

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-182

19.2.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Fuktskader – avvik ved varmekabler – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1995 ble solgt for kr 5,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.4.24. I tilstandsrapporten sto at det flere bygningsdeler var i forventet tilstand med tanke på alder, men at det ut ifra alderen måtte påregnes skjulte forhold. Punktene «Drenering» og «El-anlegg» var i rapporten gitt TG 2. Etter overtakelse reklamerte kjøper over fuktskader i kjelleretasjen, og manglende varmekabler. Kjøper anførte at begge forhold var upåregnelige sett hen til opplysningene gitt i salgsdokumentasjonen. Foretaket avviste kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder, og at flere relevante bygningsdeler var gitt TG 2 og TG 3 i tilstandsrapporten. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 77 207.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Nordland fylke, oppført i ca. 1995, og senere tilbygget i ca. år 2000.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som en «innholdsrik og romslig kjedet enebolig.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2022.

I tilstandsrapporten fremgikk det innledningsvis at deler av bygningskomponentene var fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder. Ut ifra alder var det rimelig å anta at det kunne skjule seg forhold som ville trenge utbedring.

Boligen ble solgt for kr 5,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.4.24, og overtatt av kjøper den 3.5.24.

Etter overtakelsen ble det avdekket fuktskader i kjellerleiligheten, og partene er enige om at dette utgjør en mangel. Kjøper avdekket også avvik ved varmekabler i gangen i kjelleretasjen.

Forholdene vil i det følgende bli omtalt hver for seg.

1. Fuktskader i kjellerleilighet.

Innvendige overflater ble gitt TG 3:

Gulv med parkett, laminat og vinyl. Vegger med panel, tapet/strie og malte flater. Himlinger med panel og himlingsplater. Det er noe pågående arbeider som ikke er ferdigstilt. En del merker og hakk rundt om i boligen generelt. I leilighet i underetasjen er alle overflater på vegger byttet ut og overflater er grunnet. På soverom i andre etasje er det noen manglende plater på vegg etter montering av vindu. I bod under garasje er vegger kledd med isopor. Denne må tildekkes på grunn av brannfare.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe generell oppgradering må påregnes. Gjenstående arbeider må fullføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Rom under terreng ble gitt TG 1:

Underetasje er hovedsakelig innredet med utforede vegger. I rom under garasje opplyses det at det har vært fuktproblemer på grunn av feil utførelse på drenering / tetting i overganger mot tekking over hulldekker til garasjegulv.

Det opplyses at det er montert inn grunnvannspumpe i rom under garasje. Dette rommet ligger noe lavere enn resterende underetasje.

Det var pågående arbeider med oppgraderinger i underetasjen og fuktmålinger er gjort på tilgjengelige steder. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Dreneringen fikk mørk TG 2 og var fra byggeår. Det fremgikk at det var gjort noen utbedringer på drenering rundt garasjedelen. Takstmann opplyste at mer enn halvparten av forventet levetid var overskredet, og at tilstanden måtte overvåkes jevnlig.

Etter overtakelsen avdekket kjøper fuktskader i kjelleretasjen under oppussingen. Foretaket rekvirerte en skaderapport fra takstfirma N:

SKADEOMFANG

Gang i kjellerleilighet.

Det er registrert kapillært fuktopptrekk varierende mellom 5-15 cm opp fra golvet langs ytterveggene i gangen. Skadede gipsplater, ca. 0,5 m², hvor gipsplatene har svellet ut. Gulvbelegg har løsnet i limsjiktet mot betonggulvet (som følge av fukt i betonggulvet).

Stue, soverom, kjøkken og bad i kjellerleiligheten.

Det er målt fukt i golvet, ca. 20-30 cm inn fra ytterveggene. På badet er det målt fukt i gulvkonstruksjonen.

Det fremgikk at den bakenforliggende årsaken skyldtes svikt i bygningens utvendige fuktsikring og drenering. Store deler av bygningens fuktsikring var fra byggeåret, og var ca. 29 år gammel. Det ble lagt ny drenering rundt garasjen.

