

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-489

6.5.2026

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved drenering – TG 1 og TG 2 – risikoopplysninger – opplysningssvikt? – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1971 ble solgt «som den er» for kr 5,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.11.20. Boligen ble markedsført med en «Pent opparbeidet hage med plen og prydbusker». I tilstandsrapporten fremkom det at «Boligen er oppført av normalt gode materialer og av en normal god utførelse». Drenering var gitt TG 1, og det var opplyst at dreneringen var oppgradert i perioden 2007-2012. Rom under terreng var gitt TG 2, og det ble opplyst om synlig tegn til fukt. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil ved boligens drenering. Kjøper anførte bl.a. at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, og at selger og selgers takstmann hadde gitt misvisende opplysninger i salgsdokumentene. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og at det var gitt risikoopplysninger om fukt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens ved begrunnelsen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 049 563, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved drenering, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Trøndelag oppført i 1971.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om at badet i sokkeletasjen var i god stand med tilstandsgrad 1 på samtlige punkt av takstmann. Boligen hadde «Pent opparbeidet hage med plen og prydbusker. Delvis naturtomt.».

I tilstandsrapporten 16.9.20 fremgikk bl.a.:

Byggemåte:

Eneboligen er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etagenskilte er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Konklusjon:

Boligen er oppført av normalt gode materialer og av en normalt god utførelse. Det er på befaringsdagen ikke registrert behov for strakstiltak. Det er allikevel enkelte punkter som har behov for tilsyn, dette med tanke på alder.

Drenering var gitt TG 1 hvor det var opplyst om arbeid etter byggeår, og at drenering var «oppgradert» i perioden 2007-2012. Oppgraderingen kunne ikke dokumenteres. Det var synlig grunnmursplast og toppliste. Det var terrengfall fra grunnmur, men på nordsiden av boligen var det tilnærmet flatt ca. 3,5 meter ut fra grunnmur. På sør-siden var det fall ut fra grunnmur. Takvann

var ledet bort fra bygning. Det ble ikke registrert symptomer på svikt. Grunn/fundament var gitt TG 1. Det var registrert riss i murpuss i hjørne mot nordvest. Det var anbefalt tiltak. Rom under terreng ble gitt TG 2, med opplysning om synlig tegn til fukt, samt stedvis registrert salt/kalkutslag i overflater, noe som indikerte at det var en viss fuktgjennomgang i grunnmur. Med bruk av fuktindikator på fritt eksponerte murflater, ble det stedvis indikert fuktavvik på gulv og nedre del av vegger. Antatt årsak var kapillært fuktopptrekk som ikke var uvanlig i slike boliger. Konstruksjonen ble ansett å være i god stand på befaringsdagen.

Balkong/terrasse ble gitt TG 1. Rekkverk var for lavt, det var anbefalt utbedring. Vegger ble gitt TG 1. Renner og nedløp ble gitt TG 2 pga. alder. Bad i sokkeletasje var i hovedsak gitt TG 1.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2017, og hadde bodd 2 år og 7 mnd. i boligen. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktmerker/fukt mv., opplyste selger «Ja», og at:

Det er noen fuktmerker og kalk/saltutslag i bod ved vindfang i sokkel. Dette ble beskrevet av tidligere eier og i takstrapport fra 2017. Dette har vært stabilt så lenge vi har bodd her.

Selger kjente ikke til arbeid på drenering siste 10 år. Selger opplyste om riss/sprekker i grunnmur, ref. takstrapport fra 2017. Selger opplyste om noe fukt i bod. Selger kjente ikke til utettheter ved fasade, eller arbeid/feil på vann/avløp. Selger viste til boligsalgsrapport ifm. salg datert 2.10.17.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 5,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.11.20, og overtatt av kjøper den 8.1.21.

Kjøper reklamerte den 17.12.21 over:

Taktekkere har vært på befaring og har avdekket feilmontert takstige, løse nagler, dårlig fuget hull, løst toppbord, hull i plater, provisoriske fester av renner, løs takplate og morken bjelke på takstol.

Det er avdekket høy grad av fukt og kodens på bad i kjeller. Fører til mugg.

Det er svikt i drenering gjennom sportsbod og carport. Dette fører til større mengder vann inn i boligen.

