

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-283

10.3.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Fukt i kjeller – bolig bygget lavt i terrenget – selgers kunnskap – heving – avhl. §§ 4-13 og 4-14.

En enebolig fra 2007 ble solgt for kr 8,3 mill. i mars 2022. I tilstandsrapporten var boligens bygningsdeler i hovedsak gitt TG 1, herunder dreneringen. I selgers egenerklæring var det krysset av for «Nei» på spørsmål om bl.a. kjennskap til feil ved vann/avløp, og på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering/fukt. Etter overtakelsen reklamerte kjøper på diverse feil og mangler ved boligen, hvorav flesteparten knyttet seg til at boligen hadde særskilte utfordringer med fukt i underetasjen. Kjøper anførte at forholdene utgjorde mangler, og krevde heving av kjøpet. Kjøper mente at det ikke lot seg gjøre å utbedre fukt i kjelleren, ettersom boligen var plassert for lavt i terrenget. Kjøper viste videre til at selger ble opplyst om lekkasjeproblematikken ved sitt kjøp av boligen i 2021. Foretaket erkjente at forholdene utgjorde mangler, men har bestridd at kjøper hadde krav på heving, og var også uenig i størrelsen på kjøpers krav om prisavslag. Nemnda kom til at vilkårene for å heve kjøpet var til stede, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om heving og erstatning, subsidiært krav om prisavslag kr 1 473 741, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av fukt i kjeller mv., herunder spørsmålet om avtalen kan heves, jf. avhl. § 4-13. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en treetasjes enebolig på Østlandet oppført i 2007. Eneboligen er en av tre eneboliger i et eierseksjonssameie på en 1335 kvm stor tomt, hvor hver seksjon har eksklusiv bruksrett til grunnen rundt eget hus.

I tilstandsrapporten fikk tilstandsvurderte bygningsdeler i hovedsak TG 1, men også noe TG 2 og TG 0. Det ble bl.a. gitt følgende tilstandsgrader: «Balkonger, terrasser og rom under balkonger (mørk TG 2 - avvik som kan kreve tiltak)», «avløpsrør (TG 1)», «drenering (TG 1)», «terrengforhold (TG IU)», samt «utvendige vann- og avløpsledninger (TG 1)». Det ble bl.a. opplyst om felles avløpspumpe for de tre boligen, men at denne ikke var vurdert av takstmann da de krevde spesialkunnskap.

I egenerklæringsskjemaet var det krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til feil ved/utført arbeid på/utført kontroll på vann/avløp, samt «nei» på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering/fukt mv. i underetasje. Det ble ellers opplyst at hybelen ble innredet/bruksendret i 2021, og at ferdigattest forelå. Videre krysset selger «ja» på spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld, hvor selger opplyste følgende:

Det er 3 seksjoner på tomten og vi har tidligere diskutert og planlagt en ordning for etablering av felleskostnader for å ha felles snømåking, og nødvendig vedlikehold på felles avløpspumpe, carport, felles vei etc.

Boligen ble solgt for kr 8,3 mill. i mars 2022, og overtatt av kjøper i juni 2022.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over diverse feil og mangler ved boligen, hvorav flesteparten knyttet seg til at boligen hadde særskilte utfordringer med fukt i underetasjen. Følgende forhold er gjort gjeldende som mangler:

- Manglende opplysninger om tavle for overvannspumpesystem. Dette skjult bak inkassering på østsiden av eiendommen
- Manglende opplysninger om at EL-skapet til felles overvannpumpe går på eiendommens strømkurs
- Manglende opplysninger om alarmsystem på overvannpumpe, som medfører at en kun har 5 minutter på seg til å få ordnet eller overstyrt systemet dersom pumpen stopper, før vannstanden stiger opp til et nivå som vil kunne medføre oversvømmelse i boligen
- Tilluft til kjelleretasje ligger under bakkenivå, dette medfører tilrenning av regnvann til kjelleren
- Manglende opplysninger om tidligere lekkasjer i kjelleretasjen og om tilbakeslag av avløpsvann og dårlig fall i bunnledningen og at pga. konstruksjonen renner vannet dårlig medstrøms og røret kan tette seg og at bunnledningen er anbefalt utbedret.
- Manglende opplysninger om manglende terrengfall fra huset
- Manglende opplysninger om at terrassesøylene er ført direkte ned i grunn/støp.

