye. Det bemerkes imidlertid at utskiftning av dreneringer normalt sett er kostnadskrevende arbeid, og at det var påregnelig for kjøper med kostnader både for arbeid med terrasse, trapp, asfalt og hage for å komme til selve dreneringen. (...)

Vedrørende kjøpers anførsel om merkostnader tilknyttet masseutskiftning, viser vi til at et eventuelt meravvik må være vesentlig for å utgjøre en mangel. Vi kan ikke se at eventuelle merkostnader tilknyttet konstruksjonsfeil er tilstrekkelig høye i denne saken. Det bemerkes at en del arbeid med massene uansett må foretas ved utskiftning av en gammel drenering, og i lys av kostnadsoppsettet fra takstmann B er ikke eventuelle merkostnader tilstrekkelig til å innfri det kvantitative kravet under avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum i dette tilfellet og tiltrer sekretariatets grundige drøftelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Vegard Kleven (forbrukerrepresentant).