

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-203

23.2.2026

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

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

Avvik ved drenering (TG 2) – opplyst om «vanninntrenging» – avhl. § 3-2.

En enebolig fra 1966 ble solgt for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.8.22. Boligen ble markedsført som «velholdt» med en «moderne planløsning og stil». I tilstandsrapporten var drenering gitt TG 2. Det fremkom at deler av dreneringen var utbedret på 90-tallet. I selgers egenerklæring var det opplyst om saltutslag og malingsavflassing på mur/delingsvegg i sokkel, bl.a. også på bad. Før avtaleinngåelsen varslet også selger om at det hadde oppstått vanninntrenging i sokkeletasjen ved ekstremnedbør. I januar 2024 reklamerte kjøper over at boligens drenering viste seg å ikke fungere tilfredsstillende. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig i lys av opplysningene som ble gitt ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at drenering var gitt TG 2, og at det var opplyst om vanninntrenging kort tid før avtaleinngåelse. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 297 438, 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 Trøndelag oppført i 1966.

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

Eiendommen framstår som velholdt og har en moderne planløsning og stil.

I tilstandsrapporten ble drenering vurdert til tilstandsgrad (TG) 2, og fra rapporten hitsettes:

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? **Ja**

Kommentarer: Deler av dreneringen ble skiftet i ca 1990, omfatter deler av baksiden og rundt hjørne nordvest ned ti karnapp.

Kan oppgraderingen dokumenteres? **Nei**

Synlig grunnmursplast og topplatt? **Ikke kontrollerbart**

Kommentarer: Eier opplyser om at det er benyttet grunnmursplast på de deler som ble skiftet. Denne er skjult under tilbygde treplattinger

Terrengfall fra grunnmur Ikke kontrollerbart

Kommentarer: Terrengfall kunne ikke kontrolleres på grunn av tilbygde konstruksjoner

Takvann ledet bort fra bygning? **Ja**

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? **Nei**

Totalvurdering av drenering: Fuktinnsig langs avgående fjell i bakkant av boligen er ivarettatt med slukløsninger. Det er forøvrig ikke opplyst noen form for fuktinntrengning etter at drenering ble utbedret på

90-tallet. Utfra observasjoner på befaring og opplysninger fra eier er det ikke med dagens tilstand vurdert behov for tiltak.

Grunnmur og fundament ble vurdert til TG 1, og det ble opplyst om grunnmur av betong, og at det var satt opp en ekstra mur av lettklinker. Rom under terreng ble vurdert til TG 2, og fra rapporten hitsettes:

Er det foretatt innredning/innkledning etter byggeår? **Nei**

Er det påforede yttervegger? **Delvis**

Kommentarer: Deler av underetasjen har utforede vegger belagt med plater og panel.

Er det oppforede gulv? **Nei**

Er det foretatt hulltaking? **Nei**

Kommentarer: Hulltaking er ikke foretatt da det er satt opp ekstra mur innenfor grunnmur mot terrengfylling, samt at deler av mur er synlig for inspeksjon.

Er det symptomer på fuktskade? (Se etter skader og foreta fuktmåling) **Ja**

Kommentarer: Det ble registrert fuktskader på veggplater i uinnredet rom. Dette skyldes en fuktinntrengning for ca 15 år siden etter en feil på utvendig ledningsnett/tett utløp.

Er rommene (rom for varig opphold) ventilert? **Ja**

Totalvurdering: Funksjonell og grei underetasje med potensiale for utvidelse av boligareal ved innredning/ferdigstillelse av uinnredet rom

Tiltak: **Ja**

Kommentarer: Det må påregnes utbedring/nærmere kontroll av vegger på uinnredet rom.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1976. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen, har selger svart «Ja», og opplyst «Ble lagt ny drenering på baksiden (nordsiden) og deler av vestsiden rundt år 1990». Under punktet «tilleggskommentarer», har selger opplyst følgende:

Det er registrert saltutslag og malingsavflassing på mur/delingsvegg i sokkel, bl.a. også på bad. Altandør ut til trapp på vestveggen er preget av vær og vind (treg). Vannskade på nederste del av 2 vegger (sør og øst), ca. 40 cm fra golv) i oppbevaringsrom i sokkel etter vanninntrengning for ca. 15 år siden pga. fortetning i felles utvendig avløpsrør. Forvitring av støpt mur som utgjør fundamentet til terrasse.

