

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-155

9.2.2026

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

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

Feil ved parkett og drenering – opplyst drenert langs to sider i 2022 – ufaglært arbeid – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-19.

En enebolig oppført i 1980 ble solgt for kr 5,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.7.24. Ved salget ble boligen presentert som innholdsrik, tiltalende og påkostet. Boligens gulvoverflater ble vurdert til TG 1 uten negative bemerkninger, mens boligens drenering ble vurdert til TG 1 og TG 2. Det ble opplyst at selger hadde drenert langs to sider i 2022, og at arbeidene kun gjaldt skifte av grunnmursplast. Videre ble det opplyst at tomten hadde skrående terreng, at det var avdekket ufagmessig utførelse ved dreneringsarbeidene, og om synlig saltutslag i kjelleretasjen. Rom under terreng ble gitt TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at parkettgulvet gled fra hverandre, at sokkene heftet seg fast, og at gulvet var ubehagelig å gå på. Ifølge kjøper, var det først i mars 2025 at problemet med gulvet «eskalerte», og kjøper reklamerte til foretaket samme måned. I tillegg oppdaget kjøper feil ved dreneringen, og fagkyndige avdekket bl.a. manglende drenerør og avvik ved utførelsen. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent for avvik ved gulv, og at det ble gitt flere risikopplysninger om dreneringen. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 258 625, samt krav om forsinkelsesrenter fra 10.7.25.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved drenering og parkettgulv, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestfold oppført i 1980.

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

Innholdsrik og tiltalende enebolig med mulighet for gode leieinntekter! 5 soverom, 2 bad og garasje!

(...)

En innholdsrik, påkostet og tiltalende enebolig (...) Boligen ble oppført i 1980 og har vært gjenstand for store oppgradering. (...) Store deler av hovedetasjen ble renoveret i 2019 med særdeles smakfulle farge- og materialvalg. (...)

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2019.

Boligen ble solgt for kr 5,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 8./10.7.24, og overtatt av kjøper den 15.9.24.

I det følgende omhandles mangelsforholdene hver for seg.

1. Gulv

I tilstandsrapporten ble boligens innvendige overflater vurdert til tilstandsgrad (TG) 1, og det ble opplyst om følgende:

Gulvoverflater for det meste med laminat og dels fliser. Veggoverflater for det meste med malt mur, platet/malt, trepanel og noe fliser. Platede og panelte tak.

I selgers egenerklæring, svarte selger «Nei» på spørsmål om kjennskap til f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv, eller lignende.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved boligens gulvoverflater. Kjøper opplevde at gulvet gled fra hverandre, og at det var ubehagelig å gå på.

Kjøper reklamerte over avvik ved laminat den 24.3.25.

I skaderapport fra takstmann S. datert 28.5.25 fremgikk følgende om avvik ved laminatgulv:

Feil ved laminatgulv

Feil ved laminatgulvet ble oppdaget da beboers sønn løp med brå bevegelser over gulvet, og det oppsto gliper i skjøtene. Feilen ble meldt inn den 26.03.2025. Skadene skyldes sprekkdannelser i laminatens låsekant, som vurderes å ha oppstått som følge av feil ved legging.

Bygningsbeskrivelse / observasjoner

Byggeår bygningsdel: 2022 ifølge eier. Laminatgulv ble også lagt i 2022, og omfatter totalt ca. 119 m² fordelt på flere rom:

- **1. etasje:** Kjøkken, spisestue, stue, gang og tre soverom
- **Underetasje:** Kjellerstue, soverom og trimrom

Samtlige arealer er belagt med laminat av samme type.

Skadeårsak:

Laminatgulv:

Laminatgulvet fremstår som feil montert. Det er skader på låsefjærene i endene av plankene/laminat, noe som medfører at det oppstår gliper i skjøtene ved belastning. Dette indikerer at plankene kan ha blitt montert med for hardt eller feil slag under legging. Riktig metode for montering krever at plankene settes sammen gradvis med flere lette slag, og at skjøtene forskyves med minimum 30 cm for å sikre god stabilitet og låsefunksjon.