Byggefirma B ga pristilbud for kartlegging av fuktskade på kr 16 937. Det fremgikk følgende i tilbudet:

Vi kan dessverre ikke gi pris på utbedring da det i dag ikke er klart hva som er årsak til fuktinntrengning, men vi kan gi pris på kartlegging av årsak. Med dette mener vi å meisle opp gulv i yttergang der fuktskade er oppdaget for å se gulvets oppbygging med dampsperre/membran etc. (ca. 0,5 m²). Vi vil også meisle opp overgangen mellom betonggulv og leca vegg. Etter dette vil vi med stor sannsynlighet se hvor fuktskaden kommer fra og vi kan utbedre skaden innen kort tid.

Kjøper har forklart at disse utgiftene til kartlegging og identifisering av skadeårsaken ikke var dekket av boligkjøperforsikringen.

Det ble også fremlagt et nytt pristilbud på kr 48 500 for utbedring av fuktskadene i kjellergangen.

Foretaket erkjente mangelsansvar for fuktskadene i kjeller, og utbetalte kr 23 000 til kjøpers konto den 17.7.25.

2. Jordfeil på varmekabler i kjellergang

Generelt ble det opplyst følgende om hybeldelen ved salget:

KJELLER/UNDERETASJE:

Fra trappen i 1. etasje tar man seg ned til kjeller, hvor man først ankommer en mellomgang. Tidligere gjennomgang til hybeldel er nå sperret igjen - men kan med enkle grep åpnes opp.

[...]

Hybeldel:

Deler av kjelleren har adkomst via egen inngang på østsiden av huset og har tidligere vært utleid som hybelleilighet. Det er tillatt å leie ut hele eller deler av egen bolig, så lenge utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Denne består av: Entré med garderobeskap, gang, stue og soverom som er gipset (ikke ferdigstilt), samt bad og kjøkken som er revet ned/demontert. Det må påregnes renovering/ferdigstilling av hele hybeldelen for at denne skal kunne tas i bruk igjen. Det må også åpnes opp til hoveddel av boligen.

Når det gjaldt oppvarming av boligen, ble det opplyst:

OPPVARMING

Varmekabler i gulv på bad loft. Vedovn montert i stue hovedetasje. Varmepumpe etablert.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Øvrig oppvarming er elektrisk med panelovner o.l.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet. (...)

El-anlegget ble i tilstandsrapporten gitt mørk TG 2. Selger opplyste at det var ukjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist oppdatert. Det var også ukjent om det elektriske anlegget var utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Takstmannen anbefalte å foreta en utvidet el-kontroll.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger av «ja» på spørsmål om kjennskap til feil ved el-anlegget, og opplyste at det manglet dokumentasjon på snekkerverksted og at alt i hybel var demontert og manglet dokumentasjon.

Selger krysset også av «ja» på spørsmål om det manglet samsvarserklæring for det elektriske anlegget og opplyste at det ikke forelå papirer for det som ble gjort på hobbyrom eller hybel.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at varmekablene hadde jordfeil som følge av vanninntrengningen, og at disse måtte byttes ut. Legging av ny varmekabel med termostat ble estimert å koste om lag kr 8 000-10 000. I e-post av 8.4.25 fra elektriker fremgikk:

Konklusjon:

Varmekabel hadde jordfeil som følge av vanninntrengning. Varmekabel er defekt og må byttes.

Legging av ny varmekabel, med termostat vil komme på omlag 8-10000kr. I tillegg kommer arbeider med klargjøring av gulv osv.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd. Kjøper har særlig vist til at vanninntrengning i kjelleretasjen medførte ytterligere problemer med konstruksjonen og øvrige installasjoner. Merkostnadene gikk ut over det kjøper med rimelighet kunne forvente. Kostnaden til kartlegging av skadeårsak var ikke dekket av boligkjøperforsikringen, ettersom det var tale om destruktive inngrep i konstruksjonen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 77 207.

Forsikringsforetaket har erkjent at fuktskadene i kjellerleiligheten utgjorde en mangel ved eiendommen. Foretaket har bestridd ansvar for feil ved varmekabler, og viste til at det ikke ble opplyst om varmekabler i kjeller, slik at kjøper ikke kunne forvente dette.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet vurderte ikke avvik ved varmekabler som en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, men kom til at prisavslaget for fuktskaden burde settes til kr 30 000 etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, jf. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til jordfeil på varmekablene i kjellergangen. Nemnda legger til grunn at det er enighet om at det foreligger mangelsansvar som følge av fuktskadene som er avdekket i kjelleretasjen, jf. avhl. § 3-2.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsspørsmålet knyttet til varmekablene:

Nærværende bolig er opplyst å være fra ca. 1995. Vi er enige med foretaket her at kjøper hverken utfra salgsoppgaven eller synlig tilstand kunne forvente at det var varmekabler i kjellerleiligheten. Det legges vekt på at det kun ble opplyst om varmekabler i loftsetasjen.