Feilene ble avdekket i forbindelse med utfordringer med overvannet, og kjøper innhentet deretter salgsdokumenter fra selgers kjøp av boligen i 2021. I salgsprospektet fra 2021 sto det bl.a. at:

Det har tidligere vært gjentakende lekkasjer i kjelleretasjen. Rørlegger anbefaler utbedring av bunnledningen, det er ikke utført men lekkasjen er utbedret.

(...)

Det har tidligere vært gjentakende lekkasjer i kjelleretasjen. Rapport fra rørlegger (rørleggerfirma R, November 2020) forteller følgende: Kamerainspeksjon av bunnledningen viser dårlig fall fra ca. 3 meter inntil pumpekum. på ca. 4,50 er T-stykk tilkobling (kl.12). pga. dårlig fall/motfall, årsaker T-sykket at vannet renner dårlig medstrøms og røret kan tette seg. Dette har forårsaket lekkasje flere ganger. Rørlegger anbefaler utbedring av bunnledningen, det er ikke utført men lekkasjen er utbedret. Utbedring/nærmere undersøkelse anbefales.

I tilstandsrapporten fra selgers kjøp i 2021 fremgikk bl.a. følgende:

Manglende topplst på knotteplasten.

(...)

Søyler til terrasse er ført direkte ned i grunn/støp. (dette vil råtne etterhvert)

TG satt med bakgrunn av symptomer.

(...)

Kjeller:

Eget pumpesystem av trolig avløp/gråvann med tavle/boks på yttervegg. (...) Det opplyses om tidvis oppstart av et pumpesystem på befaringsdagen. Uvist hvorfor denne til stadighet starter og stopper når ikke boligen er bebodd. Nærmere undersøkelser anbefalles.

(...)

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Buet støttemur i nedgang til kjeller. Dette skyldtes jordtrykk og bør holdes under oppsikt.

I egenerklæringsskjemaet fra selgers kjøp i 2021 sto det bl.a.:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja

Hvis ja, beskrivelse: Tidligere fuktskade og lekkasje i kjelleretasjen. Se tilleggskommentarer.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Svar: Ja

Hvis ja, beskrivelse: Se tilleggskommentar.

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: rørleggerfirma H

Redegjør for hva som er gjort og når: Juni 2020 – Tømming og rengjøring av pumpekum samt spyling av ledning fra pumpekum mot hus (...)

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Svar: Ja

Hvis ja, beskrivelse: Se pkt 1.

(...)

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Fagfolk men ingen dokumentasjon på det

Redegjør for hva som er gjort og når: Bygget terrasse – 2009

(...) Tilleggskommentar

Tidligere fuktskade på baderomstak i kjeller. Det ble forårsaket av at det manglet membran i vaskerom/wc i 1 etasje. Blitt utbedret. Membran i orden nå. Det har tidligere vært gjentakende lekkasjer i kjelleretasjen. Rapport fra rørlegger (rørleggerfirma R, November 2020) forteller følgende: Kamerainspeksjon av bunnledningen viser dårlig fall fra ca. 3 meter inntil pumpekum. På ca. 4,50 er T-stykk tilkobling (kl.12). pga. dårlig fall/motfall, årsaker T-stykket at vannet renner dårlig medstrøms og røret kan tette seg. Dette har forårsaket lekkasje flere ganger. Rørlegger anbefaler utbedring av bunnledningen, det er ikke utført men lekkasjen er utbedret.

Fotografier innhentet fra byggesaksmappen viser at det tidligere har vært innsig av betydelige mengder vann i underetasjen.

Det er lagt frem to reklamasjonsrapporter fra byggefirma X og byggefirma Y, samt en tilleggsuttalelse fra byggefirma Y. Byggefirma X og byggefirma Y var uenige om utbedringstiltak og utbedringskostnader. Byggefirma X viste til et pristilbud fra entreprenør H, og beregnet utbedringskostnadene til totalt kr 1 483 741 inkl. mva., mens byggefirma Y beregnet utbedringskostnadene til kr 725 000 inkl. mva.