Skadeårsaksbeskrivelse:

Det ikke opplyst i salgsdokumentene at laminatgulvet er feilmontert eller utført som egeninnsats. Det er påvist at laminatplankene har løsnet i skjøtene grunnet skader på låsefjærene, noe som tyder på feil ved legging. Slike skader oppstår ofte når plankene slås sammen med for kraftige slag. Skjøtene er ikke korrekt forskjøvet med (minimum 30 cm).

Vurdering referansenivå:

LAMINATGULV:

Det må legges i tråd med leggeanvisning til laminatgulv.

Konsekvens

Det er heller ikke opplyst at laminatgulv er feilmontert eller lagt som egeninnsats. Det er påvist at gulvet har løsnet i skjøtene grunnet skader på låsefjærene, som trolig skyldes feil monteringsmetode. Konsekvensene er at gulvet fremstår som estetisk dårlig, føles ujevnt og ubehagelig å gå på, samt at det i flere tilfeller har vist seg å rive eller ødelegge strømper og sokker.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 116 250.

Foretaket har innhentet et fagkyndig notat fra byggmester H. datert 14.8.25, hvor det ble vist til at omfanget av skadene var mangelfullt dokumentert, og at valg av utbedringsmetode beror på

skadeomfanget. Han kom derfor til at det var vanskelig å ta stilling til nødvendige og endelige utbedringskostnader.

Kjøper har forklart at de i september 2024, samme måned som overtakelsen, oppdaget at gulvplatene gikk fra hverandre. Videre har kjøper forklart at problemet med gulvet «eskalerte» i mars 2025, og at det derfor først på dette tidspunktet var at kjøper oppdaget mangelen.

2. Drenering

I selgers egenerklæring har selger svart «Ja» på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller og opplyste at «Det har vært noe saltutslag i kjelleretasjen». På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.), har selger svart «Ja», og har opplyst «Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad», og har opplyst:

Kun drenering. Det ble gravd opp hvor jordmasser ble erstattet med drenerende masser og lagt på ny grunnmursplast og topplast»

I tilstandsrapporten ble vurderingen av dreneringens tilstand delt i to. «Drenering 1» ble vurdert til mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og det ble opplyst at drenering var «antatt med grunnmurplast/drensrør», og at mer enn halvparten av forventet levetid var overskredet. Videre fremgikk det at tilstanden måtte overvåkes jevnlig. «Drenering 2» ble vurdert til TG 1, og det ble opplyst at selger hadde drenert langs to vegger (syd- og østvegg) i 2022. Det ble kun lagt ny grunnmurplast (drensrør ble ikke skiftet). Terrengforhold ble vurdert til TG 1, og det ble opplyst om «skrående tomt». Rom under terreng ble vurdert til mørk TG 2, og det ble opplyst om ufagmessig utførelse med plast/dampsperre, stedvis antydning til saltsutslag, samt påvist fukt i deler av grunnmur ved hjelp av fuktindikator. Kjøper ble også opplyst om 12 % fukt og «Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist».

I skaderapporten fra takstmann S. datert 28.5.25 fremgikk følgende om drenering:

Drenering:

Terreng på gårdsplassen har fall inn mot boligen, noe som kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning mot grunnmur. I tillegg avsluttes grunnmurspappen under terrengnivå, og gir derfor begrenset beskyttelse. Ifølge tilstandsrapport og egenerklæringsskjema ble det etablert ny drenering mot sør og øst i 2022. Ved nærmere undersøkelse fremkommer det imidlertid at kun de øverste ca. 50 cm er drenert, og at dreneringen ikke føres over terrengnivå mot gårdsplassen. Det er heller ikke drensrør i byggegroppen, men det er det opplyst om. Dette reduserer tiltakets effekt og kan medføre fortsatt fuktbelastning mot konstruksjonen.

Det er gitt opplysninger fra eier og i tilstandsrapporten som avviker fra kjøpers forventninger, og enkelte forhold har vist seg å ikke være i samsvar med hva som opprinnelig ble opplyst. Grunnmurspapp må føres over terreng, og terreng må etableres med fall fra bolig på min. 1:50 ca. 3 meter ut ifra boligen. Gjelder også tilbakeføre belegningsstein og asfalt.

