

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-152

9.2.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Avvik ved drenering – TG 2 – nyere drenering på deler av boligen – utmåling – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1983 ble solgt for kr 5,71 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.6.22. I tilstandsrapporten ble boligen beskrevet å fremstå i normal stand, alder tatt i betraktning. Hoveddelen av boligens bygningsdeler var gitt TG 2 i rapporten, herunder drenering. I selgers egenerklæring var det opplyst om faglært arbeid utført på deler av dreneringen i 2010. Etter overtakelsen opplevde kjøper vanninntrengning gjennom grunnmur i forbindelse med nedbør og snøsmelting. I denne sammenheng oppdaget kjøper også avvik ved boligens drenering. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig ut ifra opplysningene gitt i salgsdokumentene. Foretaket erkjente mangelsansvar for avvik ved arbeidene utført i 2010, men partene ble ikke enige om utmålingen av prisavslaget. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 270 731, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 1983.

I salgsprospektet ble boligen markedsført med flere oppgraderinger, deriblant at kledning, vinduer og takrenner på sørsiden var skiftet i 2020.

I tilstandsrapporten omtales boligen å fremstå i normal stand, alder tatt i betraktning. Det fremgikk at enkelte tilstandsgrader skyldtes alder, vedlikehold og konstruksjon, og at det ville være påregnelig med noen oppgraderinger.

Drenering og rom under terreng ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Det ble bl.a. opplyst om fuktskjolder på overflater i kjeller, men at det ikke var avdekket tegn til fukt ved overflatesøk eller hulltaking. Vannmerke hadde ifølge selger oppstått i forbindelse med arbeider på bad og da bod ble benyttet som kjølerom. Drenering var i hovedsak fra byggeår, og mer enn halvparten av forventet levetid var overskredet.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha bodd i boligen siden 1984. På spørsmål om kjennskap til arbeid med dreneringen ble det krysset av «ja» og opplyst:

Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?

Svar: Faglært

Hvis ja, gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Svar: Deler

Hvis ja, beskriv nærmere:

- 1: Spyling av drens under ombygging ved inngangsparti i 2009, utført av entreprenør S
- 2: Ny drenering lagt i grense mot nabo i nord i forbindele med steinløping, 2010 entreprenør P
- 3: Ny drenering lagt bak garasje i fob med steinløping, 2010 entreprenør P
- 4: Ny drenering fra grillbu til framside av hus. 2010 Entreprenør P

På spørsmål om det var gjort arbeid på vann og avløp, ble det krysset av på «nei». Selger har også krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til feil ved dreneringen eller fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjelleren.

Boligen ble solgt for kr 5,71 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.6.22, og overtatt av kjøper den 5.8.22.

I januar 2024 opplevde kjøper vanninntrengning gjennom grunnmur i forbindelse med nedbør og snøsmelting. Kjøpers bygningsforsikring i Storebrand Forsikring innhentet en skaderapport fra Polygon datert 23.1.24, hvor det bl.a. fremgikk at dreneringen ikke hadde klart å ta unna vannmengde og at dette hadde ført til lekkasje i kjelleren. Skadetakstmannen antok at dreneringen var fra byggeår, og det ble estimert utbedringskostnader på kr 400 000.

I februar 2024 rekvirerte kjøper entreprenør L for spyling og inspeksjon av overvannsledninger. Det ble avdekket at deler av drensledningene var tette av jord og ikke lot seg rengjøre/vedlikeholde. Det ble avdekket klemskade på den nye dreneringen i lysgraven og det ble anbefalt utbedring. Det ble vurdert at mengden jord/slam hadde stått tett over lengre tid. Selve drenskummen var i ok stand, men mengden sand tydet på at det nærmet seg å få den tømt.

Det ble videre innhentet utvidet rapport fra rørleggerfirma R henholdsvis 5.3.24 og 29.4.24. Oppsummert fremgikk det at drensledningen fra kum hadde noe motfall med vannsamling enkelte steder opp mot 30 prosent. Fra motsatt retning fra drenskum mot taknedløp var det mye sedimenter i deler av ledningen, samt betydelige deformasjoner enkelte plasser. Det ble påpekt at takvann lagt i perforert ledning ikke var utført iht. gjeldende forskrift. I utvidet rapport fremgikk:

Dersom takvann fra garasje er koblet sammen med drensledning, kan dette føre til økt belastning på drenering, som følge av økt tilførsel av vann og sedimenter. Takvann og drenering bør derfor separeres, slik at dette føres ut i drenskum gjennom egne rør. Anbefaler spyling for å fjerne sedimenter langs de inspiserte strekk.

