

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-453

24.4.2026

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

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

Råte i tak – fukt i kjeller og avvik ved drenering – avhl. §§ 3-2, 4-12, 4-13 og 4-14.

En enebolig fra 1985 ble solgt for kr 7,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.1.23. Boligen ble markedsført med «god standard på innredninger, overflater og utstyr». I tilstandsrapporten var bl.a. taktekking gitt mørk TG 2. Veggkonstruksjon og takkonstruksjon/loft var gitt TG 1. I selgers egenerklæringsskjema var det bl.a. opplyst om funn av mindre saltutslag på gulv i badstue. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt i kjeller og råteskader i takkonstruksjonen, og anførte at forholdene utgjorde upåregnelige mangler. Videre skulle selger og selgers takstmann ha opplyst om forholdene forut for salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at boligens alder og opplysningene i salgsdokumentene gjorde forholdene påregnelige for kjøper. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og tilkjente kjøper et prisavslag. Kjøper ble dermed gitt delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om heving, subsidært krav om prisavslag på kr 1 955 131, i tillegg til krav om erstatning for sakkyndig bistand, advokatkostnader, andre utgifter og eget arbeid, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Akershus oppført i 1985.

I salgsprospektet var det opplyst at boligen var modernisert og fremsto med klassiske farger og smakfull innredning. Boligen ble omtalt å ha «god standard på innredninger, overflater og utstyr».

I tilstandsrapporten fremgikk det innledningsvis:

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunktet. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt men dog har boligen blitt en del år og det må påregnes noe oppussing/ oppgraderinger og jevnlig med vedlikehold. Gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2002.

Boligen ble solgt for kr 7,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.1.23, og overtatt av kjøper den 1.4.23.

Kjøper oppdaget i forbindelse med malearbeid råte i takbjelker i takkonstruksjonen. Det ble også avdekket fukt i vaskerommet i kjeller, og kjøper reklamerte den 27.8.24. I det følgende omtales forholdene hver for seg.

1. Råte i takbjelker.

I egenerklæringsskjemaet har selger på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på terrasse, garasje, tak eller fasade, krysset av på «ja». Det er opplyst at arbeidet er gjort av kun ufaglærte/egeninnsats/dugnad. Det er spesifisert at veranda inkl. to vegger og tak er satt opp på dugnad med hjelp av faglærte.

I tilstandsrapporten ble takteking gitt mørk TG 2. Taket opplyses å være besiktiget fra bakkenivå. Det informeres om at yttertak/takstein bør ettersees 1 gang per år, og at det er vanlig at enkelte takstein kan sprekke gjennom en vinterperiode. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Veggkonstruksjon er gitt TG 1 og opplyses å være oppført i bindingsverk over grunnmur. Deler av boligen opplyses å være malt i 2018. Takkonstruksjon/loft er gitt TG 1.

Etter overtakelsen, i forbindelse med malearbeid, ble det avdekket råte i bærebjelker i takkonstruksjonen. Det er fremlagt pristilbud fra byggefirma T datert 15.8.24 på kr 42 900. Pristilbudet omfatter utskiftning av bærebjelker grunnet råteskader.

Det ble også rekvirert en skaderapport fra takstfirma T, besiktiget 2.10.24. Vedrørende punktet om råteskader i utvendige takbjelker ble det observert råteskader i enden av tre takbjelker, og at det så ut som at råteskadene var forsøkt malt over tidligere. Skadeårsaken oppgis å skyldes dårlig vedlikehold. Det ble anbefalt å bytte hele trebjelkene, da det er en bærende konstruksjon. Det er også fremlagt oppdatert rapport fra takstfirma T, besiktiget 6.11.24. Fra denne rapporten fremgår det at kostnadene for utbedring er estimert til kr 187 500.

Foretaket har i e-postkorrespondanse vist til uttalelse fra takstfirma I datert 9.12.24. Det fremgår at det er dokumentert råteskader som har utviklet seg over tid. Den fagkyndige uttalte at det trolig ikke er fare for kollaps, og ikke noe som må utbedres umiddelbart, men at det kan være fornuftig siden det er tale om en bærende konstruksjon. Det bekreftes at pristilbudet som er fremlagt av byggefirma T synes å være fornuftig.

2. Fukt i kjeller og avvik ved drenering.

Selger har i egenerklæringsskjemaet krysset av «ja» på spørsmål om kjennskap til om det er eller har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller og opplyst:

Noen mindre saltutslag på gulv i badstue, noe skader på murpuss i bod. Ingen synlig eller merkbar fukt. Alle utvendig nedløp som tidligere gikk ned i grunn ble i 2005 lagt ut i terrenget, bort fra bygning

Selger krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid på f.eks. drenering.

