

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-333

24.3.2026

Gjensidige Forsikring ASA

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

Avvik ved ca. 28 år gammel drenering – TG 1 – avhl. §§ 2-4, 3-2, 4-12 og 4-19.

En enebolig fra 1960 ble solgt for kr 2,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.4.23. Boligen ble beskrevet å ha et behov for renovering i salgsprospektet. I tilstandsrapporten var punktene «Rom under terreng» og «Nedløp og beslag» gitt lys TG 2. Det ble opplyst om noe fuktgjennomtrenging i kjellermur. Drenering var gitt TG 1 og det fremkom at ny drenering ble lagt på opprinnelig bolig i ca. 1995. I selgers egenerklæring var det opplyst at boligen ble solgt ved fullmakt, og at selger derfor ikke hadde kunnskap om boligen. Etter overtakelsen opplevde kjøper vanninntrengning i kjelleren, som viste seg å skyldes mangler ved dreneringen. Kjøper anførte at det var upåregnelig med utbedringsbehov ved dreneringen sett hen til opplysningene gitt før salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var opplyst om forhøyde fuktverdier i kjelleren, og at det hadde gått lang tid mellom overtakelse og skaden. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 215 000, 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 Nordland oppført i 1960.

I salgsprospektet ble det bl.a. innledningsvis opplyst at boligen hadde stor, flat tomt samt at boligen hadde behov for renovering.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at boligen ble solgt ved fullmakt, og at fullmakthaver ikke hadde bebodd eiendommen og derfor ikke hadde spesifikk kunnskap om den. Det fremgikk imidlertid at boligen var bygget av eiernes foreldre i 1959-60, og hadde vært i foreldrenes eie hele tiden. Det ble videre opplyst om at fullmakthaver ikke hadde kjennskap til skade annet enn at tilbygg fra 2007 hadde sig i betonggulv.

I den fremlagte tilstandsrapporten, med opplyst befaringsdato 27.2.23, fremgikk det følgende innledningsvis under beskrivelse av eiendommen:

Det må påregnes omfattende rehabiliteringsarbeider på eneboligen, og da spesielt i rommene i tilbygget mot sør som følge av de store setningsskadene i gulvene i disse rommene. Oppussingsarbeider bør også påregnes i øvrige deler av boligen, samt utskiftning av vinduer og dører også bør påregnes.

Under punktet om standard i tilstandsrapporten fremgikk det at boligen hadde normal standard fra byggeår, og at det måtte påregnes rehabiliteringsarbeider på boligen.

Under punktet om tilbygg/modernisering i tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at drenering var utskiftet og mur utbedret i 1995.

Rom under terreng ble gitt lys TG 2 («Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak») i tilstandsrapporten, og det fremgikk bl.a. at det var påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur. Nedløp og beslag ble gitt lys TG 2 i tilstandsrapporten. Drenering ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og det fremgikk at ny drenering ble lagt på opprinnelig bolig ca. 1995. Grunnmur og fundamenter ble gitt TG 1.

Boligen ble solgt for kr 2,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.4.23, og overtatt av kjøper den 21.4.23.

Kjøper oppdaget i januar 2025 vann i kjelleren, og reklamerte til foretaket 24.3.25.

Ifølge skaderapport datert 20.1.25 fra takstfirma R, fremgikk det følgende om hva som forårsaket skaden og hvorfor:

Ifm. Usedvanlig kraftig regnvær og snøsmelting har det kommet vann inn i kjeller, dette mest sannsynlig pga grunnvannspeilet har steget. Det ble synlig at vann pipler opp i svakhet i betongskjøt under dørterskel, etter mesteparten av vannet var pumpet ut. Videre har vannet ikke rent ut sluk i gulvet av ukjent årsak. Dette skyldes enten blokkering på avløpsrør eller at dette ikke er påkoblet avløpsrør utenfor bygget.

Årsak til vanninntrengning er dårlig eller manglende drenering. Vann har steget ytterlig som følge av sluk ikke fungerer.

I e-post av 20.5.25 fra byggmester M fremgikk det følgende om forholdet:

Skadeomfang inne kan jeg ikke si noe om. Ute er det nok ikke skjedd stort skade men dreneringen er helt klart feil utført siden det kommer vann inn i kjeller. Dette ser vi veldig ofte når ufaglærte utfører en slik jobb. Da er det slik at hele jobben må gjøres pånytt, det vil være mer jobb og prøve å feilsøke for oppretting. Normalt sett er den vanligste feilen at drencrør ikke ligger dypt nok. Og i dette tilfellet er det heller ikke sørget for fall ut fra hus og det er heller ikke laget lysgrav foran kjellervinduer. Grunnursplast er montert for lavt, så utifra det vi kan se er det ikke mye som tilsier at ting er gjort fagmessig under bakken heller.

I e-post av 13.5.25 fra byggmester fremgikk det følgende om utbedringskostnader:

215.000kr for tre vegger, fjerne trapp og grave derfra til veranda på andre siden.

Klargjøring for lysgrav med sluk, lysgrav ikke inkludert. Isolering 10cm med Thermodren opp til over bakkenivå og avsluttes med toppist. Det er tatt med sandfang .

Det må tas forbehold om at utløp for drenering er dyp nok, alternativt må det brukes pumpe kum.