Det ble også innhentet rapport fra entreprenør B datert 16.8.24, som dokumenterte massene og rør som var avdekket i forbindelse med oppgravingen. Kort oppsummert fremgikk følgende:

Oppgravde masser er svært dårlige og erstattes i sin helhet, både omfyllingsmasser rundt drens og tilbakefyllingsmasser opp til terrengnivå byttes til egnede masser. Vi bruker singel rundt drensrør, og samsmasser som tilbakefyllingsmasser.

Sammenkobling av rør i sør-vestre hjørnet mot perforert plastrør langs med boligens sør-side er ikke tett og har tilført vann til massene langs med sørveggen. Massene er markant våtere under denne tilkoblingen med avtagende fuktighetsnivå i de øvre lag mot øst. Avdekkede masser mot kortsider mot vest og øst er vesentlig tørrere enn sør-siden og har mindre innslag av finmasser ned mot drens, spyling og inspeksjon anbefales utført hyppig for å sikre funksjon til drenering.

Takvann og terreng-drenering skilles og legges i egne tette 110mm rør fra sør-vestre hjørne mot overvannskum.

Betongdrens byttes ut med nytt 110 mm drensrør og det legges avgreining med spyle/stake-rør til terrengnivå for kortsidene i øst og vest som plugges med endestykker like over terreng-nivå.

Lødd mur, lysgrav og steinbelagt gårdsrom tilbakeføres som før. Terreng jevnes ut og sås med gressfrø. Kunde tar seg av øvrig beplantning.

Vi vil anbefale å utbedre de andre sidene av huset også, både for redusere fuktighet i kjelleretasje, og øke isolasjonsgraden på boligen. En utbedret drensgrøft vil hjelpe med vekkføring av alt overflatevann, og dersom det er andre taknedløp som er koblet sammen med drensrør, vil separasjon gjøre at det blir mindre vann i grunnen rundt huset, og dermed gi mindre fare for vanninntrengning på andre sider av huset.

Det ble fremlagt kostnadsestimat fra entreprenør B på kr 189 187. Kjøper har også fremlagt pristilbud fra entreprenør M på kr 298 750. For arbeid på nord-øst siden ble det fremlagt pristilbud fra entreprenør H på kr 86 909.

Totale utbedringskostnader for arbeid på sørsiden utgjorde omtrent kr 179 000. Det ble også innhentet oppgradert prisestimat fra entreprenør H på kr 87 475.

Kjøper har anført at det foreligger mangelansvar etter avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at det var opplyst om ny drenering rundt deler av boligen, og kjøper kunne forvente at dette var utført korrekt og etter de forskrifter og normer som gjaldt på utførelsestidspunktet. Arbeidet som ble gjort var imidlertid ikke tett, og gikk dermed utover det kjøper med rimelighet måtte forvente.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 246 663, samt krav om takstutgifter på kr 12 068, kr 12 000 for husforsikringens egenandel, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 14.7.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har erkjent ansvar for ufagmessig utførelse ved arbeidene som ble utført i 2010. Når det gjaldt kostnader til sviktende drenering på boligens sørside, ble dette bestridt av foretaket. Foretaket har anført at forholdet oppsto etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4, og at det i alle tilfeller var påregnelig med kostnader til å utbedre eldre deler av dreneringen, både i lys av alder og at det ble gitt TG 2 ved salget. Foretaket har videre anført at det måtte foretas et større fradrag for standardheving ved utmålingen av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at avvik ved dreneringen fra 2010 utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2, mens utbedring av eldre deler av dreneringen var påregnelig.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Foretaket har i e-post av 11.8.25 akseptert sekretariatets vurdering om at det for deler av dreneringen foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. I sekretariatets drøftelse heter det:

Det bemerkes helt innledningsvis at foretaket har erkjent ansvar for avvik knyttet til ufagmessig utførelse ved perforerte rør. For ordens skyld, er sekretariatet enig i at det foreligger mangelansvar knyttet til preforeringen av taknedløp ved påbygget. Det legges vekt på at arbeidet er gjort av 2010, og selger har krysset av på at dette er gjort av faglærte. Sekretariatets vurdering er begrenset til drenssvikt på boligens sør-side og nordøst-side.