Før salget, utarbeidet selger «Tilleggsopplysninger til tidligere avgitte Egenerklæring og opplysninger avgitt til takstmann» datert 1.7.22, hvor det fremgikk at det hadde oppstått vanninntrengning i sokkeletasjen den 28.6.22 grunnet ekstremnedbør. Takrenner hadde blitt overfylt, og dette hadde ført til at vann rant ned og inn i sokkelen på nordsiden av boligen, der det hadde blitt drenert i 1990. Selger opplyste at takrenner hadde blitt tilstoppet tidligere, men at det aldri tidligere hadde ført til vanninnsig. Selger informerte også om at det var kjøpt inn og montert en løvsil, slik at nedbør formodentlig fikk fri passasje i fremtiden.

Boligen ble solgt for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.8.22, og overtatt av kjøper den 7.11.22.

Den 20.12.23 oppdaget kjøper vanninntrengning i sokkeletasjen fra murveggen bak trappen.

Kjøper rekvirerte fagkyndige for nærmere befaring av boligen. Kjøper har forklart at han på dette tidspunktet var av den oppfatning at avviket var av et beskjedent omfang, og at det kunne utbedres lokalt effektivt og rimelig. Underveis i utbedringsforsøket ble det klart at årsaken til fukten ikke var å finne innenfor boligen, men at fukten var et symptom på påvirkninger fra utendørs terreng og inn i bygningsmassen. Kjøper gjennomførte utbedringer ved bistand av byggefirma S, og arbeidene ble fakturert til kr 35 687,50 den 22.1.24.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 23.1.24.

I etterkant av utbedringsforsøket, ble det utarbeidet en fagkyndig rapport av byggefirma S av 29.2.24. I rapporten fremgikk det at det var gjennomført befaring av boligen, og det var avdekket at boligen hadde utfordrende terreng, som blant annet skyldtes fall mot boligen. Videre ble det påpekt eldre drenering, og at drenerørene var åpne. Videre fremgikk det at det var svikt ved dreneringen som sannsynligvis var årsaken til vanninntrengningen. Det ble også bemerket at puss og maling holdt på å gå i oppløsning nede ved gulvet, som kunne tyde på at det hadde vært bløtt og fukt der i lengre tid. Det ble foretatt en foreløpig utbedring med gravearbeider og nye drenerør, men kjøper ble anbefalt å gjennomføre en mer permanent løsning med å grave opp og «skifte ut drengsmasser, grunnmursplast og drenerør helt fra fjellet og inn til kumme», estimert til kr 261 750.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at kjøper ikke kunne forvente å avdekke alvorlige feil ved grunnmuren og dreneringens tilstand. Dreneringen ble vurdert til TG 2 og grunnmuren ble vurdert til TG 1. Det ble opplyst at dreneringen var skiftet ut, og at det ikke var registrert skader eller følgeskader. Det ble også opplyst at det ikke var registrert fuktinntrengning etter utskiftning av dreneringen. Kjøper kunne derfor ikke forvente å avdekke omfattende vanninntrengning i boligen med behov for utskiftning av dreneringen bare et par år etter overtakelse.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 297 438, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at det var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. § 3-2. Foretaket har særlig vist til at dreneringen ble vurdert til TG 2, og at dreneringen var av en alder hvor svikt kunne være påregnelig for kjøper. Boligen var 58 år på reklamasjonstidspunktet, og det var også gitt indikasjoner på fuktproblematikk i underetasjen. Selger opplyste også selv om fuktinntrengning to måneder før budaksept, noe som ga kjøper en klar oppfordring til å foreta nærmere undersøkelser og indikerte at det måtte tas høyde for utbedringer.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-2, og la avgjørende vekt på at det ble opplyst om vanninntrengning kort tid før salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke var grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