I tilstandsrapporten har rom under terreng fått TG 0:

Rom Under Terreng

Innvendig utforede vegger. Hulltaking i kjellerstu er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Merk Innvendige utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon og bør jevnlig kontrolleres. Utvendig drenering og og innvendig utforing må være utført riktig for å unngå fuktproblemer.

Vaskerommet i kjeller er gitt TG 3 og opplyst:

Generell – TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom fra byggeår med malt støpt gulv, malte vegger og panel på innvendig tak. Skyllekar, skuffeinneordning, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Takstmann har ikke registrert noe skader på våtrommet og det er opplyst fra eier at våtrommet fungerer godt til dagens bruk. Dog er våtrommet over 40 år og det anbefales at våtrommet totalrenoveres da dette er over levetidsbetraktning.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner – TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Dreneringen er gitt mørk TG 2:

Drenering – TG 2

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter er gitt TG 1:

Grunnmur og fundamenter – TG 1

Oppført på grunnmur i lettbetong (Leca) med utvendig puss. Innvendig utforede vegger, som er isolert og kledd. Støpt betongsåle.

Etter overtakelsen avdekket kjøper omfattende saltutslag i vaskerom samt fukt i motstående støttemur. I skaderapporten fra takstfirma T fremgikk det:

På befarings ble det observert:

Det ble observert saltutslag på vegger i vaskerom og bod. Løs puss. Målt høy fuktighet vegger vaskerom og bod. Målt høy fuktighet i trevegger i badstue, det ble målt normale verdier høyere opp på veggene i badstue. Saltutslagene går fra gulv og opp til to meter opp på veggene. Dette samsvarer med terreng utenfor. Hulltaking gjort to steder i kjellerstue, målt høy fuktighet på langveggen og ikke fuktighet i skap på kortveggen. Kapillært oppsug i midtvegg mellom vaskerom og gang/ trapperom. Observert at det i bod er malt med våtromsmaling på den delen av veggen hvor det er observert saltutslag og løs puss i dag. Resten av bodveggene er ikke malt.

Det ble observert saltutslag og bobler på gulv i vaskerom. Saltutslag ble observert på gulv i bod, badstue og i skap i kjellerstue. Kapillært oppsug. Iht. byggeforskriften fra 1969, var det ikke vanlig med plast i gulv for å hindre kapillært oppsug. Målt høy fuktighet på gulv. Målt normale verdier på badegulv og i trapperom/gang.

Drenering: ukjent. Iht. hjemmelshaver og egenerklæring til tidligere eier påpekes det at det tidligere gikk nedløp i bakken, men nedløpene ble lagt ut til terreng i 2005. Ingen synlig plast på utvendige vegger. Mark skrånende mot vegg slik at vann legger seg ved veggen ved nedbør.

Ifølge hjemmelshaver var vegger og gulv nymalt da nåværende eier kjøpte og de så ikke bobler eller løs puss på gulv og vegger. På bilder fra salgsoppgaven da boligen ble solgt, ses ikke bobler eller løs puss. Ifølge tilstandsrapport datert 07.09.2022 skal det være gjort hulltaking i kjellerstue. Verken undertegnede eller hjemmelshaverfant dette hullet. Undertegnede tok to hull i vegg i kjellerstue.

Skadeårsaken oppgis å skyldes manglende/sviktende drenering utvendig. Det estimeres kostnader på ca. kr 300 000. Videre fremgår det at for drenering under inngangspartiet og deler av bygning som ikke har kjeller under vil utbedringskostnadene være på kr 50-500 000. Det konkluderes:

Punkt 1 fuktproblematikk i kjeller er pga. sviktende/manglende drenering og har pågått over lengre tid. Boligen er bygd i 1981 og forventet levetid for drenering er 30 år. I denne boligen er det usikkert om det er brukt plast utvendig på yttervegg og om det er brukt, så er det ikke synlig. Siden veggene og gulvet innvendig bærer preg av fuktighet, så anbefales ny drenering. Det er sannsynlig at fuktproblematikken har pågått før hjemmelshaver kjøpte eiendommen.

I oppdatert rapport fra takstfirma T datert 6.11.24 fremgikk det at utvendig befaring viste at det mangler grunnmursplast, det var fall mot bygningen fra gårdsplassen, og det var ikke observert tegn til funksjonell utvendig drenering. Når det gjaldt innvendige fuktskader, ble det utført fuktsøk og det ble funnet to typer utslag av fukt.