Herværende bolig er opplyst å være oppført i 1983. Takstmann har i tilstandsrapporten opplyst at dreneringen i hovedsak er fra byggeår og at mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Alder i seg selv tilsier derfor at drenssvikt kan være forventbart, og kjøper kunne forvente at det var påregnelig med tiltak. Årsaken til svikten i nærværende sak fremstår å være sammensatt, der deler av avviket fremstår å skyldes dårlig vedlikehold og alder, samt at perforerte rør er lagt for tett lang boligens sør-side.

I egenerklæringsskjemaet er det kun opplyst at deler av dreneringen er oppgradert. Selger har spesifisert at ny drenering er lagt i grensen mot nabo på nordsiden, bak garasjen og fra grillbu til framsiden av hus.

Vi er enig med foretaket at kjøper på bakgrunn av disse opplysningene ikke kunne forvente at boligens sørside og nord-østlige side var oppgradert.

Sekretariatet kan ikke utfra det samlede opplysningsbildet se at det foreligger et avvik som går utover det kjøper med rimelighet måtte forvente. Det legges vekt på at det avdekkede forholdet anses å befinne seg på et sted i boligen som er opplyst å være fra byggeåret, samtidig som at dreneringen er gitt mørk TG 2. Kjøper

har fått opplyst at dreneringen må skiftes ut, men at tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Det legges videre vekt på at dreneringen på boligens sørside fremstår å være lagt i 1983, og at dreneringen ble spylt i 2009.

I FinKN 2025-613 kom nemnda til at det ikke forelå mangelansvar. Saken gjaldt bolig fra 1975, hvor det ble avdekket fukt i boligen. Nemnda la vekt på at dreneringen var gitt TG 2 og opplyst å være fra byggeår. Skadeomfanget i den saken overskred ikke de risikoopplysningene som kjøper ble gitt før salget.

Det vises her også til FinKN 2025-335 som gjaldt en 27 år gammel drenering. Boligen var solgt som et dødsbo, og dreneringen var gitt TG 2. Selv om rom under terreng ble gitt TG 1, og hulltaking var utført uten funn av fukt, kom nemnda til at det samlede opplysningsbildet tilsa at det var påregnelig med behov for utbedring/utskiftning. Se også FinKN 2025-134 og FinKN 2025-153.

Kjøper har også anført at kostnadene knyttet til vanninntrengningen og kjøpers egenandel utgjør et avvik som selger skal dekke.

Vi er enig med foretaket at forholdet fremstår å ha skjedd etter risikoens overgang, jf. avhl § 2-4. Bestemmelsens annet ledd fastslår at risikoen går over på kjøper ved overtakelse av «bruken av egedomen». Risikoen for eiendommen skal altså settes til overtakelsestidspunktet. Det legges vekt på at svikten først kom til syne januar 2024, ca. 1,5 år etter overtakelse og at det i skaderapporten fra Polygon og entreprenør L er vist til at skadeårsaken skyldes kraftig regn og snøsmelting. Kjøper har opplyst at kjelleretasjen var renoverert i 2023, og at det ikke var tegn til fuktgjennomslag. Det opplyses at det var tørt og fint før nye vegger ble montert.

Sekretariatet har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at drenssvikt knyttet til boligens sør- side og nordøstlige-side ikke går utover det kjøper med rimelighet måtte forvente, jf. avhl. § 3-2.

Nemnda er enig i sekretariatets mangelsvurdering og tiltrer dets begrunnelse. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen med supplerende merknader, men kan ikke se at det her er anført noe som stiller mangelsvurderingen i et annet lys.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til den ufagmessige utførelsen med perforerte rør, og kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag med kr 246 663. Det er krevende å skille ut hvilke kostnader som er knyttet til utbedring av mangelen i dette tilfellet, og nemnda er enig med sekretariatet i at utmålingen må fastsettes etter et konkret skjønn hvor det blant annet ses hen til at utbedringen vil medføre en standardheving. Sekretariatet fant at prisavslaget passende kan settes til kr 150 000, og nemnda er enig i det. Det skal gjøres fradrag for kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har tegnet boligkjøperforsikring, og utgifter til fagkyndig bistand er dekket av denne, jf. også sekretariatets drøftelse.

Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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