

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-278

10.3.2026

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

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

Mangelfull drenering – krypkjeller – TG 2 og TG 3 – ufagmessig utførelse – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 1965 ble solgt for kr 6,05 mill. ved kjøpekontrakt signert den 26.6.22. I boligens tilstandsrapport var dreneringen gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og det var opplyst at «Vann vil finne vei inn i krypkjeller via fjellet». Krypkjeller var gitt TG 3 og det fremgikk at det var funnet noe forhøyede fuktverdier. Terrengforhold var også gitt TG 3, og takstmann hadde kommentert at «Terreng faller inn mot bygning». I selgers egenerklæring var det opplyst at «Det har gjort ny drenering rundt hele huset». Etter overtakelse opplevde kjøper vanninnsig i krypkjelleren, og oppdaget avvik ved boligens drenering. Kjøper reklamerte, og anførte bl.a. at opplysningene gitt forut for salget gjorde det upåregnelig med utbedringstiltak på dreneringen. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at drenering var gitt TG 2, krypkjeller TG 3, og at det var gitt risikopplysninger om fukt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 773 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangelfull drenering med vanninnsig i krypkjeller, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig fra 1965.

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

Usjenert og innholdsrik enebolig i barnevennlige omgivelser

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Enebolig over 2 plan med grovkjeller og 1. etasje. Adkomst til kjeller/krypkjeller fra nordsiden av boligen. Utgang fra stue til vestvendt terrasse samt utgang fra stue tilbygget del til østvendt terrasseplattning. Tilhørende frittliggende garasje.

Konklusjon; Enebolig oppført i 1965 og tilbygget mot nord i ca. 1988. Garasje oppført i ca. 1995. Boligen har vært i hjemmelshaver eie siden 2019. Eiendommen har en fin beliggenhet i området med vestvendt beliggenhet. Boligen fremstår med standard av nyere dato. Innvendige oppussingsarbeider er utført i egenregi av eier i 2020/21. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. Boligen fremstår med normal bruksslitasje og som normalt godt vedlikeholdt. Noe utbedringer og oppgradering/moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard må påregnes mtp. alder og som en naturlig del av en bygnings aldringsprosess. Frittliggende garasje med en del oppgraderingsbehov.

(...)

Nedløp og beslag - «mørk» TG 2:

Takrenner, nedløp og beslag er av type plastbelagt stål trolig fra 2014. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Ingen store unormale avvik ble observert foruten normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet.

(...)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Snøfangere skal monteres der snø og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det anbefales å etablere snøfangere på yttertaket i utsatte området. Det anbefales å etablere toppbordsbeslag for å beskytte/forlenge toppbord og vindskier brukstid. Det anbefales å forlenge taknedløp mot nord. Det anbefales å helbeslå pipe utvendig med beslag for å unngå vanninntrengning.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

(...)

Krypkjeller - TG 3:

Det er krypkjeller under bygningen. Det er skrånende fjell inn i krypkjeller.

Kontrollen av krypkjeller er basert på stedvise stikkprøver i bjelkelaget med syl, samt måling av vektprosent i trevirke/organisk materiale. Erfaringsmessig ansees krypkjeller som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll og overvåking av krypkjeller. Det kan følgelig ikke garanteres mot skader skjult i konstruksjonen, særlig nevnes bunnsviller som er spesielt utsatt for skade. Disse områdene er vanskelig å kontrollere tilfredsstillende.

Fuktmålingene (vektprosent mellom 22 og 26%) viser at treverket er fuktig.

(...)

Vurdering av avvik:

- Det er ingen ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis registrert noe høyt fuktnivå i trekonstruksjoner i krypkjeller.

Det ble foretatt måling av vektprosent i trevirke/organisk materiale hvor det ble målt en vektprosent på 22,6% under tilbygget del og 23,8% under opprinnelig del. Fuktmålingene (vektprosent mellom 22 og 26%) viser at treverket er fuktig. Det er gode vekstvilkår for råtesopp. Det ble observert noen edderkopper/edderkoppballer hengende i tak. Dette er en indikasjon på for høy luftfuktighet i rommet. Noe tilsig av vann inn i krypkjeller må påregnes.

Tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Bedre ventilering må etableres.

Det anbefales fuktreducerende tiltak i krypkjeller. Det anbefales å bedre luftingen av krypkjeller samt etablere fuktsperre på grunnen for å redusere fuktinnholdet i luften i krypkjeller. Rotoravfukter er en god løsning som holder kontroll på luftfuktigheten i krypkjeller. Tiltak/ytterligere under6søkelser anbefales.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

(...)

Byggegrunn - «mørk» TG 2:

Bygningen er fundamentert med betongsåle/støpt betongdekke til sprengsteinsfylling/fjell og antatt fast byggegrunn. 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. Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Sprekk i grunnmur kjelleretasje ble observert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble observert en større sprekk i grunnmur kjelleretasje.

Tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Drenering - «mørk» TG 2:

Drenssystemet rundt bygningen er fra 2019/2020 utført i egnereg. TG er vurdert utifra alder på drenssystemet og med forutsetning at drenssystem er utført etter gjeldende regler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

da deler av bygningen er fundamentert på fjell og det er synlig fjell i dagen i krypkjeller er det vanskelig å få til drenering rundt bygningen 100%. Vann vil finne vei inn i krypkjeller via fjellet.

Tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser/tiltak anbefales.

Grunnmur og fundamenter - «mørk» TG 2:

Grunnmuren på bygningen er av type grunnmur i betong/Leca fra byggeåret. Begrenset inspeksjonsmulighet. Totalt sett betraktes grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon og fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen. Det ble observert en større sprekk i grunnmur kjelleretasje.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

(...)

Terrengforhold - TG 3:

Terreng hellende hovedsakelig mot vest. Gårdsplass asfaltert i 2020. Generell anbefaling for utvendig terreng; Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra ringmuren. 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 bygningens grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Det er fall inn mot bygningen ved adkomst. Gårdsplass og adkomst fall inn mot bygningen. Det er lagt ned en akodren for å avlaste event. overvann.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat er ikke vurdert da omfang ikke kan stadfestes med sikkerhet.

Ytterligere undersøkelser/tiltak anbefales.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2019. Selger opplyser å ha bodd i boligen siste 12 måneder før salget. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering eller fukt i underetasjen/kjellere er det krysset av for «nei» med følgende kommentar:

Det har gjort ny drenering rundt hele huset.

På spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv etc. er det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

En sprek i kjelleren i mur.

På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte ellers har gjort arbeid som normalt bør utføres av faglærte er det krysset av for «nei».

Boligen ble deretter solgt for kr 6,05 mill. ved kjøpekontrakt signert den 26.6.22, og overtatt av kjøper den 11.8.22.

Den 8.11.22 reklamerte kjøper etter å ha oppdaget mangelfull drenering med vanninntrengning i krypkjelleren.

Som dokumentasjon for kravet har kjøper bl.a. innhentet en skaderapport fra takstfirma B. Takstfirma B skriver bl.a. følgende i sin rapport av 19.9.23:

Grunnmurer er støpt på berg grunn og berget går inn i kjeller rom som består hovedsakelig av krypkjeller hvor et parti har noe normal takhøyde og støpt plate.

Grunnvann/tilsig/overflatevann siger inn mellom fjell og støpt grunnmur. Flere plasser var det leirholdige masser på berg som holdt på fuktigheten og gjorde at det var dårlig passasje og rømningsvei for vann som følger fjellet og går gjennom kjeller.

Drenerings og fuksikrings tiltak på utsiden av grunnmur har større mangler/avvik og har ikke vært utført på en tilfredstillende måte av fagfolk. Det er fullt mulig å redusere vannmengde som går gjennom kjeller areal ved å grave dypere på utsiden og føre dreneringsrør og tak vann på en bedre måte.

Det burde også opprettes dype slisser / kanaler i berg bak boligen hvor terrenget er høyest. Dette vil lede vannet bort fra å gå gjennom krypkjeller og nå boligen.

Avvik / mangler:

- Drensrør ligger for høyt i terrenget uten funksjon, dette må legges lengre ned.
- Takvann/taknedløp er koblet ned på slissede dreneringsrør og ikke koblet i eget lukket rørsystem
- Når drenering var utført burde det vært støpt flater på ytterside av muren som hadde gjort lødd stein mulig å montere grunnmursplast på. I dag er grunnmursplast ikke lagt på en funksjonell og tilfredstillende måte.
- Slik som det står nå er det ingen helhet i rørsystem som er lagt opp og når det spyles i ulike partier så er det rør som ikke er i bruk eller fungerer som det skal.
- Det mangler tiltak for utlufting / sirkulasjon av luft i kjeller som er viktig for å holde fukt og mugg borte slik at det ikke smitter til etasjeskiller og oppholdsrom i hoved etasje.

