

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1133

14.10.2026

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

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

Avvik ved drenering og fuktskader – TG 2 – opplyst om «ingen umiddelbar kostnad» – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1987 ble solgt for kr 12,7 mill. i februar 2024. Boligen ble markedsført som en «Velholdt enebolig». Det fremkom at boligen hadde gjennomgått flere moderniseringer og påkostninger i nyere tid. I tilstandsrapporten var bl.a. «Drenering», «Rom under terreng», og «Grunnmur og fundamenter» gitt lys TG 2. Det var kommentert at det ikke var behov for umiddelbare utbedringer, men at flere bygningsdeler hadde passert mer enn halvparten av forventet levetid. Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved boligens drenering og fuktskader i underetasjen. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at selger og selgers takstmann skulle ha opplyst om forholdene ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt opplysninger om avvik ved dreneringen og at det avdekkede utbedringsbehovet måtte være forventbart for kjøper. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 336 837, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav 27.5.25.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskader i underetasje og avvik ved drenering, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1987.

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

Velholdt enebolig over 3 plan med utrolig flott og solrik hage. (...)

Modernisering og påkostninger

(...)

2009: Vann/kloakk oversvømmelse i kjeller. Takstfirma V (...), skifte av grenrør og nytt gulv i kjeller. Nødvendig riving, tørking og desinfisering. Sparkling og maling av vegger.

(...)

2017: Vannlekkasje på toalett i 1.etasje. DNB forsikring AS, (...). - arbeidet ble oppført av byggefirma C. Nytt skap og vask på toalett. Nytt tak og vegger i kjellerstue, nytt gulvbelegg og nymalte vegger i kjellerstuen samt strykerommet og vaskerommet.

I tilstandsrapporten ble det under takstmannens innledende beskrivelse av eiendommen bl.a. opplyst om følgende:

Boligen fremstår med tiltenkt funksjon, og er jevnlig vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. (...)

Videre ble det gitt følgende generelle opplysninger om boligens tilstand:

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon – jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilstandsgrad 2 var definert slik i tilstandsrapporten:

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

(...)

«Lys» TG 2: Avvik som ikke krever tiltak

«Mørk» TG 2: Avvik som kan kreve tiltak

Nedløp og beslag var gitt lys TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Nedløp og renner fra byggeår. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.

Snøfangere bør etableres ved omlegging av taktekket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp bør kobles til drenerør og videre bort fra boligen.

Rom under terreng var gitt lys TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Rom under terreng: Gulvet har beleg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist noe avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Allrom og bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/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.

Det presiseres for øvrig at konstruksjonen har vært fungerende siden byggeår og ingen synlige fuktflekker eller kjellerlukt ble registrert på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Badstuens overflater og konstruksjon var gitt lys TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Panel på vegger og himling. Badsteovn. Konstruksjoner fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på underliggende utførelser der det er ukjent om badstue er bygget som rom i rommet. Ingen høy fuktprosent ble påvist ved hulltaking, men det gjøres oppmerksom på alder der underliggende avvik heller ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon på underliggende utførelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påregnelig, men det gjøres oppmerksom på alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Drenering var gitt lys TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Synlig fuksikring på kontrollstedene.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis manglende klemtlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter var gitt lys TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Grunnmur:

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspisererte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er trolig i betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Det er trolig ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapilærbrytende lag av kult eller lignende.

Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold var gitt lys TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. (...)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Noe vannansamling på asfaltert grunn, men ansees ikke som noen umiddelbar fare.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2001. På spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet våtrommene, hadde selger krysset av «Ja», og gitt følgende beskrivelse:

19.12.2008: Kloakkoversvømmelse i kjeller p.g.a. trang hovedledning og stikkledning, Vital skadeforsikring. Gulv i vaskerom og garderobe i kjeller samt vegg i garderobe skiftet etc. 15.12.2017: Vannlekkasje fra toalett i 1te etasje. I tillegg ble det oppdaget fukt- og råteskader innvendig. DNB forsikring. Alle skader ble rettet opp.

På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller, hadde selger krysset av «Ja», og gitt følgende beskrivelse:

15.12.17: Fukt og råteskade som beskrevet tidligere.

På spørsmål om kjennskap til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger, hadde selger krysset av «Nei».

Boligen ble solgt for kr 12,7 mill. ved kjøpekontrakt signert 21./26./27.2.24, og overtatt av kjøper 6.6.24.