I rapporten fra byggefirma X fremgikk følgende konklusjon:

Avløpsanlegg

Ny eier har opplevd gjentatte driftsstans på pumpestasjonen for avløpsvann. Dette har foreløpig ikke ført til tilbakeslag i boligen, men eier som solgte i 2021 opplyser om gjentatte skader av tilbakeslag i boligen. Bilder fra byggesaksmappen på boligen viser omfattende skade og svært høy vannstand i underetasjen.

I salgsdokumentene fra 2021, henvises det til at årsak til vannskadene er kombinasjonen svakt fall på bunnledning og bruk at T-gren istedenfor Y-gren. Undertegnede kan ikke utelukke at driftsstans i pumpestasjonen også kan ha vært en årsak. Denne boligen ligger lavere enn den andre boligen, slik at hvis beboer i [Kjøpers bolig] er bortreist og avløpspumpen stopper, vil avløpsvann fra [Nabo] kunne fylle hele underetasjen.

T-gren må skiftes ut til et Y-gren, slik at vann og sedimentere ledes medstrøms i bunnledningen, og ikke ledes motstrøms og forårsaker propp i avløpet. Dette grenrøret er under kjellergulvet under boligen så tilkomst vil være svært omfattende.

(...)

Dreneringspumpe

Ny eier har opplevd gjentatte driftsstans på pumpestasjonen for drens vann. Dette har foreløpig ikke ført til tilbakeslag i boligen, men eier som solgte i 2021 opplyser om gjentatte skader av tilbakeslag i boligen. Ny eier har måtte være hjemme på dagtid ved sterk nedbør for å passe på at pumpen gikk.

Disse tre eneboligen ser ut til å ha en felles dreneringspumpe for alt vann som kommer fra dreneringene rundt boligen. Dette er en svært risikofylt løsning der man er svært sårbar for strømbryt og driftsstans. Det vil gå svært liten tid før underetasjen fylles med vann hvis pumpen stanser. Den aktuelle eiendommen ligger i et lavbrekk i terrenget, og er bygget 0,9m lavere enn [Nabo1] og 1,2m lavere enn [Nabo2].

(...)

Manglende fall på terrenget rundt boligen

Boligen ligger i et lavbrekk med naturlig stort tilsig av vann i grunnen inn mot boligen. Det vil være svært viktig å forhindre at overflatevann og takvann ledes ned i dreneringen og gir ekstra belastning på denne og en ekstra belastning på den risikofylte løsningen for bortledning av drens vann med pumpe løsning.

(...)

I rapporten fra byggefirma Y fremgikk bl.a. følgende konklusjon:

Konklusjon:

Sameiet består av 3 stk eneboliger, og den ene med adresse (..) A ligger høyt nok til at avløpsledningen er etablert med selvfall. De to andre (..) B og (..) C har avløpsledning tilkoblet pumpekum. Basert på tidligere kamerakjøringer er det påvist at rørkobling er utført med Tgren (ikke fremvist), i motsetning til Y-gren, og at dette har medført reduksjon i avrenning og økt fare for tiltetting.

(...) Terrenng/fallforhold medførte behov for en pumpe løsning for å pumpe spillvann videre opp, til selvfall mot kommunens spillvannsledning i tilleggende vei. Kummen har to alternerende pumper med flottører, og det er avdekket at disse over tid har mistet sin funksjon, til tross for at det kan dokumenteres pumpe service og rensing/renhold.

Pumpestryingsskap med varsling er plassert på ytterveggen til [Kjøpers bolig], som ligger lengst unna (..) C Dette har medført at beboere i naboeiendommen ikke har registrert feilvarslinger, med den konsekvens dette har hatt for oppdagelse av tilbakeslag i [Kjøpers bolig].

Nødvendige tiltak vil være installering av en tilbakeslagsventil på bunnledningen til [Kjøpers bolig], samt etablering av nytt automatisk skap med nivåsonde, som en tryggere løsning enn dagens løsning. I tillegg må det etableres varsling i den andre boligen, som sikring for at eventuell feil varsles i tide. Dette kan avhjelpe ved installering av GSM-varsling, slik at beboere i sameiet får varsling ved avvik. I tillegg bør det etableres rutiner for hva som skal gjøres ved varsling.

