

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1065

29.9.2026

Co-assuranse SCOR og NEWLINE

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

Fuktproblemer i kjeller – TG 2 – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 1964 ble solgt for kr 4,65 mill. ved kjøpekontrakt signert den 15.11.25. Boligen ble markedsført som «En sjelden mulighet» med gjennomgående god standard. I tilstandsrapporten ble drenering og rom under terreng gitt TG 2. Det fremkom bl.a. opplysninger om at det ikke var målt forhøyede fuktverdier, men at rom under terreng var bygget opp på en måte som måtte anses som en risikokonstruksjon. Samme dag som overtakelsen oppdaget kjøper fuktproblemer i kjellermur/rom under terreng. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig ut ifra opplysningene gitt ved salget. I tillegg ble det anført at selger hadde brutt sin opplysningsplikt, og kjøper viste til at det ble opplyst om fukt i kjeller da selger kjøpte boligen i 2022. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger måtte kunne stole på opplysningene gitt av egen takstmann ved salget. I alle tilfeller var forholdet fullt ut påregnelig, da det var gitt risikoopplysninger om fuktproblematikk og de relevante bygningsdelene var vurdert til TG 2. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 221 358.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktproblemer i kjellermur/rom under terreng, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig fra 1964.

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

En sjelden mulighet flott beliggende i naturskjønne og svært barnevennlige omgivelser på (...) , med både tur og ski muligheter rett ved. Boligen holder en gjennomgående god standard, og har både balkong, terrasse, carport og garasje, i tillegg til en frodig og grønn hage. Det er også gjort flere oppgraderinger de siste årene.

Fra tilstandsrapporten av 6.10.25 hitsettes følgende:

Grunnmur/fundamenter TG 1:

(...)

Drenering TG 2:

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja.

Kommentar:

Ifølge tidligere salgs annonse informerer om fornying av dreneringen på boligens nordøstlige hjørne i samsvar med renovering av tilstøtende badetrom i 2003.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Nei.

Er det synlig grunnmursplast og topplatt?

Ja.

Kommentar:

Det er kun synlig grunnmursplast og topplatt på boligens nordøstlige hjørne.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja.

Totalvurdering av drenering:

Kommentar:

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei.

Levetid:

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

Rom under terreng TG 2:

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Ja.

Kommentar:

Dels påforede vegger, dels fritt eksponerte vegger.

Er det oppforede gulv?

Nei.

Er det etablert fuktsikring?

Nei.

Er det synlige tegn til fukt?

Nei.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja.

Kommentar:

Det er utført hulltaking og innvendig kontroll av påforet yttervegg under trappen. Ingen konstaterte fuktskader påvist på tilfeldig valgt plass.

Er rommet ventilert?

Ja.

Totalvurdering av rom under terreng:

Kommentar:

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til synlige skader.

Vegger med fritt eksponert grunnmur er ikke kontrollerte, da rommene hadde mye inventar. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet, noe som resulterer i fuktvandring og saltutsalg.

Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinerings av fukt inne i veggene ved en eventuell utilsiktet fuktilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2022. Selger opplyser om å ha bodd i boligen siste 12 måneder før salget. På spørsmål i egenerklæringens pkt. 5 om kjennskap til om det er/har vært problemer med dreneringen eller fukt i underetasjen/kjeller er det krysset av for «nei».

Boligen ble solgt for kr 4 650 000 ved kjøpekontrakt signert den 15.11.25 og overtatt av kjøper den 1.12.25.

Samme dag som overtakelsen oppdaget kjøper at det var «fukt og mugg» i rommet som ble markedsført som bod i underetasjen. Kjøper reklamerte over forholdet den 3.12.25.

Som dokumentasjon for kravet har kjøper bl.a. innhentet en skaderapport fra takstfirma T, diverse pristilbud og salgsoppgaven som ble utarbeidet da selger kjøpte boligen i 2022.

Fra tilstandsrapporten som ble utarbeidet ved selgers kjøp hitsetter vi bl.a. følgende:

Rom Under Terreng - mørk TG 2:

Hulltaking på innvendig vegg under terrengnivå ikke mulig.

Alder: 2022.

Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Gjelder sørvestlige hjørnet.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

(...)

Drenering - mørk TG 2:

Drenering i hjørnet mot nord/nordøst i 2003 (med synlig bruk av grunnmursplast), øvrig del av drenering er av ukjent alder (trolig byggeår).

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- 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.

