

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-327

24.3.2026

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

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

39 år gammel bolig – avvik ved drenering – risikoopplysninger – TG 2 – avhl. § 3-2.

En enebolig fra 1983 ble solgt for kr 5,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.7.22. Boligen ble i salgsprospektet beskrevet å ha eldre standard, men fremsto velholdt. I tilstandsrapporten var punktene «Rom under terreng» og «Drenering» gitt lys TG 2. Det ble bl.a. opplyst at takstmann hadde oppdaget forhøyede fuktverdier. Etter overtakelsen oppdaget kjøper vanninntrengning i kjelleren og avvik ved boligens drenering. Kjøper anførte at det var upåregnelig med behov for umiddelbare utbedringstiltak sett hen til opplysningene gitt ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt konkrete opplysninger om fukt i kjelleren. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 530 216, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Innlandet oppført i 1983.

I salgsprospektet ble det opplyst at boligen hadde noe eldre standard, men fremsto velholdt og hadde stort potensiale.

Rom under terreng ble i tilstandsrapporten gitt lys TG 2 («Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak»). Det ble foretatt hulltaking som viste høy fuktighet i tresvill mot betonggulv og vegg. Det er buling og ujevnt på gulvplater på oppforet gulv i bod. Takstmann opplyste at det til tross for høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, ikke ble påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst og sverting av materialer, samtidig som at materialer og konstruksjoner kan bli ødelagt. Det ble også påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det ble anbefalt ytterligere undersøkelser for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Det påviste fuktnivået ga grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utviklingen, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det ble uttalt at det måtte påregnes at utforede vegger og oppforede gulv hadde kort gjenværende brukstid i kjeller.

Dreneringen fikk også lys TG 2, og var opplyst å være fra byggeåret. Det fremgikk at mer enn halvparten av forventet levetid på drenering var overskredet. Ved fuktsøk med fuktindikator på vegger uten kledning i kjeller ble det registrert utslag for forhøyede fuktverdier i nedkant på kjellervegger og kjellergulv. Det ble registrert fuktmerker på vegger/gulv i kjeller. Takstmannen uttalte at tiltak for redrenering rundt boligen ikke kunne utelukkes. For å få TG 0 eller 1, måtte dreneringen skiftes ut, men tidspunktet var vanskelig å si noe om. Det ble opplyst at bruken av underetasjen/kjeller ville være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter samt terrengforhold ble gitt TG 1. Det ble opplyst at boligen var fundamentert på støpt såle og at kjellervegg var av Leca. Kjellergulvet ble opplyst å være av betong. Eiendommen ble opplyst å ligge i skrånende terreng.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 1983, og at de har bodd der i 38 år. På spørsmål om kjennskap til om det er eller har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje og/eller kjeller ble det krysset av på «nei».

Boligen ble solgt for kr 5,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.7.22, og overtatt av kjøper den 1.8.22.

Kjøper oppdaget etter hvert vanninntrenging i kjeller og avvik ved dreneringen. Kjøper reklamerte den 18.4.23. Det er i den forbindelse rekvirert skaderapport fra takstfirma V datert 29.11.23. I korte trekk fremgikk det at det registreres fuktinntrengning i kjeller, samt saltutslag på to steder av pusset grunnmur. På dreneringen ble det også registrert saltutslag, pussavskalling, malingsflassing og fuktutslag ved forenklet fuktsøk på flere av vegger og gulv i kjeller. Knotteplast som er benyttet til fuktsikring ser ut til å være feilmontert. Uteområdene opplyses å være bygd opp til et høyere nivå slik at knotteplast mister deler av sin funksjon. Det estimeres kostnader på kr 518 876.

Når det gjaldt skadene på parkettgulvet i kjeller fremgikk det at det var målt skjevheter på opptil 13 mm på en lengde av 3 m. Det ble også registrert fuktutslag ca. midt på gulvet. Skadetakstmann anbefalte å rive opp gulvlister og parkett. Det estimeres kostnader på kr 62 806.

Skadetakstmann har også fremlagt en tilleggskommentar i e-post av 2.12.24.

Det er også fremlagt prisoverslag for arbeid knyttet til drenering av eneboligen på til sammen kr 385 625.

For følgeskadene på gulvet i kjellerstue er det fremlagt prisestimat på kr 114 000 for skade på parkett. Kjøper har også vist til at det påløper kostnader pålydende kr 54 000 for reetablering av vei mot huset. Kjøper har fremlagt flere fakturaer i saken.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har anført at boligen er i dårligere stand enn det kjøper kunne forvente. Kjøper har særlig vist til at dreneringen ble gitt lys TG 2, og at kjøper ikke kunne forvente noen umiddelbare tiltak. Det var ingen indikasjoner i tilstandsrapporten som tilsa at det var nødvendig med akutttiltak. Det legges også vekt på at avviket ikke skyldes slitasje eller avviket, men defekte bygningsdeler. Det vises her til FinKN 2023-278, FinKN 2024-414 og FinKN 2024-444.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 530 216, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt kravet til kjøper. Eiendommen anføres å samsvare med det kjøper berettiget kunne forvente. Foretaket har i hovedsak vist til at boligen er fra 1983, og at den holder en noe eldre standard. Kjøper fikk konkrete opplysninger om fukt i underetasjen, og at takstmannen knyttet dette opp mot dreneringens funksjon. Opplysningene om høyt fuktnivå i kjellerens gulv og vegger må leses i sammenheng med opplysningen om dreneringen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2, og viste i hovedsak til dreneringens alder og risikopplysninger om forhøyde fuktverdier ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2 knyttet til avvik ved dreneringen med påfølgende fukt i kjellergulvet. I drøftelsen heter det:

Herværende bolig er opplyst å være oppført i 1983, og var således 39 år gammel på salgstidspunktet. Dreneringen ble opplyst å være fra byggeåret.