Det ble observert saltutslag på vegger i vaskerom og bod. Det var målt høy fuktighet i vegger på vaskerommet og bod, samt høy fuktighet i trevegger i badstue. Hulltaking ble utført og viste høy fuktighet på langveggen. Det hitsettes fra rapporten:

Etter befaring sitter undertegnede igjen med inntrykket at det ikke er noen funksjonell utvendig drenering, da dette ikke ble funnet. Det er videre klare tegn på at det er stedvis kapillært oppsug i innervegger. Kalkulasjonen er for dreneringsarbeider da dette er murvegger og det er ikke tatt med innvendige overflatebehandlinger etter at dette tørker opp.

(...)

Eventuell utvendig drenering opprettholder ikke sin tiltenkte funksjon. Renne i gårds plass er for liten og for langt ut fra bygningen, slik at vann fortsatt renner mot boligen ved regnvær el. Det ble videre funnet klare spor på at det er stedvis kapillært oppsug fra grunnen som fører til fukt i innervegger.

Det er fukt i yttervegger og noen innervegger.

For og få en tørr underetasje anbefales det og re-drenere rundt boligen, dette vil trolig også bedre oppsuge i innvendige vegger.

Det estimeres kostnader på kr 812 500.

Det er også fremlagt rapport fra byggefirma K, besiktiget 10.2.25. Det ble utført pigging av betongdekke i trappenedgang til kjeller. Ved prøvetaking ble det ikke funnet drensledning. Det ble gravd ned til ca. 550-600 mm under gulvnivå uten funn av drens system. Det uttales:

At det ikke er gjort funn av drensledning her, er jo ikke ensbetydende med at det ikke er installert drenering rundt andre deler av huset. Men når det ikke blir gjort funn av drensledning der det er forventet iht byggetegninger og Sintef sine anvisninger. Er det ikke urimelig å anta at dette er gjeldende for resterende kjellerkonstruksjon også.

For arbeid knyttet til tilbakeføring av innvendige overflater samt drenering, er det estimert kostnader på kr 1 955 131.

Foretaket har lagt frem et notat fra takstmann H. Ifølge takstmann H er det ikke benyttet forskriftsstridige løsninger ved bygging av boligen. Boligen er bygget etter byggeskikk og krav som gjaldt i boligens byggeår for 44 år siden. Takstmann H skriver bl.a. i sitt notat:

I forskriftene er det gitt følgende tekst «Bygning med golv under terreng skal dreneres hvis grunnen ikke er selvdrenerende. Andre bygninger skal dreneres når det er nødvendig». (...)

Byggeforskriftens ordlyd («... skal dreneres hvis grunnen ikke er selvdrenerende») innebærer at man på byggetidspunktet måtte vurdere grunnens beskaffenhet. Selvdrenerende grunn viser til jordmasser som naturlig slipper vann igjennom slik at det ikke bygger seg opp vanntrykk mot konstruksjonen. (...) På slik grunn kunne dreneringsløsningen forenkles. Forskriftskravet tolkes slik at der grunnen faktisk er tilstrekkelig selvdrenerende, var ikke tradisjonelle drensrør rundt grunnmur påkrevd.

(...)

Det var således ikke et krav om drensledning, dersom grunnen ble vurdert som selvdrenerende. Hva som konkret ble vurdert i dialog med bygningsrådet ved byggesøknaden i 1980 er i dag ikke dokumenterbart.

Kjøper har lagt frem en tinglyst erklæring for eiendommen datert 2.12.80, hvor det av punkt 3 bl.a. fremkommer:

Drensvann, takvann og annet overvann skal føres i egen ledning til offentlig overvannsledning.

Videre har kjøper fremlagt en midlertidig brukstillatelse datert 18.8.81 hvor det fremkommer at terreng må planeres med fall fra veggene.

I tillegg har kjøper lagt frem bilder og en analyserapport fra konsulentfirma M som påviser funn av mugg, sopp og råte i boligens konstruksjon. I denne forbindelse har kjøper også lagt frem en faktura på kr 3 184 inkl. mva. fra konsulentfirma M for kostnader tilknyttet undersøkelsen.

Kjøper har også lagt frem en nyhetsartikkel og anført at det kan stilles spørsmål om takstmann H sin uavhengighet. Kjøper mener derfor at hans rapport ikke kan tillegges stor vekt.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at boligen mangler drenering. Kjøper hadde ingen grunn til å forvente feil ved dreneringen. Det vises her til at rom under terreng var gitt TG 0, jf. FinKN 2023-278. Kjøper har videre anført at det foreligger mangel som følge av råteskadet takbjelker. Det vises til at det ikke ble gitt noen opplysninger om tidligere råteskader og at avviket fremstår upåregnelig. Det anføres også at selger har brutt opplysningsplikten, og at det foreligger brudd på forskriften til avhendingslova.

Kjøper har fremsatt krav om heving, jf. avhl. § 4-13. Det vises her til de omfattende kostnadene ved etablering av drenering og skyld hos både selger og selgers takstmann.