Kjøper skulle bytte gulv og male kjelleren i februar/mars 2025. I forbindelse med arbeidet i kjellerstuen ble det ifølge kjøper oppdaget omfattende fukt og tilløp til råte i gulvet.

Kjøper meldte forholdet inn til sin husforsikring i Storebrand Forsikring, som innhentet rapport fra takstfirma B datert 3.3.25:

Vanninntrengning gjennom bakke

Åsak; Vanninntrengning gjennom grunnmur, trolig av sviktende drenering som antas og være fra byggeår. Bakenforliggende årsk; Vannet som har kommet inn gjennom grunnmur har forutsaket at det ligger vann på undergulv og det har oppstått fuktskader på tilfarere.

(...)

Ved fjerning av laminatgulv på soverom oppdaget forsikringstakere fukt på sponplate gulv, så ikke synlig vann på gulv. Fjerning av laminatgulv var i sammenheng med oppussing av rommet.

(...)

Tilstøtende rom er badstue. Skadene ser ut til også og berøre tilfarer under badstue Det er ikke tilgang til og kontrollere om det er fukt i tilfarer under badstue og det lar seg ikke gjøre uten og måtte rive mer. Omfanget i stue og egne erfaringer tilsier at det kan være skader under badstue også.

Det ble fremsatt reklamasjon overfor foretaket den 19.3.25.

Boligen ble videre undersøkt av takstmann S, som utarbeidet en rapport datert 28.4.25:

Konklusjon:

Etter befaringen sitter undertegnede igjen med inntrykket at det er drenssvikt i kombinasjon med manglende overgangs lister samt at takvann ikke blir ført vekk fra boligen på oversiden ved hjørne adkomst som er

årsaken til skadene i underetasjen. Det er trolig litt forskjellige årsaker til at vannet kommer inn som omtalt over. Om dreneringen ville opprettholdt sin tiltenkte funksjon med og ta unne vannet som blir tilført og vet ville vært montert overgangslist på oversiden av boligen ville det ikke ha blitt såne skader med så stort omfang.

Anbefalt utbedring utvendig:

Utvendig knotteplast og drenering må byttes ut rundt boligen da den ikke opprettholder sin tiltenkte funksjon.

Takstmann S estimerte de totale utbedringskostnadene til kr 936 500 inkl. mva.

Kjøper tok kontakt med foretaket/selger for å få en beskrivelse av lekkasjeskaden, samt fukt- og råteskadene, som ble avdekket i 2017. Selger skal ha svart at de kun hadde én av tre rapporter fra skadene i 2017. Fra den aktuelle rapporten fra takstfirma S datert 18.11.17 hitsettes følgende om skadeomfang og reparasjonsbehov:

Ft har reddet mye av tøy og sko. Tepper maleri og noe tøy er berørt

(...)

Førstegangs avsetning: 35000

Spesielle betingelser: Takst,teppe rens,levering,maleri til galleri tonne, kondemnert

Videre gjenga foretaket selgers forklaring i e-post av 19.5.25:

Selger har etter beste evne forsøkt å svare på deres spørsmål, ut fra de dokumenter de har funnet og det de husker om saken. Jeg gjengir deres forklaring under:

Vannskaden i 2017 oppsto mens selger var på tur ute. Varmtvannskoblingen hadde gått av i badet, og da de kom hjem fra turen var det fullt av vann i 1. etasje, der skaden oppstod. De tok øyeblikkelig kontakt med alle nødvendige hjelpeinstanser og tørket opp det de kunne av vann før hjelpen kom. Det var firmaet byggefirma P som hadde restaureringsjobben. Det ble en svært omfattende jobb. Selger hadde på denne tiden en åpen kjøkkenløsning, og gulvet på kjøkkenet måtte fjernes og legges på nytt mv. Vannet hadde lekket ned fra garderoben i 1. etasje og ned til garderoben i kjelleren. Gulvet ble fjernet og for sikkerhets skyld fjernet de kledningen mot hagen fra garderoben i kjelleren og oppdaget fukt i muren. Det ble satt inn flere byggtørkere i kjelleren, og etter lengre tid med tørking ble det lagt nytt gulv og ny kledning i flere rom i kjelleren. Oversikt over arbeid og kostnader som foregikk i denne prosessen skjedde mellom firmaet og forsikringsselskapet. Selger ble ikke informert om detaljene rundt dette (materialer, priser osv.). Etter besiktigelse godtok forsikringsselskapet jobbet. Dette foregikk som nevnt over lang tid, og selgers inntrykk var at restaureringsjobben var omfattende, forsvarlig og grundig gjennomført.