Forklaring av det vi kan se og tolke før graving angående fukttinnslag i kjeller:

Ved en slik omfattende jobb bør det vurderes og gjøre mer når man holder på. Utbygg på hus står nokk bare på bakken og det er 1 taknedløp dykket i hvert hjørne og 1 på garasjehjørne bakside. Disse bør en ha kontroll på dette veldig viktig siden man ikke får en fullgod drenering pga. garasje og tilbygg. Det er også en sluk renne mellom portsøyler med avløp som bør under kontroll. Ser i papirer at vannledning er ny men avløp burde sjekkes i samme tid.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det ut fra opplysningsbildet ved salget var upåregnelig med avvik ved dreneringen. Det er videre anført at takstmann «kjente eller måtte kjenne til» de avdekkede forholdene, da takstmann har undersøkt og vurdert dreneringen, uten å oppdage avvik, jf. forskrift til avhendingslova § 2-16 fjerde ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 215 000, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar i saken, og har bl.a. vist til at det ved salget ble opplyst om at boligen trengte omfattende rehabilitering, at det ble opplyst om fukt i rom under terreng, at takrennenes tilstand måtte overvåkes, og tiden som gikk fra overtakelsen til kjøper opplevde problem med dreneringen. Foretaket har videre anført at det ikke er dokumentert

opplysningssvikt hos selger eller takstmann, og har også vist til at innvirkningsvilkåret uansett ikke er oppfylt. Foretaket har videre påberopt seg at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har også anført at grunnet tiden som gikk fra kjøpet og frem til det kom vann inn i kjelleren gjør at avviket etter all sannsynlighet har oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl § 2-4.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste i hovedsak til at drenering var gitt TG 1 og var opplyst skiftet i 1995. Det var ingen holdepunkter for at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og det var dokumentert avvik som forelå ved overtakelsen, jf. avhl. § 2-4.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet avvik ved boligens drenering, som var gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Det var opplyst at ny drenering var lagt på den opprinnelige delen av boligen i 1995.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at kjøpers reklamasjon er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda er enig i dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Nemnda er også enig med sekretariatet i at foretakets anførsel om at forholdet har oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4, ikke kan føre fram. Det foreligger riktignok noe uklarhet knyttet til det anførte avviket, men det fremgår bl.a. av de fagkyndige uttalelsene at vann i kjeller skyldes dårlig eller manglende drenering. Det er videre påpekt konkrete avvik ved dreneringen, bl.a. for lav montering av grunnmursplast og ikke fall ut fra hus. Som påpekt av sekretariatet, kan det foreligge en mangel «endå om ein feil fyrst viser seg seinare», jf. avhl. § 3-1 andre ledd siste punktum.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. I sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet, heter det:

Boligen ble oppført i 1960, og var 63 år ved avtaleinngåelsen. Det ble gitt flere negative opplysninger om boligen ved salget, bl.a. at det måtte påregnes omfattende rehabiliteringsarbeider og det ble varslet om avvik ved flere sentrale bygningsdeler i tilstandsrapporten. Relatert til det påberopte avviket, vil vi spesielt vise til at rom under terreng ble gitt «lys» TG 2 i tilstandsrapporten, og det fremgikk bl.a. at det var påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur. Nedløp og beslag ble videre gitt «lys» TG 2 i tilstandsrapporten.

Det ble imidlertid ved salget også gitt flere opplysninger som trekker i retning av at det avdekkede forholdet var upåregnelig for kjøper. Under punktet om tilbygg/modernisering i tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at drenering var utskiftet og mur utbedret i 1995. Drenering ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og det fremgikk at ny drening ble lagt på opprinnelig bolig ca. 1995. Grunnmur og fundamenter ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten.

Vi har etter en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen landet på at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd i denne saken. Se til sammenligning FinKN 2024-819 og FinKN 2025-335. Se også uttalelsene i HR-2025-1749-A avsnitt 93 om at dersom et forhold er undersøkt i henhold til forskrift til avhendingslova, må kjøperen være berettiget til å forvente at «forholdet er i byggeteknisk forsvarlig stand, om ikke annet følger av rapporten eller går tydelig frem på annen måte.»

Nemnda er enig i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 i dette tilfellet, og nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ved vurderingen lagt særlig vekt på at dreneringen var gitt TG 1, og det var i lys av dette ikke påregnelig at dreneringen måtte utbedres to år etter overtakelse grunnet konstruksjonsfeil eller mangelfull utførelse, jf. byggmester Ms uttalelser. Dette må gjelde til tross for at det var gitt relevante risikoopplysninger, jf. blant annet om dreneringens alder og at det var påvist indikasjoner på fuktgjennomtrengning i kjellermuren, slik det også fremgår av

sekretariatets drøftelse over. Takstmannens angivelse av TG 1 på dreneringen var egnet til å trygge kjøper om at det ikke var noe urovekkende ved dreneringens tilstand, jf. at TG 1 skal brukes der den fagkyndige finner mindre eller moderate avvik.

Nemnda finner det følgelig sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, og kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det er opplyst at de relevante utbedringskostnadene utgjør kr 215 000. Det må gjøres et standardhevingsfradrag ved utmålingen av prisavslaget sett i lys av at kjøpers forventning var at dreneringen var fra 1995. Nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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