Subsidiært har kjøper fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 955 131, samt krav om takstutgifter på kr 18 413. Kjøper har også fremsatt krav om å få dekket advokatkostnader på kr 52 250, jf. avhl. § 4-14. Det er også fremsatt krav om å få dekket pådratte utgifter på kr 30 885, og arbeid for korrespondanse og undersøkelse på kr 11 400. I tillegg har kjøper krevd kr 3 980 i erstatning som følge av kostnader til påvisning av mugg, sopp og råte i kjelleren. Det er fremsatt krav om forsinkelsesrenter fra 27.9.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt kravet til kjøper. Foretaket har i hovedsak vist til at lokale utbedringer av utvendig konstruksjoner anses å være påregnelige, og at det ikke foreligger mangel ved takbjelkene. Det er ikke holdepunkter for at selger eller selgers takstmann hadde kjennskap til råten. Når det gjelder fuktproblematikk i kjeller er det vist til alder på boligen, samt at dreneringen var fra 1985. Dreneringen var i tilstandsrapporten gitt TG 2, og vaskerommet ble gitt TG 3 med opplysning om at den måtte totalrenoveres. Det anføres at innvendige arbeid som følge av fuktproblematikk i kjeller var påregnelig for kjøper. Hva gjelder dreneringen, er det kun gravd på én plass på boligen. Det er ikke dokumentert at boligen mangler drenering, og kjøpers prisavslagskrav er for høyt. Det bestrides også at takstmann har brutt takstforskriften. Foretaket har bestridt at selger har brutt opplysningsplikten. Det vises til at selger ikke har foretatt arbeid på boligens drenering.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at avvik ved drenering og innvendig fukt utgjorde en mangel, men at råteskadet trebjelke ikke utgjorde en mangel. Sekretariatet kom til at kjøpers krav om heving ikke kunne tas til følge, da et prisavslag måtte anses å gjenopprette de økonomiske konsekvensene av kontraktsbruddet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjaldt den råteskadede trebjelken kom sekretariatet til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Sekretariatet vektla bl.a. at taket hadde nådd en alder hvor svikt og utbedringsbehov måtte anses påregnelig. Nemnda ser at taktekingen ble gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten. Samtidig ble takkonstruksjonen gitt TG 1, og nemnda anser avviket som er avdekket å ha mer naturlig tilknytning til takkonstruksjonen enn taktekingen. Nemnda har derfor landet på at forholdet utgjør en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd ved dreneringen, samt at avvikene knyttet til fukt i vaskerom og badstue ikke kan anses som mangler. Det vises her til sekretariatets begrunnelse, som i det alt vesentlige tiltres.

Endelig slutter nemnda seg til sekretariats konklusjon om mangel grunnet innvendig fukt etter avhl. § 3-2 første ledd, under henvisning til at det hadde blitt foretatt hulltaking i kjellerstuen og bygningsdelen ble gitt TG 0.

Når det gjelder kjøpers hevingskrav, jf. avhl. § 4-13, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke kan sies å foreligge et vesentlig avtalebrudd. Det legges særlig vekt på at prisavslag i denne saken er godt egnet til å gjenopprette de økonomiske konsekvensene av kontraktsbruddet.

For så vidt gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, har nemnda kommet til et noe annet resultat enn sekretariatet. Nemnda mener det kun kan tilkjennes et meget beskjedent prisavslag for dreneringen, all tid denne var gitt mørk TG 2 og var fra 1981. Sekretariatet har i sin utmåling ikke spesifisert utmålingen på dette punktet, men nemnda finner at det i høyden kan tilkjennes om lag kr 50 000 for dette avviket. Nemnda mener også prisavslaget for innvendig fukt må hensynta at det var opplyst om saltutslag på gulv i badstue, samt at vaskerommet var gitt TG 3. Også her må det foretas et betydelig fradrag sammenlignet med sekretariatets utgangspunkt. I det øvrige er nemnda stort sett enig med sekretariatet i momentene under prisavslaget. I tillegg skal kjøper altså kompenseres for råteskaden i takkonstruksjonen. Nemnda har funnet den konkrete utmålingen noe utfordrende, men har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 450 000, som også inkluderer takseringskostnader og egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Forutsatt at kjøper ikke har dekning for advokatkostnader på annet grunnlag, tilkjennes også kjøper kr 52 250 i erstatning for utgift til advokat, jf. avhl. § 4-14. Det vises her til sekretariatets begrunnelse og forutsetninger, som tiltres. Nemnda er ellers enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for kjøpers krav om dekning av egenarbeid.

Forsinkelsesrente er krevd fra påkravtidspunktet og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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