På den ene siden ble boligen markedsført som «velholdt», og ved salget ble det opplyst at boligen hadde vært gjenstand for flere oppgraderinger siden oppføringsåret, herunder fornyelse og utskiftning av deler av dreneringen i 1990. Det ble ikke informert om at arbeidene var gjort ufaglært. I tilstandsrapporten ble drenering vurdert til TG 2 «avvik som kan kreve tiltak», og det her presisert av utskiftningen kun gjaldt «deler av baksiden og rundt hjørne nordvest ned til karnapp». Selgers takstmann bemerket at grunnmursplasten var skjult, men at selger hadde opplyst at det var benyttet på de deler som ble skiftet ut i 1990. Sekretariatet presiserer her for ordens skyld at vi, slik saken er opplyst, har forstått det slik at det er dreneringen fra 1990 som har sviktet. Videre svarte takstmannen «Ja» på spørsmål om takvann ble ledet bort fra bolig, og «Nei» på spørsmål om fare for skade eller følgeskade på grunn av alder. Under punktet «totalvurdering», bemerket han at det var fuktinnslag langs avgående fjell i bakkant av boligen, og at disse var ivaretatt med slukløsninger, og at det ikke var opplyst om fuktinntrengning etter at dreneringen ble utarbeidet. Takstmannen vurderte på denne bakgrunn at det ikke var behov for tiltak.

Rom under terreng ble også vurdert til TG 2, og det ble opplyst om at hulltaking ikke var foretatt grunnet manglende tilgang til grunnmur.

Sekretariatet vurderer det slik at opplysningene gitt i tilstandsrapporten og i selgers egenerklæring ga uttrykk for noe usikkerhet knyttet til dreneringens funksjon, men at det likevel ikke ble funnet konkrete tegn til svikt, eller var grunn til mistanke om dette utfra aldersbetraktninger. Vi viser her særlig til takstmannens avkrysning i tilstandsrapporten og opplysningen om begrenset kontroll grunnet manglende tilkomst.

Når sekretariatet likevel har kommet til at det påberopte forholdet ikke utgjør en mangel, er det fordi kjøper på den andre siden ble gitt uttrykkelige opplysninger som klart tydet på at det var svikt ved dreneringen. Vi viser her særlig til opplysningene fra selger som ble innhentet kort tid før salget hvor det er opplyst om «vanninntrengning» i sokkel den 26.6.22, (...) før kjøpekontrakten ble signert den 22.8.22. Selv om selger også opplyser om tildekket sil i nedløpsrenne, som har ført til at vann renner ned terrassen på baksiden (nordsiden) av boligen, har sekretariatet vanskelig for å se det annerledes enn at kjøper gjøres oppmerksom på at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende, og at utbedring er påkrevd. Vanninntrengningen skjer på samme side (nordsiden) som selger opplyser å ha utbedret tidligere i 1990, og etter vår oppfatning blir kjøper tydelig informert om at selv de nyere dreneringsarbeidene ikke gir tilfredsstillende funksjon. Vi kan heller ikke se at selger opplyste om at det var iverksatt tiltak av faglærte, og bemerker at kjøper ikke uten videre kunne legge til grunn at montering av løvsil ville være en tilstrekkelig og varig løsning. I tillegg finner vi å vektlegge at selger har opplyst om saltutslag og malingsavflassing på mur/delingsvegg i sokkel og på bad, og at vannlekkasjen skjer lenge etter at kjøper har overtatt bruken av boligen.

Kjøper har brakt saken inn for nemnda og bl.a. vist til at sekretariatet har lagt for stor vekt på opplysningene som ble innhentet kort tid før salget, hvor det er opplyst om «vanninntrengning» i sokkel den 26.6.22.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat som sekretariatet, og kan i det alt vesentlige tiltre begrunnelsen som er gitt over. Nemnda er enig i at det er gitt enkelte uheldige opplysninger i tilstandsrapporten, bl.a. fremstår det påfallende at takstmannen anga at det ikke var behov for tiltak og svarte «nei» på spørsmål under dreneringen om det er fare for skade pga. alder. I lys av dreneringens alder, dels byggeåret 1966, dels ca. 1990, samt øvrige risikoopplysninger, hadde det etter nemndas oppfatning vært nærliggende å uttrykke seg noe mer forbeholdent på disse to punktene. Samtidig er dreneringen gitt TG 2, og levetiden etter alminnelige standarder (20-60 år) var utløpt for i alle fall den delen av dreneringen som ikke ble skiftet rundt 1990. I tillegg ble det altså gitt alarmerende risikoopplysninger om fukt, vannskade og vanninntrengning i sokkeletasjen fra selgers side, både i egenerklæringsskjemaet og som tilleggsopplysninger like før avtaleinngåelsen. Det anses derfor ikke å foreligge noe forventningsavvik etter avhl. § 3-2 første ledd i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Paula Nyhus (forbrukerrepresentant).