Utover dette, må det legges vekt på at innvendige overflater var gitt TG 3 og at det elektriske anlegget var gitt mørk TG 2 med ukjent utførelse. Vi har merket oss uttalelsen om at leiligheten i underetasjen hadde veggoverflater som var byttet ut, men vi kan ikke se at det er gitt opplysninger som tilsier at forholdet til gulvets overflater skulle være friskmeldt. Det vises her til at det fremgikk at det var påvist skader på overflater og at generell oppgradering måtte påregnes. I lys av kostnadsestimatet som ble gitt, kan vi ikke se at kostnadene til utbedringen fremstår som upåregnelige.

Det er heller ikke tilstrekkelig dokumentert at selger eller selgers takstmann hadde kjennskap til varmekablene. Det legges vekt på at kjøper fikk forespeilet at hele hybelen manglet dokumentasjon, og at den var demontert. For øvrig, kan vi ikke se at foretakets vurdering er feil.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Ut fra en samlet vurdering av opplysningene som var gitt ved salget, kan ikke nemnda se at kjøper hadde en berettiget forventning om at underetasjen hadde varmekabler. Slik denne saken ligger an, kan det ikke legges avgjørende vekt på at kjøper opplyser å ha observert en termostat på veggen i underetasjen.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet.

Kjøper har krav på prisavslag for mangelen knyttet til fukt i underetasjen, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Det er i denne saken fremlagt pristilbud for utbedring av fuktskadene på kr 48 500 fra byggefirma B. Det er også fremlagt pristilbud for kartleggingen av fuktskadene på kr 16 937. Det bemerkes at kjøper i utgangspunktet kun får dekket utbedringskostnadene for å få mangelen rettet, jf. avhl. § 4-12. Kostnader til undersøkelse av mangelsforholdet forutsettes å være dekningsmessige under kjøpers boligkjøperforsikring og anses ikke som en nødvendig utbedringskostnad, jf. FinKN 2020-941, FinKN 2020-547 og FinKN 2020-372.

I motsatt retning vises det her til FinKN 2024-791, hvor kjøper ikke hadde boligkjøperforsikring.

Slik nærværende sak er forelagt for oss, finner vi at pristilbudet på kr 16 937 omfatter kostnadene til identifisering av skadeårsak. Det vises her til beskrivelsen av arbeidet og at det ikke kan gis noe pris på utbedringen. Sekretariatet holder derfor summen på kr 16 937 utenfor.

Etter dette, tar vi utgangspunkt i kostnadene på kr 48 500. Foretaket har gjort fradrag for den delen av pristilbudet som omfattet ny lektning. Det bemerkes at sekretariatet ikke besitter byggteknisk kompetanse, og at det utfra pristilbudet som er fremlagt er vanskelig kan sees hvilke kostnader som gjelder innvendige overflater, og hvilke kostnader som gjelder fuktskadene. Vi tar derfor utgangspunkt i pristilbudet i sin helhet.

Ved eventuell utmåling må det likevel gjøres fradrag for standardheving og forlenget teknisk levetid. Det vises her til at rom under terreng ble gitt TG 1, men at det var pågående arbeid i underetasjen på det tidspunktet takstmannen var på befaring. Etter en skjønnsmessig vurdering finner vi det rimelig at kjøper tilkjennes prisavslag på kr 40 000. Fra dette beløpet gjøres det et fradrag på kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Sekretariatet er kommet til at prisavslaget settes til kr 30 000.

Nemnda er i hovedtrekk enig med sekretariatet i utgangspunktene for utmålingen av prisavslaget, dog slik at nemnda finner det sannsynliggjort at pristilbudet på kr 16 937 skal anses som del av utbedringskostnadene da disse arbeidene er nødvendige for å avklare hvilken utbedringsmetode som bør velges. Kjøper har boligkjøperforsikring, men disse kostnadene er etter det opplyste ikke dekningsmessige i henhold til forsikringsvilkårene.

Etter en samlet vurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 35 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).