Kjøper mener at det er klare mangler ved rapporten til byggefirma Y. Det er vist til at feilbruken av T-grenrør istedenfor Y-grenrør er medvirkende årsak til avløps- og tilbakeslagsproblematikken, og til at byggefirma Y ikke har hensyntatt at dette grenrøret ligger under boligen. I rapporten fra byggefirma X står det at det må gjøres omfattende arbeider for å lokalisere og skifte ut dette. Byggefirma X har estimert kostnadene ved å skifte grenrør til kr 125 000 inkl. mva. Byggefirma Y har ikke lagt til grunn at det må gjøres større arbeider inne i boligen. I tilleggssuttalelsen fra byggefirma Y står det at det ikke er oppdagelsen av T-skjøt inne i boligens kjeller som er

«(hoved)årsaken» til skadene som har oppstått over tid. Foretaket har ikke bestridt påstanden om at T-grenrøret ligger under boligens kjeller, men har forholdt seg til byggefirma Y sin vurdering. De to rapportene avviker også på enkelte andre punkter, bl.a. når det gjelder behovet for å etablere en egen dreispumpe/utvide kapasiteten til pumpekummen.

Kjøper har bemerket at boligen er bygget slik i terrenget at risikoen for vanninntrengning fra avløpsanlegget og dreisanlegget alltid vil være til stede. Det ble ikke opplyst om at boligen er bygget slik at den er avhengig av pumpesystemer som er sårbare ved strømbrudd, teknisk svikt, eller større nedbørsmengder. Kjøper var redd for å reise vekk fra boligen i lengre perioder, og for at svikt kan oppstå mens naboen er bortreist.

Foretaket har erkjent mangelsansvar, men har bestridt kjøpers krav om heving av kjøpet. Når det gjelder prisavslaget, har foretaket utbetalt kr 715 000 til kjøper i tråd med vurderingen fra byggefirma Y.

Foretaket har gjengitt forklaringen fra selger, som bl.a. oppga å aldri ha hatt problemer med pumpe, regnvann, alarm, oversvømmelse eller lekkasje. Selger viste videre bl.a. til at det ble opplyst om felles avløpspumpe ved salget. Foretaket forklarte at selger hadde begrensede norskkunnskaper, og ikke hadde forstått innholdet i salgsoppgaven ved sitt kjøp.

Kjøper har på sin side bemerket at selger ikke hadde noen problemer med å redegjøre på norsk i dialogen med kjøper i forbindelse med salget.

Kjøper har lagt frem et tilbud datert 18.10.21 fra rørleggerfirma P for utskiftning av pumpe for overvann, innhentet av selger.

Kjøper har anført at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Det er vist til at selger fikk omfattende opplysninger om de særskilte utfordringene med boligen ved sitt kjøp i 2021, og at selger holdt tilbake disse opplysningene da de forsøkte å kvitte seg med boligen 12 måneder senere. Det ble ikke opplyst om at det var pumpeanlegg for dreisvann.

Kjøper har krevd heving og erstatning etter avhl. §§ 4-13 og 4-14, subsidiært prisavslag og erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14, i tillegg til forsinkelsesrenter etter rentel. § 2. Det er pekt på at boligen er bygget slik at den alltid vil være fuktutsatt, og at problemet ikke kan elimineres. Det har allerede vært flere tilfeller av fuktproblematikk, og det vil alltid være risiko for ytterligere problemer.

Forsikringsforetaket har erkjent mangelsansvar, men mener at det allerede er betalt ut et korrekt prisavslag. Det er ikke grunnlag for heving etter avhl. § 4-13 eller erstatning etter avhl. § 4-14, og byggefirma Y sin rapport må ligge til grunn for prisavslaget etter avhl. § 4-12.