(...)

Det viser seg imidlertid at kun de øverste ca. 50 cm av dreneringen er utbedret, og denne delen ligger under terrengnivå. Dette innebærer at dreneringen ikke fungerer som forutsatt som opplyst ved salg.

(...)

Skadeårsak:

Drenering:

Det er i salgsdokumentasjonen opplyst at dreneringen er skiftet. Ved nærmere undersøkelser viser det seg imidlertid at dette kun gjelder de øverste ca. 50 cm av drenslaget. Det er ikke skiftet drensrør, og tiltakene er ikke tilstrekkelige for å gi en fullverdig drenering. Den utbedrede delen ligger dessuten under terrengnivå, og oppfyller derfor ikke forutsetningene for tilfredsstillende bortledning av vann. Terreng har også fall mot bolig.

Skadeårsaksbeskrivelse:

Det foreligger feilaktige opplysninger i salgsdokumentasjonen, hvor det er opplyst at drenering er skiftet på sørog østside av bygningen. Ved nærmere undersøkelser viser det seg at kun øvre ca. 50 cm av drencslaget er utbedret, og at det ikke er lagt nye drencslør. Dette avviker vesentlig fra kjøpers forventning om fullverdig drenering, slik informasjonen tilsier.

I skaderapporten fremgikk videre at avvik ved dreneringen ikke var synlig for fagkyndig, men at terrengforhold skulle vært vurdert til TG 3 iht. NS 3600 sjekkpunkt 20.4 og 21.1. Takstmann S. fremholdt også at det var gitt uriktige opplysninger om dreneringens tilstand. Han skrev at det kun var ca. 50 cm av den øvre delen som var drenert i 2022.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 218 000.

Kjøper reklamerte over avvik ved drenering den 28.5.25.

Kjøper har fremlagt pristilbud fra firma F. datert 19.6.25 på kr 165 625 for utbedring av drenering.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det ble gitt positive opplysninger om at boligen ble drenert i nyere tid, og at arbeidet ble vurdert til TG 1. Kjøper kunne derfor ikke forvente større avvik ved arbeidene som ble utført. Videre ble boligens overflater vurdert til TG 1, og kjøper kunne ikke påregne å måtte foreta utbedringer kort tid etter overtakelse.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 258 625, samt krav om forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkravsdato 10.6.25.

Forsikringsforetaket har bestridt at det var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har særlig vist til at det ved salget kun ble gitt opplysninger om nyere drenering på deler av boligen, og at arbeidet ble gjort ufaglært. Videre ble rom under terreng vurdert til TG 2, og det ble opplyst om saltutslag. Kjøper ble også gjort oppmerksom på manglende drencslør. Det forelå tydelige tegn på svikt ved dreneringen, og utbedring måtte derfor påregnes. Hva gjaldt avvik ved gulvet, måtte kjøper ha oppdaget forholdet tidligere. Det ble reklamert mer enn seks måneder etter overtakelse, og dette måtte anses for sent, jf. avhl. § 4-19. Det var ikke tilstrekkelig dokumentasjon som tilsa at gulvet avviker fra kjøpers forventninger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid for avvik ved gulv, jf. avhl. § 4-19, og at feil ved drenering ikke utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over mangler ved dreneringen og laminatgulvet, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Hva gjelder laminatgulvet, kom sekretariatet til at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. I drøftelsen heter det:

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at kjøper har reklamert for sent over feil ved gulv. Kjøper overtok boligen den 15.9.24, og reklamasjonen ble, som nevnt, fremmet den 24.3.25. Gulvoverflater er en bygningsdel som jevnlig utsettes for belastning og påkjenning, og vi finner det lite sannsynlig at kjøper ikke har lagt merke til avvikene ved gulvet på et tidligere tidspunkt. Vi viser i den forlengelse til fremlagt skaderapport hvor [det] heter at gulvet fremstår som «estetisk dårlig, føles ujevnt og ubehagelig å gå på, samt at det i flere tilfeller har vist seg å rive eller ødelegge strømpes og sokker». Kjøper har også i e-post av 1.9.25 forklart at de allerede samme måned som overtakelse oppdaget at «gulvplatene gikk fra hverandre». Når gulvoverflatene er vurdert til TG 1 som indikerer «mindre eller moderate avvik» er lagt i nyere tid, finner vi det finner det vanskelig å forstå at et gjentakende problem som oppstår ved helt alminnelig bruk av boligen ikke må ha vært merkbart for kjøper på et tidligere tidspunkt. Sekretariatet kan etter dette ikke følge

