

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2026-1003

15.9.2026

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

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

Feil ved støttemur/drenering – risikoopplysninger – takstansvar? – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 2007 ble solgt «som den er» for kr 5,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.11.21. Boligen ble markedsført som en «Unik funkisbolig med særpreg». Innledningsvis i tilstandsrapporten var det opplyst at boligen hadde generelt god standard og var normalt godt vedlikeholdt. Det måtte likevel forventes utbedring på visse punkter, bl.a. tilknyttet terrengforhold. Under punktet «Terrengforhold» var det opplyst at det var observert fuktskjolder/gjennomslag av vann og sprekker på støttemur i boligen. Takstmann anbefalte at det burde monteres fuktsikring og lages en dreneringsløsning for å lede vann bort fra støttemuren. Punktet «Drenering» ble gitt TG 1. Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved boligens støttemur og drenering. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. I tillegg hadde selger og selgers takstmann gitt misvisende og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at takstmann spesifikt hadde anbefalt utbedring av boligens støttemur og drenering. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 420 000, i tillegg til krav om sakskostnader kr 197 325, samt forsinkelsesrenter.

---

### **Saksfremstilling**

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

Boligen er en enebolig i Vestfold oppført i 2007.

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

Unik funkisbolig med særpreg ! (...)

Generelt god standard på boligen med normalt godt vedlikehold. Noe utbedringer bør påregnes på sikt (dette sees i underliggende punkt). Det meste er fra byggeår, noe er utført i nyere tid (dette sees i underliggende punkt) (...)

Tilstandsgrad 2 (...)

Terrasse, balkong og utv. trapp - Eldre fuktskjolde i himling i garasje og skjolder/fuktvandring underside av lecaplank (sør) (...)

Terrengforhold - Fuktskjolder/gjennomslag av vann og sprekker på støttemur v/bolig (...)

Noe etterfølgende vedlikehold, oppgradering og påkostninger i.h.h.t dagens standard og kvalitet må påregnes på sikt (gjelder TG:2 og TG:3).

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2020 og hadde bodd 7 mnd. i boligen. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig mv., opplyste selger om punktert membran pga. takrenne ut mot gården i tak i garasjen. Der kom det noen skjolder for en del år siden. Dette var utbedret av forrige selger og tett. Selger kjente ikke til sprekker i mur e.l.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a.:

Det er noen punkter i rapport som en bør være ekstra oppmerksom på. Dette er:

(...) Terrengforhold - Fuktskjolder/gjennomslag av vann og sprekker på støttemur i/bolig

Drenering var gitt TG 1 hvor det var opplyst:

Det ble observert fuktsikring på grunnmur, den var riktig utført m/klemlist på toppen. Drensrør og fuktsikring er fra byggeår. I følge tidligere rapport er det fylt med løsleca (kuler) i hulrom/mellomrom mellom fjell/bolig. Ut fra observasjoner i sokkel etasje og alder så antas det at dette er i orden. Det bemerkes at det var observert en liten åpning mellom fuktsikring og klemlist på sørøst fasade.

Tilstandsgrad settes i.h.h.t alder og slitasje, sett opp mot statistisk forventet leietid samt overnevnte forhold.  
(...)

Plassering og beskaffenhet på fundamenterende og fylte masser med bruk av filt duk bestemmer i stor grad drens-systemets leietid.

I.h.h.t NBI 700.320, er leietid på drensledning fra 20-60 år. Utbedring etter endt leietid er det normalt å bytte drensledning ied å graie opp rundt grunnmur.

Rom under terreng var gitt TG 1. Det ble ikke observert fukt. Om terrengforhold var det opplyst:

Boligen ligger på en fjelltomt med skråning fra øst. Det meste av overflatevann renner bort fra boligen og eiendommen.

Det er oppført støttemur på store deler av eiendommen.

Det ble observert fuktskjolder/gjennomslag av vann og sprekker på støttemur i/boligen (nord). Fuktoppsug og sprekker/skjolder kan forekomme dersom det ikke er benyttet fuktsikring mot jordmasser og hvor overflatevann presser mot støttemur. Det bør monteres fuktsikring og lages en dreneringsløsning for å lede vann bort fra støttemur.

Overflatevann bør føres bort fra grunnmur på utsatte steder.

Tilstandsgrad settes i.h.h.t alder og slitasje, sett opp mot statistisk forventet leietid samt overnevnte forhold.