Takstfirma T skriver bl.a. følgende i sin rapport av 11.12.25:

Konklusjon:

Registrert svertesopp og fuktnivå kommer av flere forhold som er sammensatt. Hovedårsaken til svertesoppen og målt fuktnivå er at det er kapillært oppsug fra grunnen som skyldes at det ikke er etablert noen dampsperre i grunnen som var vanlig byggemåte når boligen ble oppført. Kondensering er også en medvirkende årsak da veggventilen er tett med en pute som er stappet inn i ventilen. Det registreres også at det ikke er etablert noen grunnmursplast på utsiden av grunnmuren og dreneringen er antatt fra byggeår på denne delen av boligen. Manglende grunnmursplast og alder på dreneringen kan ikke utelukke at det er en viss fuktvandring i grunnmuren.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det ble gitt konkrete opplysninger om «*noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur*» i tilstandsrapporten fra 2022 som var utarbeidet ved selgers kjøp av boligen. Videre mener kjøper at forholdet er upåregnelig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på kr 221 358, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel. Foretaket har særlig vist til at selger måtte kunne stole på takstmannens opplysninger fra tilstandsrapporten i 2025, samt at oppgraderingsbehovet uansett fremstår som fullt ut påregnelig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det ble bl.a. vist til at drenering og rom under terreng var gitt TG 2 og at det var gitt risikoopplysninger om fuktproblematikk. Sett i sammenheng med boligens alder fremsto avviket som påregnelig. Selger kunne videre ikke sies å ha brutt sin opplysningsplikt bl.a. fordi selger måtte kunne stole på tilstandsrapporten som ble utarbeidet ved selgers salg av boligen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet fuktproblemer i kjellermur/rom under terreng.

Sekretariatet kunne ikke se at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. I drøftelsen heter det:

I nærværende sak har takstfirma T forklart at fuktproblemet du har oppdaget, har nær sammenheng med kapillært oppsug som følge av manglende fuktsperre, kondens/mangelfull ventilering, og dreneringssvikt grunnet manglende grunnmursplast. Dette må ses i sammenheng med boligens alder og forventet tilstand, herunder bemerker vi at boligen var ca. 61 år gammel på avtaletidspunktet.

I tilstandsrapporten som ble fremlagt før boligkjøpet, fikk bl.a. rom under terreng og dreneringen TG 2 av takstmannen. Det følger av tilstandsrapportens egne forutsetninger og av forskriften (tryggere bolighandel) at TG 2 kan indikere «vesentlige avvik» på den aktuelle bygningsdelen, jf. forskriften § 2-23 tredje ledd.

Om selve dreneringen skrev takstmannen bl.a. at det kun var «synlig grunnmursplast og topplst på boligens nordøstlige hjørne». Videre ble det opplyst om at dreneringen hadde en usikker restlevetid, og at det ut fra boligens byggeår, ikke kunne forventes at det var etablert «fuktsperre under støpt gulv».

Når det gjelder rom under terreng, ble det på befaringsdagen ikke avdekket tegn til fukt, men takstmannen presiserte at underetasjen hadde «utforede og kledde vegger mot grunnen», og at dette utgjorde en risikokonstruksjon for skjulte fuktskader. Videre gjentok takstmannen på nytt at det var fare for skjult «fuktvandring og saltutslag» som følge av manglende «fuktsperre».

Sekretariatet vurderer det derfor slik at oppgraderingsbehovet som er beskrevet av takstfirma T, og som du nå krever prisavslag for, har nær sammenheng med den opplyste risikoen og boligens forventede tekniske tilstand sett hen til byggeåret.

Vi kan således ikke se at det foreligger et upåregnelig avvik fra avtalen etter avhl. § 3-2, som gir uttrykk for den abstrakte mangelsvurderingen, jf. bl.a. FinKN 2024-646 (fukt i kjellergulv) og FinKN 2024-631 (mugg og råte i kjeller).

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Når det gjelder avhl. § 3-7 og selgers opplysningsplikt, er det anført at selger skulle ha videreformidlet at det ved forrige salg ble opplyst om «indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur» på det «sørvestlige hjørnet», jf. tilstandsrapporten av 20.5.22.

I sekretariatets drøftelse fremgår det:

Sekretariatet kan imidlertid ikke se at selger har en generell opplysningsplikt om samtlige negative forhold som har blitt oppdaget ved det forutgående salget. Vi bemerker særlig at fuktproblematikken som ble oppdaget i tilstandsrapporten fra 2022 var avgrenset til det «sørvestlige hjørnet», og at både rom under terreng og drenering fikk TG 2 også den gangen. Videre må det antas at den faktiske fuktbelastningen kan endre seg med tiden, og at det skadeomfanget som er beskrevet av takstfirma T, med synlig «svertesopp i nedre del av grunnmuren», fremsto etter vårt skjønn som skjult både for selger og takstmannen før møbler og løsøre ble fjernet etter overtakelsen. Selger måtte derfor kunne stole på den tilstandsrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med ditt kjøp, og denne er etter vår vurdering altså i tråd med minstekravene i forskriften (tryggere bolighandel) som regulerer takstmannens undersøkelsesplikt, jf. §§ 2-15, 2-16 og 2-17.

Som påpekt innledningsvis, vil innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 uansett ikke være oppfylt, da det dokumenterte fuktproblemet i underetasjen fremstår som fullt ut påregnelig iht. takstmannens vurdering av boligen.

Det foreligger ingen mangel, jf. avhl. § 3-7, og selgers avkrysning i egenerklæringen punkt 5 fremstår videre som korrekt sett i sammenheng med opplysningene gitt i tilstandsrapporten, jf. avhl. § 3-8.

Nemnda er enig i sekretariatet konklusjon også på dette punktet og tiltrer begrunnelsen.

Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering, og nemnda kan altså ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 i dette tilfellet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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