kjøpers anførsel om at reklamasjonsfristen først begynte å løpe da skadene «eskalerte» i mars 2025. Etter vår vurdering, må det allerede da gulvplatene begynte å gli fra hverandre, ha fremstått som en realistisk mulighet at selger kunne være ansvarlig for forholdet.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Slik saken er forelagt nemnda, er det ikke grunnlag for at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse. Nemnda kan ikke se at det foreligger opplysningssvikt på selgers hånd. Selger hadde etter nemndas oppfatning ikke opplysningsplikt om at laminatgulvet var lagt av selgeren selv, jf. FinKN 2014-190.

Nemnda er følgelig kommet til at kjøpers krav knyttet til laminatgulvet ikke kan føre fram da det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Spørsmålet er etter dette om det er grunnlag for mangelsansvar knyttet til dreneringen.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet forholdene ved dreneringen. I drøftelsen fremgår:

Boligen i nærværende sak er enebolig oppført i 1980, og var følgelig 44 år på salgstidspunktet. Sekretariatet bemerker derfor at boligen er oppført i henhold til annen byggeskikk og under andre forskriftskrav enn i dag, noe som må hensyntas i vurderingen av hvilke forventninger kjøper kunne ha. Ved kjøp av eldre, brukte bolig er det også i alminnelighet påregnelig at det foreligger enkelte skjulte skader og utdaterte løsninger, og et visst oppgraderings- og vedlikeholdsbehov må normalt anses som påregnelig, se bl.a. FinKN 2024-631.

Ved salget opplyste selger at det var lagt drenering ved ufaglært arbeidsinnsats, og forklarte at arbeidene inkluderte nye drenerende masser, ny grunnmurplast og topplst. Selger svarte også «Ja» på spørsmål om kjennskap til svikt ved drenering, fuktinnsig, øvrig fukt og fuktmerker i kjeller/underetasje, og opplyste at det hadde vært saltutslag i kjelleretasjen. Sekretariatet er av den oppfatning at opplysningene samlet sett gir uttrykk for risiko ved bygningsdelen, og bemerker kort at en opplysning om ufaglært arbeid, gir et klart nok inntrykk av usikkerhet rundt valg av materialtekniske løsninger og kvalitet på utført arbeid på boligen. Vi bemerker i den forlengelse at nemnda ved flere anledninger har lagt til grunn at en opplysning om ufaglært arbeid eller egeninnsats innebærer at kjøper må anses å ha akseptert risikoen for feil og ufagmessige løsninger, og at det innebærer et «betydelig risikomoment ved kjøpet» som må tillegges stor betydning i mangelsvurderingen, se bl.a. FinKN 2021-951 med videre henvisninger til FinKN 2019-774, FinKN 2019-737 og FinKN 2019-453 mfl. Samtidig kan ikke opplysningene i selgers egenerklæring leses isolert fra øvrig informasjon gitt i anledning salget.

I vurderingen har sekretariatet sett hen til at den delen av dreneringen som stammer fra oppføringsåret ble opplyst å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid, og vurdert til TG 2 «mørk» som indikerer avvik som kan kreve «umiddelbare tiltak». Videre ble dreneringen fra 2022 vurdert til TG 1, og det ble opplyst at det hadde blitt drenert langs to vegger, og at arbeidet kun omfattet grunnmursplast (ikke drenerør). I tillegg ble rom under terreng vurdert til TG 2 «mørk».