Fuktskjolder/gjennomslag av vann og sprekker på støttemur:

TG:2

Resterende:

TG:1

TG 1 settes ut fra totalvurdering

Boligen ble solgt «som den er» for kr 5,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.11.21, og overtatt av kjøper den 12.1.22.

Kjøper har opplyst at han 16.8.23 tok kontakt med S (forrige eier av boligen) om det han antok var et tett inntak til vannavrenningen fra bakgården til venstre for huset. Kjøper ønsket informasjon om plassering slik at han kunne finne og rydde det.

I e-post av 29.8.23 fra forrige eier til kjøper fremgikk:

Røret du sikter til her er kun en dreneringsledning som ligger i det nedre blomsterbedet. Fuktproblemet på disse myrene blei forklart da vi solgte huset til forrige eiere.

Da dette blei bygget så blei det fylt løsleca bak hus og delvis bak støttemurene for å drenre vekk vann.

Vi fikk litt for lite løsleca til å fylle helt opp bak murene til venstre for huset.

Resterende blei fylt med matjord og dette har medført til at vorteplast bak murenee har blitt dratt nedover med tiden. Det burde vært mer drerende masse bak der.

Vann kommer dermed mellom vorteplast og mur. Vann presser seg dermed gjennom murene.

Eneste måte å få bukt på dette problemet er å fjerne hekk, grave vekk massene bak murene og legge ny vorteplast/grunnmursplast.

Løsningen er vel å få noen med minigraver til å grave opp.

I skriv fra kjøper til selger av 27.11.23 fremgikk:

I løpet av de siste månedene har støtteveggene på høyre side av huset (...) vist økende tegn til forringelse.

Etter en nylig forespørsel med husbyggeren, S, avslørte han at årsaken til fuktigheten er et resultat av at veggkledningen «varteplast» beveger seg ut av posisjon og åpner for vanntilgang mellom plastforringen og betongen.

Videre hevder han at dette var et kjent problem på tidspunktet for kjøpstransaksjonen da du kjøpte huset av han.

I tilsynsrapporten datert 22.9.21 fremgår det at det er observert synlige sprekker og fukt på støtteveggene. Veggene krever fuktbeskyttelse og vannavløp må installeres.

Det er imidlertid ingen omtale av dette problemet i eierens egenerklæring.

For å vurdere nødvendig utbedring vil en «takstmann» bli tilbakeholdt for å fastsette nødvendige reparasjoner og kostnadene ved slik reparasjon, etter den vurderingen kan det reises et ansvarskrav på grunn av manglende avsløring.

I e-post av 4.12.23 fra selger til kjøper fremgikk:

Det var trist å høre at du opplever problemer med fukt i støttemuren. Ettersom du erkjenner i ditt brev til meg at denne problematikken er omtalt i takstrapporten, kan jeg ikke se at det kan være snakk om manglende opplysninger.

Kjøper reklamerte den 29.5.24 over at «Selger ga ufullstendig eiendomsinformasjon. Og utelatt viktig feilinformasjon». Det er fremlagt tilbud fra entreprenør A av 14.7.24 på kr 333 125, faktura av 22.10.24 fra byggefirma J på kr 9 625, og faktura av 25.10.24 fra entreprenør A på kr 357 500.

I skaderapport av 28.10.24 fra byggefirma J fremgikk bl.a. at forholdet ble oppdaget høst 2022, meldt vår 2023, og at kjøper hadde gjort noen tiltak for å forhindre skadeutvikling. Det var dårlig drenering og ikke knasteplast helt opp på støttemur. For at forstøtningsmur ikke skulle forringes helt, måtte det gjøres tiltak for at den ikke ble enda mer skadet. Antatte kostnader var angitt til kr 354 400. Det var under «Konklusjon» uttalt:

Støttemuren forringes fort da det trenger vann inn i muren. Det blir frostspreng om vinteren og fukten i muren gjør at maling flasser av. For slippe disse problemene må hekken fjernes og masser graves opp. Det må slemmes der det ikke er slemmet for å hindre vanninntrengning og viktigst av alt må knotteplast legges på nytt med klemlist over de nye massene. Støttemuren må rengjøres på forsiden og males på nytt for å få tilbake overflatebehandling til samme nivå som da boligen ble kjøpt. Kjøper ble ikke informert av selger om disse problemene i egenerklæringen. Boligens bygger, Murmester S kan i mail (08.29.2023) fortelle at fuktproblemer i støttemur ble forklart til kjøperen av boligen som igjen har solgt til kjøper. Denne informasjonen har selger unnlatt og videreformidlet til kjøper. Dette medfører en stor kostnad som ikke var medregnet da boligen ble kjøpt.