Når det gjelder nemnds- og rettspraksis før lovendringen i 2022, vises det til at kjøper som en hovedregel måtte anses å ha overtatt risikoen for feil ved dreneringen når boligen hadde passert ca. 30 år, se eksempelvis FinKN 2014-523 (40 år gammel drenering), FinKN 2017-300 (35 år gammel drenering) og FinKN 2023-169 (63 år gammel drenering).

Når det gjelder nemndspraksis etter lovendringen, vises det til FinKN 2023-278, hvor nemnda kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2 i sak hvor dreneringen til en 44 år gammel bolig hadde sviktet. Dreneringen var i tilstandsrapporten gitt TG 2, og det ble opplyst at den var fra byggeår, at over halvparten av forventet levetid var overskredet, og at tiltak for redrenering ikke kunne utelukkes. Rom under terreng ble imidlertid gitt TG 0 og TG 1 som følge av hulltaking uten tegn til fukt. FinKN 2023-278 har overføringsverdi til vår sak ved at noen av de samme risikoopplysningene ble gitt i nærværende sak.

Til forskjell fra nevnte praksis, ble det i denne saken gitt enda flere risikoopplysninger ved salget. Det vises blant annet til at det ble avdekket forhøyede fuktverdier i kjelleretasjen ved hulltaking og fuktsøk. Kjøper fikk anbefalt å foreta ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget på eventuelle skader. Takstmannen uttalte at det måtte påregnes at utforede vegger og oppforede gulv hadde kort gjenværende brukstid i kjeller. Kjøper fikk også opplyst at tiltak for redrenering rundt boligen ikke kunne utelukkes.

Vi har merket oss at takstmann ikke avdekket fuktskade under undersøkelsen. Vurderingen må imidlertid sees i lys av mandatet, og at takstmannens befaring er basert på nivå 1, som er det minst grundige undersøkelsesnivået. Dette begrenser gjennomføringen av befaringen til bl.a. visuelle observasjoner og hulltaking kun er å anse som en stikkprøve.

Vi finner det noe uheldig at både rom under terreng og drenering er gitt lys TG 2, som iht. fremlagt rapport gis der bygningsdelen «ikke krever umiddelbare tiltak». Sekretariatet ser det derfor slik at selv om kjøper gis et signal om at dreneringen vil ha et behov for enkelte oppgraderinger og vedlikehold, vil tilstandsgraden gi inntrykk av at behovet ikke er nært forestående. At de påberopte skadene sannsynligvis skyldes feilmontering av knotteplast, og ikke alminnelig elde og slitasje, vil også måtte tillegges betydning i helhetsvurderingen, se til sml. HR-2017-1073-A avs. 41.

Sekretariatet må imidlertid vurdere saken på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet. Til sammenligning for vår vurdering vises det til FinKN 2024-732 som gjaldt en 52 år gammel drenering der nemnda kom til at det forelå mangel. Drenering ble gitt mørk TG 2, samtidig som at kjelleretasjen var markedsført som totaloppusset i 2013. Nemnda la også vekt på at rom under terreng ble gitt TG 1 i saken. Det ble også lagt vekt på at kjelleretasjen, visuelt fremsto å være i svært god stand, og hulltakingen til takstmannen var opplyst foretatt «uten å påvise unormale forhold».

Motsetningsvis ble det i nærværende sak foretatt hulltaking som viste forhøyede fuktverdier, med anbefaling om ytterligere undersøkelser. Kjøper fikk også opplyst at utforede vegger og oppforede gulv hadde kort gjenværende brukstid i kjeller. At det kunne foreligge skjulte fuktskader på parkett fremstår etter sekretariatets syn som påregnelig.

I FinKN 2024-646 kom nemnda til at det ikke forelå noen mangel. Saken gjaldt en bolig fra 1971, og nemnda la vekt på at kjøper i forkant av salget hadde fått kunnskap om det var registrert fukt i kjelleren, og at det var risiko for skjulte skader. Nemnda la vekt på boligens alder, og at kjelleren fremsto å være eldre.

På bakgrunn av boligens alder, samt risikoopplysninger om forhøyede fuktverdier er vi kommet til at det ikke foreligger mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Etter en samlet vurdering av sakens dokumenter er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2, og nemnda tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemnsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Selv om nemnda finner det uheldig at både drenering og rom under terreng ble gitt lys TG 2 i tilstandsrapporten, kan ikke nemnda se at det på bakgrunn av boligens alder og de øvrige risikoopplysningene som var gitt, herunder at det var opplyst om at hulltaking viste høy fuktighet i

tresvill mot betonggulvet og vegg samt at behov for utbedring av dreneringen ikke kunne utelukkes, er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).