Kjøper tok direkte kontakt med byggefirma P og fikk ytterligere dokumentasjon på utbedring av skader i 2017. Det er fremlagt en kostnadskalkyle fra byggefirma P datert 27.6.18 på totalt kr 351 404 inkl. mva., hvor det vises til diverse arbeid i vaskerom, gang, kjellerstue, hobbyrom og wc i underetasjen, samt i kjøkken, wc, gang, stue, entre og allrom i første etasje. Kjøper kunne ikke se at det var noe i dokumentasjonen fra byggefirma P som tilsa at det hadde blitt funnet tegn til fukt i muren eller kjelleren, slik selger hadde antydnet i sin forklaring. De var derfor i kontakt med byggefirma P vedrørende dette. Det er fremlagt en SMS fra en representant fra byggefirma P hvor følgende fremgår:

Da har det vært noen inne etter oss. For denne saken fakturerte vi i Juni 2018. Og jeg finner heller ikke noe i kalkyle eller rapporter om råte eller bytte svill.

Kjøper tok videre kontakt med entreprenører/snekkere for å avdekke kostnadene for å utbedre avvikene i henhold til befaringsrapporten fra takstmann S av 28.4.25. Det er fremlagt pristilbud på til sammen kr 1 244 237,50, herunder pristilbud fra byggmester E for drenering på kr 371 687,50, og fra byggefirma S for terrasse på kr 111 300 og for innvendig arbeid på kr 761 250.

Det ble fremsatt spesifisert reklamasjon overfor foretaket 23.5.25.

Foretaket har fremlagt en uttalelse fra takstmann A, som utarbeidet tilstandsrapporten som forelå ved salget. I e-post av 19.6.25 sendt fra takstmann A til sitt ansvarsforsikringsforetak, fremgikk:

Tilstandsrapporten ved salg ble utført 22.11.2023.

Skaderapporter og reklamasjonsrapporter ble utført 3.03.2025 og 15.04.2025.

Rapporten har en varighet på 12 mnd akkurat på grunn av at tilstander, vurderinger og skadebilde kan forandre seg over tid der vurderinger og beskrivelser på selve befaringsdagen er iht. til retningslinjer og standard.

Skaden ble oppdaget ca. 1 år 4, 5 mnd etter befaringsdagen. Det er heller ikke utøvet noen form for uaktsomhet eller mangler ved kontroll der detfor øvrig registreres ukorekte opplysninger og fremstillinger på fremlagte skaderapporter.

Hva som er utført fra vannskaden ved rørbrudd i 2017 blir veldig vanskelig å ta stilling til ved lukkest konstruksjoner på befaringsdagen og blir ikke relevant. Er det utført feil fra tidligere skadefirma så må de ta ansvar for dette selv.

For undertegnende som har vært der på befaringsdagen 22.11.2023. er det ingen tvil om at evt. vanninnsig/fukt har kommet tiden etter. Rapporten bemerker alder og forventet kommende utbedringer på alle nevnte konstruksjoner og bygningsdeler med ukjent utførelser og stedvis manglende dokumentasjon. Det oppfordres også under egne forutsetninger for hva man kan forvente med å kjøpe en slik bolig fra dette byggeår og gitte tilstandsgrader: For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes.

Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Det er blitt presisert så mange punkter i tilstandsrapporten for kommende utbedringer, alder og påviste avvik og blir et meget svakt reklamasjonsgrunnlag for alle parter for øvrig.

Saken i sin helhet blir avslått fra vår side.

Kjøper igangsatte utbedring av kjelleren. I prosessen ble det avdekket at det ikke var mørtel/murpuss på lekablokker i hjørnet av bolig. Det ble reklamert over dette forholdet 12.9.25.

Ifølge foretaket har selger forklart at det i etterkant av byggefirma P sitt arbeid, ble gjennomført en kontroll av byggefirma T. Ved denne kontrollen ble det avdekket feil og mangler ved byggefirma P sin utbedring av vannskaden fra 2017, herunder enkelte fukt- og råteskader i kjelleren. Disse forholdene ble deretter utbedret av byggefirma T i 2018. På samme tidspunkt ble det også utført andre vedlikeholdstiltak på eiendommen. Det er fremlagt et pristilbud fra byggefirma T på kr 13 125 inkl. mva. for følgende arbeid:

1. Levere og montere 3stk vindusbrett.
2. Montere skinne over dreneringsplast
3. Rette opp gelender
4. Rive ned vegg i kjeller etter vannskade
5. Nødvendig utskifting av treverk, med bånnsville
6. Kle vegg med gips, isolasjon
7. Sparkle, fuge og male vegg
8. Bortkjøring av søppel

Foretaket har lagt frem en ny uttalelse fra takstmann A som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Avhendingsloven henviser til bruk av rapportsystem NS 3600 der det er 5 tilstandsgrader som legges til grunn ved vurderingen. Det er dette som skal legges vekt på i vurderinger, og i etterkant ved kjøp av boligen.