I e-post fra foretaket av 5.6.25 var det opplyst:

Selger har sagt at de er uenige i reklamasjonen, og at de ikke har tilbakeholdt informasjon. Selger og takstmann diskuterte støttemuren under befaring, og konklusjonen var å ta med beskrivelsen om muren under punktet «Terrengforhold» i rapporten. Det er altså opplyst om at det «bør monteres fuktsikring og lages en dreneringsløsning for å lede vann bort fra støttemur».

Kjøper har fremlagt salgsoppgave fra selgers kjøp av boligen i 2020, hvor støttemur ble gitt TG 3 på grunn av manglende fuktsikring, sprekkdannelser og løs puss.

**Kjøper** har anført at boligen har mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper har særlig vist til at konstruksjonsfeil ved støttemuren er et «omstende ved eigheten» som selger «kjente eller måtte kjenne til». Kjøper oppdaget forholdet 29.8.23, som er 2 måneder og 28 dager før reklamasjonen ble fremsatt til selger. Formuleringen som er brukt ved salget gir inntrykk av et hypotetisk og generelt forhold til tross for at selger og takstmannen hadde positiv kunnskap om at støttemuren faktisk ikke var fuktsikret.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning etter avhl. §§ 4-12/4-14 på kr 420 000, samt krav om takstutgifter på kr 9 625, advokatutgifter på kr 187 700 og forsinkelsesrente regnet fra 27.11.23.

**Forsikringsforetaket** har anført at kjøper har reklamert for sent og at forholdet ikke utgjør en mangel. Det er i tilstandsrapporten informert om fuktskjolder, gjennomslag av vann og sprekker på nordsiden av boligen, og at dette kan være symptomer på at det «ikke er benyttet fuktsikring mot jordmasser og hvor overflatevann presser mot støttemur». Takstmann har konkret anbefalt at fuktsikring bør monteres, i tillegg til at det burde «lages en dreneringsløsning for å lede vann bort fra støttemur». Selger, via takstmann, har opplyst om avvik ved støttemur. Beskrivelsen av de nødvendige utbedringene innebærer at kjøper måtte regne med omfattende kostnader. Støttemuren er gitt TG 2.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum, og viste i hovedsak til at det var gitt konkrete risikoopplysninger om fuktskjolder/gjennomslag av vann og sprekker på støttemur. Sekretariatet fant det heller ikke dokumentert at selger eller selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8, eller 3-9 andre punktum grunnet feil ved dreneringen og fuktsikringen av en støttemur.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8:

Kjøper har ved skaderapporten fått konstatert dårlig drenering og ikke knotteplast helt opp på støttemur. For at forstøtningsmur ikke skulle forringes helt, måtte det gjøres tiltak for at den ikke ble enda mer skadet.

Selger hadde bodd mindre enn ett år i boligen, og opplyste om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig mv., herunder punktert membran pga. takrenne ut mot gården i tak i garasjen som var utbedret av forrige selger og tett. Takstmannen opplyste om at det er noen punkter i rapport som en bør være ekstra oppmerksom på. Dette var terrengforhold - fuktskjolder/gjennomslag av vann og sprekker på støttemur i/bolig. Selger har i ettertid forklart at selger og takstmann diskuterte støttemuren under befaring, og konklusjonen var å ta med beskrivelsen om muren under punktet «Terrengforhold» i rapporten. I kommentar til foretaket har selger opplyst at de diskuterte støttemuren med takstmann da han var på befaring i forbindelse med tilstandsrapporten. Selger ønsket å ta opp temaet med takstmannen, nettopp fordi de hadde fått opplysning om fuktproblematikk da de kjøpte, og i samråd med takstmann konkluderte selger hvordan forholdet skulle opplyses om. Selv om det altså ikke er opplyst om feil ved terrengforholdene/støttemur fra selger direkte, kan vi ikke se at forholdet kan anses å ha virket inn når selgers takstmann har opplyst om forholdet. Det at forrige selger var kjent med ytterligere feil enn det som fremkommer i salgsoppgaven av 2020 er utfordrende for sekretariatet å legge til grunn basert på skriftlig saksbehandling, sett i lys av at selger bestrider kjennskap.