I slutten av januar 2024 avdekket kjøper «akutt svikt i drenering» med forskjellige vanninntrenginger flere steder i boligen.

I skaderapport av 12.2.24 (revidert 6.3.24) fra takstmann Ø fremgikk det at store mengder overflatevann fra nedbør og smeltevann fra naboeiendommer kom inn i boligen. Det ble bl.a. påpekt at terreng på oversiden av huset var anlagt for høyt ift. grunnmursplast og klemlist. Fra kjøper ble det opplyst om diverse gravearbeider som var utført i området, som hadde ført til at overflatevann hadde endret retning. Kjøper mente det hadde oppstått skade på støttemur av betongstein. Takstmann Ø hadde ikke sett skade på mur, da den var snødekt på befaringstidspunktet. Kjøper mente det var skade på trapp ned til carport utvendig, og at trapp hadde sprukket opp på nederste trinn. Skadeomfanget var oppfuktet betonggulv og lecavegger på bod i kjeller. Det var fuktopptrekk i skilleveggen mellom bod og gang, skillevegg av trevirke.

Kjøper reklamerte den 17.4.24 over:

Det er avdekket akutt svikt i drenering, og det mistenkes ufaglært arbeid på arbeidet utført i 2007-2012.

I reklamasjonstakst av 24.6.24 fra takstfirma W fremgikk det at det var avdekket svikt i drenering/fuktsikring på boligen. Tilstandsgrad var feil, sett i lys av at det registreres fukt i vegger mot terreng som ikke var kledd. Da det kun var registrert bruk av grunnmursplast med toppliste på oversiden av bolig, og ikke under terrasse i gavel, samt i trapp som kom opp fra carport, var disse punktene ikke forenelig med en TG 1. Da det ble gravd i terreng på overside hadde grunnmursplasten her en feil utførelse, det var usikkert når denne var utført, men massene som lå

under var vurdert å være fra byggeår. Det kunne virke som at det på et tidligere tidspunkt hadde vært utfordring med fukt, da det ble avdekket dreneringsrør som lå rett under overflaten. Utførelsen var ikke korrekt eller faglig utført. Slik grunnmursplast var lagt, hindret denne heller ikke fukt å komme inn i kjellermur grunnet feil montering. Slik boligen var fuktsikret i dag var dette en TG 3, og tiltak måtte utføres sammen med utbedringer av følgeskader som skyldtes funksjonssvikt i drenering/fuktsikring. Samlede utbedringskostnader ble angitt til kr 679 715.

Det ble fremlagt et pristilbud fra byggefirma M av 18.8.24 på kr 724 895, og et pristilbud fra entreprenør B av 27.8.24 på kr 319 000 for drenering. Videre ble det fremlagt et pristilbud fra byggefirma B av 12.9.24 for utbedring av våtrom inkl. arbeid på terrasse på kr 624 313. I udatert tilbud fra byggefirma B/byggefirma J ble det angitt kostnader for utbedring av drenering på kr 408 750.

Det ble også fremlagt prospektet fra salg av boligen i 2017, hvor det bl.a. fremgikk at drenering var gitt TG 2 og forhøyede fuktindikasjoner i gulv og nedre del av vegg.

Kjøper har anført at boligen har mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at drenering ble gitt TG 1, «oppgradert i perioden 2007–2012», og det ble ikke registrert noen symptomer på svikt. Ved forrige salg ble derimot dreneringen gitt TG 2, og det ble opplyst om forhøyede fuktindikasjoner i gulv og nedre del av vegg, kalk- og saltutslag på bod ved vindfang, og det ble anbefalt tilsyn/vurdering av tiltak. Takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved ikke å avdekke og beskrive de faktiske forholdene ved sin besiktigelse av eiendommen. Det ble reklamert innen rimelig tid etter at forholdet ble avdekket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 049 563 inkludert takstutgifter, og forsinkelsesrente fra 22.1.25.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har mangler. Foretaket har i hovedsak vist til at selger kjøpte eiendommen i 2017 av et dødsbo, og eventuelt arbeid med dreneringen er utført før selgers eiertid. Det ble ikke gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, men det ble tvert imot opplyst om fuktmerker og kalkutslag. Foretaket anførte videre at det var reklamert for sent.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelige holdepunkter for at det ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Videre forelå det ikke et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre pkt., særlig i lys av boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over feil ved dreneringen, og det er anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Boligen er oppført i 1971.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen etter avhl. §§ 3-7 og 3-8:

Vi forstår det slik at (ny) svikt ved dreneringen oppstod omkring 3 år etter overtakelse. Det er noe uklart for sekretariatet ut fra skaderapportene hvorvidt og i hvilken grad det foreligger avvik fra referanseår, men vi forstår det slik at det er avdekket feil/ufagmessigheter ved arbeid på dreneringen. Det foregikk gravearbeider på nabotomt, hvor det er opplyst at terrenget på oversiden av huset til kjøper var anlagt for høyt ift. grunnmursplast og klemplast på grunnmursplast.

Når det gjelder selger, har vi merket oss at det ikke er fremlagt en forklaring i ettertid, men har ikke funnet det avgjørende. Forholdet oppstod lenge etter overtakelse, og selger har opplyst om feil (bl.a. fuktmerker) ved boligen, samt arbeid som er utført før selgers eiertid på drenering. Slik saken er dokumentert, er det dermed utfordrende å legge til grunn at selger var kjent med forholdet.

Når det gjelder takstmannen, må det tas utgangspunkt i hans mandat. Selv om takstmannen ga drenering TG 1, ble det kun foretatt visuelle undersøkelser, hvor det også var opplyst om riss/sprekker i grunnmur, at det ikke forelå dokumentasjon, og rom under terreng ble gitt TG 2 som følge av synlig tegn til fukt. Vi har merket oss at takstmannen har kommentert topplist og grunnmursplast, og at det synes ikke å foreligge på alle sider av boligen i ettertid, noe som anses uheldig. Det er imidlertid uklart om dette var synlig på takstmannens befaring.

Kjøper har også vist til opplysninger gitt ifm. forrige salg. Vi kan ikke se at disse opplysningene tilsier at selger/takstmannen har gitt mangelfulle opplysninger. Opplysningene er nokså like opplysningene gitt ifm. selgers salg av boligen, og det kan dermed stilles spørsmål ved om en evt. mangelfull opplysning kan anses å ha virket inn. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at takstmannen kjente/måtte kjenne til forholdet.

En samlet nemnd har kommet til at mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 ikke kan gjøres gjeldende av kjøper, dog med ulik begrunnelse.

Flertallet – Nygaard og Sjøvold – bemerk:

Flertallet kan i likhet med sekretariatet ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det kan riktignok reises spørsmål ved om det er gitt ufullstendige eller snarere uriktige opplysninger ved salget når det i egenerklæringsskjemaet er opplyst at dreneringen er oppgradert i perioden 2007-2012. Opplysningene kan forstås som at det er lagt ny drenering av faglærte i perioden 2007-2012, noe som ikke kan sees å være tilfelle. Det vises til reklamasjonstakst av 24.6.24 fra takstfirma W hvor det er avdekket blant annet at grunnmursplasten har feil utførelse, samt at deler av dreneringsrørene feilaktig ligger rett under overflaten. Etter en samlet vurdering av opplysningene som er gitt ved salget er flertallet imidlertid kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, særlig sett i lys av risikoopplysningene som ble gitt om dreneringens beskaffenhet og avdekket fuktgjennomtrengning. Flertallet slutter seg for øvrig til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, da denne også er dekkende for flertallets syn på saken.

Mindretallet – Landgren – bemerk:

Mindretallet har kommet til at opplysningen om at dreneringen var «oppgradert i perioden 2007–2012» var sterkt misvisende etter avhl. § 3-8. Dreneringen fikk tilstandsgrad 1, og det ble ikke registrert symptomer på svikt. Opplysningen om oppgradering ga derfor kjøper et misvisende inntrykk av at dreneringen var fagmessig utbedret, og til dagens standard. Reelt sett var dreneringene ufagmessig lagt rett under jordoverflaten og grunnmursplasten feilmontert, noe som er tydelig avvik fra det opplyste. Mindretallet bemerk at bestemmelsen er objektiv, slik at selgers skyld er uten betydning. Hva gjelder innvirkningsvilkåret, så fikk kjøper riktignok opplyst TG 2 på rom under terreng og tilnærmet flatt terreng på nordsiden, men opplysningene om selve dreneringen var imidlertid så positive at det er sannsynlig at korrekte opplysninger ville ha påvirket kjøpet. Opplysningen om oppgradering i 2007-2012 var derfor uriktig etter avhl. § 3-8. Under noe tvil er mindretallet likevel kommet til at kravet ikke kan føre frem, da reklamasjonen er fremsatt for sent. Kjøper reklamerte i desember 2021 over «svikt i drenering gjennom sportsbod og carport». Selv om svikt ett sted ikke nødvendigvis medfører systemsvikt i hele dreneringen, er anlegget sammenkoblet og formodentlig oppført med samme kvalitet og på samme tidspunkt. Svikt ett sted gir oppfordring til å ta stikkprøver av resterende dreneringssystem. Det kan ikke forventes at kjøper graver opp hele systemet, men enkle sjekkpunkter hadde vært naturlig. Ettersom dreneringene lå grunt, og grunnmursplasten var feilmontert, ville slike undersøkelser med sannsynlighet ha avdekket forholdet. Reklamasjonen i april 2024 er derfor fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19.

En samlet nemnd har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremholdt at utbedringskostnadene utgjør omkring kr 1 millioner. Det er omtvistet hvorvidt alle kostnadene er rimelige og nødvendige, men nemnda finner ikke grunn til å ta endelig stilling til dette da det kvantitative elementet uansett ikke kan få avgjørende betydning i denne saken.

Hva gjelder den kvalitative vurderingen og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, heter det følgende i sekretariatets drøftelse:

I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått ved salget, se blant annet FinKN 2022-751.

Boligen hadde riktignok pent opparbeidet hage med plen og prydbusker, og drenering var gitt TG 1 hvor det var opplyst om arbeid etter byggeår, og at drenering var «oppgradert» i perioden 2007-2012. Det var synlig grunnmursplast og topplist, og det ble ikke registrert symptomer på svikt. Grunn/fundament var gitt TG 1. Badet i sokkeletasjen var i god stand med TG 1 på samtlige punkt av takstmann. Disse opplysningene tilsa isolert sett at kjøper kunne forvente at drenering og bad var i god stand.

Boligen er imidlertid eldre, opplyst oppført i 1971 med normalt god utførelse. Oppgraderingen av dreneringen kunne ikke dokumenteres. Det var terrengfall fra grunnmur, men på nordsiden av boligen var det tilnærmet flatt ca. 3,5 meter ut fra grunnmur. Det var registrert riss i murpuss i hjørne mot nordvest. Det var anbefalt tiltak. Rom under terreng ble gitt TG 2, med opplysning om synlig tegn til fukt, saltutslag mv. Antatt årsak var kapillært fuktopptrekk som ikke var uvanlig i slike boliger. Selger opplyste om noen fuktmerker og kalk/saltutslag i bod ved vindfang i sokkel, ref. opplysninger fra 2017. Selger kjente ikke til arbeid på drenering siste 10 år. Selger opplyste om riss/sprekker i grunnmur, ref. takstrapport fra 2017. Selger opplyste om noe fukt i bod. Badet var også eldre, fra 2008, hvor utførelse av membran/mansjett ikke lot seg kontrollere (TG IU).

Samlet sett var det gitt risikoopplysninger om usikkerhet rundt arbeid og alder på drenering, fukt, samt usikkerhet rundt utførelse på bad, som også nå er noe eldre. Videre synes skaden nå å ha blitt utløst av forhold i kjøpers eiertid (gravearbeid), noe som kjøper må bære risikoen for.

(...)

Etter en samlet vurdering og i lys av praksis nevnt ovenfor, kan vi ikke se at det foreligger noe utvilsomt misforhold mellom det kjøper hadde grunn til å regne med og boligens faktiske tilstand. Vi har da lagt avgjørende vekt på de risikoopplysningene som ble gitt om aktuelle bygningsdeler i prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema, i tillegg til boligens alder og markedsføringen. Det foreligger ikke et vesentlig avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger da ingen mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering av sakens materielle spørsmål.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).