Gjeldende tilstandsgrader i NS 3600 er TG 0, TG 1, TG 2, TG 3 og TGIU. Hva som kommer opp av lys og mørk TG 2 er ikke noen den bygningssakkyndigen styrer da rapporten fra Ivit-systemet er linket direkte inn mot NS 3600 og satt i systemet og er dermed ikke relevant i en juridisk vurdering.

Uansett farge eller ikke er avvikene belyst og beskrivelser for hva man kan forvente av utbedringer på sikt er presisert. Farge på selve TG 2 har heller Ingen årsakssammenheng med at det er utført manglende kontroll på befaringsdagen av påviste punkter og vektlegging av lys TG 2 blir usaklig.

På alle punkter som drenering, terreng, nedløp og avvik på grunnmur er det vurdert og beskrevet med klare avvik der dette også belyses klart og tydelig i rapporten på hva som måtte komme av tiltak. Kjøper har valgt og ikke utføres anbefalte tiltak, og må ta sitt ansvar for dette.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-2, som følge av omfattende fuktproblematikk i kjelleren og svikt ved drenering. Det er i hovedsak vist til at relevante bygningsdeler var gitt lys TG 2, som signaliserer at det er avvik som ikke krever tiltak, samt at det gjennomgående ble gitt opplysninger om «ingen umiddelbar kostnad» knyttet til relevante bygningsdeler, og at risikoen ved funn av fukt ikke ble tydeliggjort. Det er også vist til at kjøper ble forespeilet at fuktskader og fuktfunn i kjeller var blitt fullstendig utbedret i 2017, noe som har vist seg å ikke være tilfellet. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som følge av at selger har gitt mangelfulle og misvisende opplysninger om fuktproblematikk, funn av råteskader og fukt i mur, og utbedring som ble utført. Det er også anført at takstmannens opplysninger i tilstandsrapporten er mangelfulle, ettersom risikoen knyttet til gjorte funn ikke er tilstrekkelig signalisert, og påregnelige kostnader er underkommunisert og bagatellisert.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 1 336 837, med tillegg av forsinkelsesrente fra 30 dager etter krav ble sendt 27.5.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2, og i hovedsak vist til at fuktskadene i underetasjen er knyttet til drenssvikt i kombinasjon med sviktende vannavledning, og at dette i stor grad ble omtalt i tilstandsrapporten. Det er bl.a. vist til at det ble opplyst om manglende bortledning av vann fra taknedløp, manglende klemlist, at mer enn halvparten av dreneringens levetid var overskredet og at redrenering rundt boligen ikke kunne utelukkes. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-7, og i hovedsak vist til at det ikke er holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, at selger benyttet fagkyndig bistand og derfor hadde grunnlag for å oppfatte skaden som forsvarlig utbedret, og at det ikke er holdepunkter for at takstmannen har gitt mangelfulle opplysninger. Subsidiært har foretaket anført at det må foretas et betydelig standardhevsfradrag ved utmålingen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. § 3-2, og viste bl.a. til at de relevante bygningsdelene var gitt lys TG 2, uten noen tydelige risikoopplysninger om fuktproblematikk. Videre var det avdekket store utbedringskostnader som i hovedsak knyttet seg til utbedring av innvendige fuktskader. Selv om dreneringens alder i en viss grad forespeilet kjøper et visst utbedringsbehov, kunne ikke det som nå var avdekket sies å være påregnelig.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet fuktskader i underetasjen og avvik ved dreneringen. Boligen er oppført i 1987.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 i dette tilfellet. I drøftelsen heter det:

I takstmannens konkrete vurdering av de enkelte bygningsdelene, ble det under punktet som gjelder nedløp og beslag opplyst at det ikke er tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, og at nedløp bør kobles til drenerør og vider bort fra boligen. Samtidig var nedløp og beslag vurdert til lys TG 2. Det ble også opplyst at det ikke var noen umiddelbar kostnad. Om rom under terreng ble det opplyst at det gjennom hulltaking var påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjon. Videre ble det opplyst at høy luftfuktighet over tid kan føre til muggvekst eller sverting av materialer, og at materialer og konstruksjoner kan bli ødelagt. Det ble også opplyst at det påviste fuktnivået ga grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Samtidig var det også på dette punktet satt lys TG 2, og opplyst at det ikke var noen umiddelbar kostnad. Det ble presisert at det ikke var påvist fuktskader i området, at konstruksjonen hadde vært fungerende siden byggeår, og at ingen synlige fuktflekker eller kjellerlukt ble registrert på befaringsdagen. Under punktet for drenering ble det opplyst at mer enn halvparten av forventet levetid var overskredet, og at det stedvis manglet klemlist. Det ble opplyst at tiltak for redrenering ikke kan utelukkes, men også på dette punktet var det satt lys TG 2, og opplyst at det ikke var noen umiddelbar kostnad. Videre var det under punktet om terrengforhold opplyst at det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, og at det var påvist områder på eiendommen med stående vann. Det ble imidlertid presisert at dette var vannansamling på asfaltert grunn, og at det ikke var ansett som noen umiddelbar fare. Det var også her satt lys TG 2, og opplyst om ingen umiddelbar kostnad.

I salgsprospektet og i selgers egenerklæringsskjema ble det opplyst om at det hadde vært flere lekkasjer i boligen, herunder kloakk/oversvømmelse fra grenrør i kjeller i 2008/2009, og vannlekkasje fra toalett i første etasje i 2017, og at det i tillegg hadde blitt oppdaget fukt- og råteskader innvendig. Det ble opplyst at Vital Skade var involvert ved første lekkasje, og at det bl.a. ble lagt nytt gulv i vaskerom og garderobe i kjeller. Videre ble det opplyst at DNB forsikring hadde vært involvert ved siste lekkasje, og at «[a]lle skader ble rettet opp», samt bl.a. nytt tak og vegger i kjellerstue, nytt gulvbelegg og nymalte vegger i kjellerstue, samt i strykerom og vaskerom.

Basert på de fremlagte rapportene forstår vi det slik at det er avdekket fuktproblematikk og større områder med fuktskader i boligens underetasje, som følge av drencsvikt i kombinasjon med manglende overgangslister og manglende bortledning av takvann. Det er videre gjort funn som tilsier at det ble gjort utbedringsarbeider i underetasjen i etterkant av forsikringsaken i 2017. Selger har forklart at det var byggefirma P som sto for utbedringsarbeidene i 2017, og at det i etterkant av byggefirma Ps arbeid ble gjennomført en kontroll av byggefirma T. Ved denne kontrollen skal det ha blitt avdekket feil og mangler ved byggefirma Ps utbedring, herunder enkelte fukt- og råteskader i kjelleren. Det er fremlagt et pristilbud fra byggefirma T datert 17.9.18, som bl.a. omfatter riving av vegg i kjeller etter vannskade, utskiftning av treverk med bånnsville, samt noe dreneringsarbeid. Vi bemerker at selger ikke har gitt noen redegjørelse for hvorfor det ble utført kontroll, og det er heller ikke redegjort nærmere for hvilke funn som ble gjort, omfanget av skader som ble avdekket, eller omfanget av arbeidene som ble utført av byggefirma T annet enn det som fremgår av pristilbudet.