Konklusjon:

Det er tydelig av drenering og fuksikring ikke har vært utført av fagfolk eller på en tilfredstillende og riktig måte. Situasjonen rundt dreneringen og vann som går gjennom kjeller burde vært avdekket av en takstmann, men også opplyst om fra tidligere eier.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 250 000 – 300 000 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt et pristilbud fra firma A for arbeider med dreneringen til kr 773 194 inkl. mva., datert 17.4.23.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Det er særlig vist til at oppgraderingsbehovet ved dreneringen fremstår som upåregnelig og at selger har gitt mangelfulle eller misvisende opplysninger om boligens faktiske tilstand. I denne sammenheng har kjøper bl.a. anført at takstmann burde ha oppdaget dreneringsproblematikken, da dette lot seg avdekke ved mindre inngrep. I tillegg har kjøper vist til at opplysningene gitt av selger, sett i sammenheng med takstmans opplysninger, gir kjøper en forventning om at dreneringsproblematikken har blitt utbedret.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 773 000, eller minimum kr 250 000.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger et avvik fra kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-1, jf. avhl. § 3-10. Uansett kan ikke foretaket se at det foreligger et upåregnelig oppgraderingsbehov eller at selger/takstmann har gitt mangelfulle opplysninger, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Særlig har foretaket vist til at krypkjelleren var gitt TG 3 og at drenering var gitt TG 2. Det ble videre gitt opplysninger om fuktproblematikk. Kjøpers krav er uansett for høyt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste i all hovedsak til at drenering var gitt TG 2 og krypkjeller gitt TG 3, i tillegg til konkrete risikopplysninger om fukt og egenarbeid.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke var grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, og viste bl.a. til følgende:

På den ene siden ble det gitt positive opplysninger om nyere drenering fra 2019/2020, og pga. alderen skulle ikke en oppgradering ha vært nødvendig på dette tidspunktet. Takstfirma B har i så måte forklart at dreneringen har en del ufagmessigheter og at det siger vann inn i krypkjelleren bl.a. fordi boligen er støpt på fjell.

På den andre siden ble dreneringen til tross for ovennevnte vurdert til «mørk» TG 2 og drensarbeidet ble utført ved selgers egeninnsats, noe som øker risikoen for at det også kan foreligge ufagmessigheter, jf. FinKN 2019-774, FinKN 2019-737, FinKN 2017-146, FinKN 2020-643 og FinKN 2024-1188 (nemndspraksis). Din kjennskap til selgers egeninnsats på dreneringen betyr ikke at ditt mangelskrav er avskåret, men det blir et «risikomoment» i den forliggende mangelsvurderingen, jf. HR-2025-1749-A (Høyesterett).

Når en bygningsdel blir vurdert til «mørk» TG 2 kan det ellers foreligge vesentlige avvik som krever utbedring, jf. forskriften (tryggere bolighandel) § 2-23 tredje ledd. Takstmannen skrev i den sammenheng at boligen var fundamentert på fjell og hans vurdering var derfor at det ville komme vann inn i krypkjelleren. Slik vi forstår saken er dette også hovedgrunnen til at du har reklamert, altså fordi det nå har kommet vann i krypkjelleren.

Når det gjelder selve krypkjelleren ble den vurdert til TG 3 som i utgangspunktet betyr at bygningsdelen kan ha en fullstendig funksjonssvikt, jf. forskriften § 2-23 fjerde ledd (tryggere bolighandel). Takstmannen skrev at krypkjelleren var en risikokonstruksjon og det ble påvist forhøyde fuktverdier, samt opplysninger om at «noe tilsig av vann» måtte påregnes.

Når det utvendige terrenget i tillegg fikk TG 3 med opplysninger om uheldig fall inn mot boligen med økt fuktbelastning på dreneringen og når f.eks. punktet byggegrunn og grunnmur/fundamenter også fikk «mørk» TG 2 pga. konkrete feil, har vi etter en samlet vurdering kommet til at oppgraderingsbehovet pga. vanninnsig i krypkjelleren/dreneringssvikt ikke fremstår som særlig upåregnelig.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse.

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det heller ikke var grunnlag for mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og viste til følgende:

Når det gjelder selgers opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7/3-8 mener vi at egenerklæringen med fordel kunne ha vært utfylt noe mer presist. Samtidig endrer ikke dette konklusjonen tatt i betraktning de konkrete risikoopplysningene som faktisk ble gitt i tilstandsrapporten.

Vi viser til at både avhl. §§ 3-7 og 3-8 inneholder et innvirkningsvilkår som kan sml. med vurderingen i avhl. § 3-2, se bl.a. FinKN 2024-236. Det betyr at en eventuell mangelfull/uriktig opplysning må ha virket inn på avtalen, noe som vanskelig vil være tilfellet når det uansett ble gitt negative opplysninger ved salget.

Til slutt kan vi heller ikke se at takstmannen har tilstandsvurdert boligen uriktig, da vi forutsetter at han opplyste om den faktiske situasjonen han observerte på befaringsdagen den 26.4.22, jf. avhl. §§ 3-7/3-8, se også ovennevnte om innvirkningsvilkåret.

Nemnda er også her enig med sekretariatet.

Nemnda har merket seg kjøpers brev 24.11.25, 2.12.25, 9.12.25 og 18.12.25, men kan ikke se at det fremkommer noe her som stiller mangelsspørsmålet i et annet lys.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).