Sett i lys av at selger hadde bodd kort i boligen, det er opplyst om feil ved boligen og selger i etterkant viser til at det er formidlet opplysninger via takstmannen, kan vi ikke se at selger kjente eller måtte kjenne til ytterligere feil ved støttemur/drenering enn det som var opplyst om ved salget.

Når det gjelder takstmannen, må det tas utgangspunkt i hans mandat. Det er opplyst om feil og behov for tiltak på støttemur ved salget i 2021. Forrige selger oppgir å ikke kjenne til noen form for fuktproblematikk mot grunnmur. Det var gitt TG 3 på støttemur pga. støttemur for terreng ikke var korrekt fuktsikret inn mot jordmasser, dette medførte fuktopptak i mur med sprekkdannelser og løs puss som resultat. Utover tilstandsgraden som ble opplyst å være TG 3 til TG 1/TG 2, kan vi ikke se at det er videreformidlet andre opplysninger ifm. salget. Takstmannen ved salget i 2021 ga forholdet TG 2. Vi viser her til at nemnda tidligere har lagt til grunn at takstmannen har et faglig skjønn, se bl.a. FinKN 2020-734, FinKN 2025-1159, FinKN 2025-760 og FinKN 2024-987. Når det er opplyst om at det bør gjøres tiltak for å utbedre forholdet, kan vi ikke se at tilstandsgraden i seg selv eller noe mer usikker skadeårsak medfører at selger ved takstmannen har tilbakeholdt opplysninger.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Selv om det er ulikheter mellom hvordan det påreklamerte forholdet ble omtalt i tilstandsrapporten ved selgers erverv av boligen og i tilstandsrapporten da boligen ble videresolgt til kjøper, herunder at støttemuren ved den første tilstandsrapporten var gitt TG 3 mens den ved den andre tilstandsrapporten var gitt TG 2, finner nemnda at det må legges avgjørende vekt på at det ved kjøpers erverv av boligen var gitt klare risikoopplysninger om støttemuren. I en slik situasjon kan nemnda ikke se at en eventuell opplysningssvikt kan ha innvirket på den inngåtte avtalen.

Nemnda finner det følgelig ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selv om det må legges til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, kan ikke nemnda se at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom det kjøper hadde grunn til å regne med og boligens faktiske tilstand. Det vises til risikoopplysningene som ble gitt ved salget om aktuelle bygningsdeler i prospektet, tilstandsrapporten og egenerklæringsskjemaet, i tillegg til boligens alder og markedsføring. Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

Boligen er opplyst oppført i 2007 og var riktig nok positivt omtalt som unik med generelt god standard og normalt godt vedlikehold. Noen utbedringer måtte imidlertid påregnes på sikt. Tilstandsgrad 2 var gitt om terrengforhold som følge av fuktskjolder/gjennomslag av vann og sprekker på støttemur v/bolig. Noe etterfølgende vedlikehold, oppgradering og påkostninger iht. dagens standard og kvalitet måtte påregnes på sikt på forhold gitt TG 2 og TG 3. Selv om dreneringen ikke var forbi forventet levetid og var gitt TG 1, var det observert en liten åpning mellom fuktsikring og klemlist på sørøst fasade. Om terrengforhold var det opplyst at det ble observert fuktskjolder/gjennomslag av vann og sprekker på støttemur i/boligen (nord). Fuktoppsug og sprekker/skjolder kunne forekomme dersom det ikke var benyttet fuktsikring mot jordmasser og hvor overflatevann presser mot støttemur. Det var uttalt at det bør monteres fuktsikring og lages en dreneringsløsning for å lede vann bort fra støttemur. Overflatevann bør føres bort fra grunnmur på utsatte steder. Fuktskjolder/gjennomslag av vann og sprekker på støttemur var gitt TG 2, og vi forstår det slik at det er samme området (nord) som det nå er feil ved. Samlet sett var det altså gitt risikoopplysninger om forhold ved terreng/fukt og drenering. Det er ikke opplyst om kjøper har utført tiltakene det var opplyst om at bør utføres ifm. salget. Det kan ikke utelukkes at forholdene har utviklet seg i kjøpers eiertid. Kjøper måtte på bakgrunn av opplysningene gitt ved salget være forberedt på utbedring og vedlikehold.

Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om kjøpers reklamasjon er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

**Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

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