Ved salget ble det som redegjort for over gitt flere opplysninger om avvik knyttet til boligens fuksikring, påvist fukt og behov for overvåkning, samt signalisert potensielle tiltaksbehov, og det ble gitt konkrete negative opplysninger om det som har vist seg å være deler av årsaken til de skader som nå er oppdaget. På bakgrunn av det samlede opplysningsbildet er vi av den oppfatning at kjøper måtte ta sikte på redrenering på kortere sikt, samt påregne en viss risiko relatert til opplysningene om feil og påvist fukt. Etter vår vurdering fremstår imidlertid risikoen knyttet til de påviste avvikene som noe begrenset ved at takstmannen likevel har valgt å gi bygningsdelene lys TG 2, som indikerer avvik som ikke krever tiltak, og også opplyst at det ikke er noen umiddelbare kostnader knyttet til de aktuelle bygningsdelene. I tillegg har takstmannen i forlengelsen av flere av de negative opplysningene, kommet med presiseringer som gjør at forholdene fremstår som mindre alvorlige. Vi viser eksempelvis til at opplysningene om påvist fukt er etterfulgt av opplysninger om at det ikke ble påvist fuktskader i området, samt opplysninger om at konstruksjonen har vært fungerende siden byggeår, og at ingen synlige fuktflekker eller kjellerlukt ble registret på befaringsdagen. Selv om fuktskader er en naturlig følge av de avvikene det ble opplyst om, og det ble signalisert at det kan bli behov for tiltak for å «unngå fuktskader», ble det slik vi ser det ikke gitt opplysninger som tydelig signaliserte risikoen for at slike skader allerede forelå. Ettersom takstmannen også opplyste at det var vanskelig å si noe om tidspunktet for når det vil være nødvendig å skifte ut dreneringen, kan det etter vår oppfatning ikke anses som helt påregnelig for en ufagkyndig kjøper at dreneringen allerede hadde sviktet. Det at det da oppdages omfattende fuktskader og store innvendige utbedringsbehov, materialer i total oppløsning og råteskader som indikerer at skadene har utviklet seg over lengre tid, går etter vår vurdering ut over det kjøper med rimelighet måtte påregne. Slik vi vurderer saken fremstår i tillegg selgers opplysninger om tidligere

fuktproblematikk i underetasjen som noe mangelfulle, hvilket underbygger at det foreligger et visst forventningsavvik. Selger har ikke på en tydelig måte kommunisert at det ble avdekket fukt og utført tiltak også i etterkant av forsikringssaken i 2017, men tvert imot gitt uttrykk for at alle skader ble håndtert i forsikringssaken. Det ble heller ikke opplyst om at det var utført arbeid ved dreneringen i samme tidsrom. Fullstendige opplysninger om disse forholdene ville etter vår oppfatning dannet et noe annet risikobilde, og vært egnet til å gi kjøper et signal om at det var utfordringer ved boligens fuktsikring allerede i 2018.

Vi bemerker at saken har budt på noe tvil, og viser til sammenligning til FinKN 2026-327, hvor nemnda kom til at fuktinntrengning og avvik ved en 39 år gammel drenering ikke utgjorde et forventningsavvik. Saken har flere likhetstrekk med herværende sak. Som i herværende sak ble det ved salget opplyst om at det var avdekket fukt ved hulltaking, men ikke påvist fuktskader, og at tiltak for redrenering ikke kunne utelukkes. Videre var rom under terreng og drenering gitt lys TG 2. Det ble imidlertid gitt noe tydeligere risikopplysninger enn i herværende sak, ved at det i tillegg ble opplyst om påviste fuktmerker, samt indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv, og anbefalt ytterligere undersøkelser for å få kartlagt tilstanden og omfanget av eventuelle skader. Videre var skadeomfanget og kostnadsbildet et annet enn i herværende sak. De totale utbedringskostnadene var betydelig lavere, og knyttet seg i hovedsak til utvendig utbedring av drenering. I herværende sak er det nettopp omfanget av de innvendige skadene og utbedringsbehovet som utgjør det største forventningsavviket.

Nemnda bemerker at saken har budt på tvil, men er etter en samlet vurdering kommet til samme konklusjon som sekretariatet og tiltrer den grundige begrunnelsen. Nemnda har vurdert foretakets anførsler i nemndsansmodningen samt uttalelsen fra takstmannen som utførte tilstandsrapporten til bruk ved salget, men kan ikke se at det som der anføres kan gi grunnlag for en annen vurdering. For så vidt gjelder takstmannens opplysninger om at takstmannen ikke kan påvirke fargen på de ulike tilstandsgradene, bemerker nemnda at den ikke finner å kunne legge avgjørende vekt på dette. Kjøper må kunne feste lit til at opplysningene som fremgår av tilstandsrapporten er kvalitetssikret av takstmannen.

Nemnda har altså kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, og det er ikke nødvendig for nemnda å vurdere om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at prisavslaget passende kan settes til kr 600 000. Nemnda er enig i det og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Kjøper har blant annet fremholdt at utgifter til re-etablering av hagen etter dreneringsarbeidene ikke er medtatt i de utbedringskostnadene som sekretariatet tok utgangspunkt i ved utmålingen av prisavslaget og at slike kostnader bør hensyntas. Da det ikke er fremlagt noe pristilbud for slike kostnader, finner nemnda ikke at kravet er sannsynliggjort.

Nemnda finner følgelig at kjøper bør tilkjennes prisavslag med kr 590 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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