Isolert sett, kan vi være enige i at TG 1, sammenholdt med en opplysning om tidsnære arbeider, gir en forventning om at bygningsdelen er vurdert å være i orden. I denne saken er det imidlertid gitt opplysninger som gjør at kjøper ikke kunne utelukke feil og svikt ved boligens drenering. At deler av dreneringen er vurdert til TG 1 er uheldig, men likevel ikke ensbetydende med at det foreligger mangelsansvar.

I den konkrete vurderingen har vi særlig funnet grunn til å vektlegge at dreneringen i hovedsak var gammel, og at det ble gitt risikoopplysninger knyttet til fuksikring av boligens underetasje. Blant annet ble kjøper informert om manglende drenerør, ufaglært-, ufagmessig- og utidmessig arbeid, fukt i deler av grunnmur og saltutslag i kjelleretasjen. At arbeidene fra 2022 viser seg å ikke gi optimal fuksikring kan ikke, når det samtidig er opplyst om synlige tegn på avvik, anses som upåregnelig i denne saken. Kjøpers krav på prisavslag gjelder videre ny drenering av boligen og ikke utbedring av selve terrengforholdene. Det forhold at terrengforholdene er vurdert til TG 1, kan derfor ikke få avgjørende betydning for mangelsvurderingen. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering var overskredet, og tiltak for re-drenering kunne følgelig ikke utelukkes. I tillegg fremstår kostnadene nokså moderate, og vi kan ikke se at forholdet har medført innvendige følgeskader. Se til sammenlikning her bl.a. FinKN 2025-335 hvor kjøper avdekket fukt i kjelleren, innvendige skader og svikt ved dreneringen i en bolig oppført i 1996. rom under terreng og drenering ble vurdert til hhv. TG 1 og TG 2, og det var opplyst om hulltaking uten funn av forhøyede verdier eller avvik, og

selger hadde svart «Nei» på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig etc. Nemnda kom til at det ikke forelå grunnlag for mangelsansvar, og ga foretaket medhold. Vi viser også til FinKN 2025-153, samt motsetningsvis FinKN 2025-795 som gjaldt en nyere bolig hvor drenering, rom under terreng og terrengforhold ble vurdert til TG 1 og det ikke var gjort funn av forhøyede fuktverdier.

Nemnda har funnet vurderingen vanskelig, særlig fordi deler av dreneringen er gitt TG 1, men har etter en samlet vurdering kommet til samme konklusjon som sekretariatet og kan i hovedtrekk tiltre dets begrunnelse.

Nemnda har ved vurderingen særlig lagt vekt på opplysningene som ble gitt ved salget sett opp mot omfanget av det anførte mangelsforholdet og de påberopte utbedringskostnadene. I tilstandsrapporten var deler av dreneringen vurdert til TG 2 med alder fra byggeåret, og deler av dreneringen var vurdert til TG 1 og opplyst utbedret i 2022 av ufaglærte (syd- og østveggen). Det var ved salget også opplyst hva arbeidene i 2022 omfattet, nemlig at det kun ble «lagt ny grunnmursplast (drensrør ble ikke skiftet)», jf. tilstandsrapportens opplysninger. I egenerklæringen fra selger var det videre opplyst at det «ble gravd opp hvor jordmasser ble erstattet med drenerende masser og lagt på ny grunnmursplast og toppliste». Etter nemndas oppfatning var det følgelig gitt flere risikoopplysninger om dreneringens beskaffenhet og de utførte utbedringsarbeidene, herunder at disse var gjort av ufaglærte. Det var også gitt risikoopplysninger om underetasjen, hvor det var opplyst om fukt i deler av grunnmuren og saltutslag i kjelleretasjen. Selv om nemnda er enig i at det var uheldig at deler av dreneringen var gitt TG 1, er nemnda etter en samlet vurdering kommet til at de avdekkede forholdene ikke fremstår som upåregnelige sett i lys av det samlede opplysningsbidet ved salget. Dette gjelder også når det ses hen til utbedringskostnadenes størrelse, som er forholdsvis moderate, samt at det ikke er sannsynliggjort innvendige følgeskader.

Nemnda er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 slik saken er opplyst. Det vises til sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet, som nemnda slutter seg til.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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