Utbedringskostnadene skissert av byggefirma Y tilsvarer om lag 8 % av kjøpesummen, og prisavslag vil være en adekvat reaksjon på kontraktsbruddet, som ikke er vesentlig. I denne sammenheng har foretaket bl.a. vist til at kjøper aldri ble forespeilet noe annet enn et pumpesystem i salgsdokumentene. Videre vil utbedring i henhold til byggefirma Y sin rapport bringe pumpesystemet i orden og dermed gjenopprette kontraktsbalansen. Foretaket har i tillegg bestridt at selger har tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger mot bedre viten.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde krav på heving og erstatning, jf. avhl. §§ 4-13 og 4-14. Sekretariatet la til grunn utbedringskostnadene i tråd med rapporten fra byggefirma X, og la stor vekt på usikkerheten knyttet til om forholdene lot seg utbedre, samt subjektive forhold på selgers side, jf. bl.a. LB-2014-169626, LG-2024-58795 og LE-2024-106874.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at kjøpers krav om heving og erstatning må tas til følge, jf. avhl. §§ 4-13 og 4-14. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Slik saken er dokumentert for oss, finner vi at det mest sannsynlige faktum er at utbedringsarbeidene skissert av byggefirma Y ikke vil avhjelpe manglene på en tilfredsstillende måte. Det er tale om en bolig som er bygget så lavt i terrenget at den er helt spesielt utsatt for fukt i underetasjen. Det virker også som at boligen vil fortsette med å være uvanlig fuktutsatt i fremtiden – uansett om en benytter seg av utbedringsmetodene skissert av byggefirma X eller byggefirma Y. Boligen er bygget så lavt i terrenget at den nødvendigvis vil være avhengig av pumpesystemer og tilbakeslagsventiler mv., og ved ny svikt (f.eks. grunnet store nedbørsmengder, driftsavbrudd, strømbrudd, feil ved pumper e.l.) kan det igjen oppstå store skader i underetasjen. (...)

Vi mener altså at det er grunn til å tro at manglene vil ha negativ bruksmessig og verdimessig betydning for eiendommen, selv etter at utbedringsarbeider er utført. Det er tale om en mangel som medfører mye heft og usikkerhet for kjøper (...).

Det må videre tas i betraktning at kjøper – på bakgrunn av salgsopplysningene – hadde god grunn til å ha høye forventninger til boligen. Boligen var fra 2007, og hadde i hovedsak fått beste tilstandsvurdering (TG 1). Kjelleren ble innredet så sent som i 2021. Drenering og avløpsrør hadde fått TG 1 uten særskilte anmerkninger, og det ble ikke gitt noen opplysninger som tydet på feil eller fuktproblematikk i underetasjen. Avviket mellom det kjøper ble forespeilet og det kjøper har fått, er svært markant. (...)

Sekretariatet har som nevnt ovenfor lagt til grunn at det er tale om en mangel som har stor betydning for kjøper, som må være forberedt på at det kan oppstå ytterligere fuktproblematikk selv etter endt utbedring. Nøyaktig hvor stor gjentakelsesfaren er, beror på en utpreget byggteknisk vurdering, men vi må legge til grunn at faren er til stede, og at skadepotensialet er stort. Det vises til uttalelsene fra Byggefirma X, samt til bildene fra byggesaksmappen. En slik vedvarende usikkerhet vil kunne virke belastende for kjøper, og et prisavslag vil etter vårt skjønn ikke kunne avhjelpe mangelen fullt ut. Vi vurderer ikke et prisavslag som en adekvat reaksjon på kontraktsbruddet.

Sekretariatet har også lagt vekt på at selger ser ut til å ha gitt uriktige og mangelfulle opplysninger mot bedreviten. I aller beste fall er det tale om forhold som selgeren måtte ha kjent til. Selger fikk omfattende risikoopplysninger om problemene ved sitt kjøp i 2021, men videreformidlet ikke disse ved videresalget bare ett år senere. (...)

Sekretariatet kan ikke se at det er noen momenter som taler med tyngde imot heving i denne saken. Mangelsforholdet ligner for så vidt litt på det i FinKN 2020-99, men etter vårt skjønn skiller faktum i disse sakene på flere vesentlige punkter, både når det gjelder salgsopplysninger, kvalitet på dokumentasjon, utbedringskostnader, og – ikke minst – subjektive forhold hos selger.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og tiltrer sekretariatets gode og grundige begrunnelse. Det fremkommer ikke noe i foretakets nemndsansmodning som rokker ved nemndas syn. Når det gjelder selgers språkutfordringer, må han selv bære risikoen for at han helt eller delvis ikke forsto de klare risikoopplysningene som han mottok fra foregående salgsledd. At manglende videreformidling ikke var bevisst, men ev. kun grovt uaktsomt, kan uansett ikke få nevneverdig betydning i hevingsvurderingen.

Kjøper har dermed krav på heving og erstatning, jf. avhl. §§ 4-13 første ledd og 4-14 andre ledd. Som sekretariatet, tar nemnda ikke stilling til gjennomføringen av hevingsoppgjøret.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).

