

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-593

29.5.2026

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

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

Vannansamling i garasje – defekt garasjeport – avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8.

En enebolig fra 1954 ble solgt for kr 13 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.1.24. Boligen hadde en garasje, opplyst oppført i 1987. I selgers egenerklæringsskjema opplyste selger om fukt i garasjen. Drenering, grunnmur og fundamenter ble gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten, og det ble bl.a. opplyst om at dreneringen var fra 1954, og det ble beskrevet at det var påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt hadde begrenset effekt. Etter overtakelsen oppdaget kjøper vannansamling i garasjen, og at fjernkontrollen til den ene garasjeporten ikke fungerte. Kjøper anførte at det ut fra opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen var upåregnelig at det samlet seg vann i garasjen og at den ene garasjeporten var defekt, og kun kunne åpnes manuelt. Kjøper anførte også at det var gitt uriktige opplysninger om bl.a. omfanget av fuktproblematikken i garasjen. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til alder, og at det ble gitt både generelle og konkrete negative opplysninger om drenering og fuktsikring før salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 399 400, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved garasje, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1954. Boligen har en garasje fra 1987. Før salget ble det fremlagt et salgsprospekt, et egenerklæringsskjema fra selger, samt tilstandsrapport.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om at det forelå ferdigattest for garasjen fra 1987. Garasjen var avbildet i salgsprospektet.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1996. Selger svarte «Ja» på spørsmål om det er eller har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere, og beskrev dette slik:

Takrenne/rør kommer vann inn i hjørne i kjeller. Fukt i garasje som ligger under bakken

Selger svarte «Ja» på spørsmål om det er eller har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og beskrev dette slik:

Taket/veggvesyår kunna. Betong IG derfor trekker vann. Taket plattingen på garasjetak er satt inn med membran før treplating er bygd.

Selger svarte «Ja, kun av faglært» på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, og beskrev at navngitt faglært hadde utført slikt arbeid i juli 2019.

Boligens drenering ble gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten («vesentlige avvik som kan kreve tiltak»), og det fremgikk bl.a. at dreneringen var fra 1954, at mer enn halvparten av forventet

levetid på dreneringen var overskredet og at det ut ifra observasjoner var påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt hadde begrenset effekt.

Boligens grunnmur og fundamenter ble også gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten, og det fremgikk bl.a. at det var registrert skråriss som er symptom på setninger, og at det var sprekke på mur under stuevindu på fasade vest.

Boligens garasje ble i tilstandsrapporten ikke tilstandsvurdert, men ble beskrevet, og det ble gjort oppmerksom på at det var påvist fuktinnsig fra vegger og fuktskade på porter, og at det var horisontale riss i mur mot terrenget som kunne tyde på jordtrykk.

Boligen ble solgt for kr 13 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.1.24, og overtatt av kjøper den 18.3.24.

Kjøper oppdaget etter overtakelse vannansamling i garasje og defekt garasjeport, og reklamerte over forholdene 25.4.24.

Ifølge utkast til skaderapport fra takstingeniør B med rapportdato 8.10.24 (befaringsdato 7.8.24) ble han rekvirert for å vurdere årsaken til vann i garasjen og den defekte porten. Det ble gitt følgende beskrivelse av garasjen i skaderapporten:

Garasjen ble oppført i 1984, og vegger, tak og gulv er konstruert i betong. Inne i garasjen er det montert en plassbygd bod i trekonstruksjon, samt en lagringsplass av typen hylle ved siden av boden (se bilde på side 11). Garasjens totale areal er på ca. 40 m², og området som er utsatt for vannansamling utgjør ca. 3 m². På befaringsdagen ble det observert 3mm vann under den plassbygde hyllen, ettersom gulvet i dette området er nedsenket samler det seg mye vann i dette området. Kjøper informerte takstmannen om at vedkommende har observert vannansamling i dette området over flere uker, med noe varierende nivå, men at vannet aldri har fordampet eller trukket helt bort. Selger har brukt denne nedsenkede sonen som lagringsplass for vedsekker, som er plassert på paller for å unngå at veden blir våt. Kjøper opplyser at alle gjenstandene som selger lot stå igjen i garasjen, ikke har blitt flyttet på etter overtakelsen, slik at det skal gi et nøyaktig bilde av hvordan situasjonen var ved overtakelse. Det er tydelig at treverket som har stått i kontakt med vann, viser tegn til råte, og stolpene har begynt å forfalle som følge av dette. I tillegg er det observert store mengder saltutslag på veggene, som har samlet seg og forårsaket betydelige skader på flere deler av treverket (se bilde på side 11 og 12).

Alle disse funnene indikerer at vannansamlingsproblematikken har pågått over lengre tid, da så store mengder saltutslag og omfattende råteskader på treverk normalt tar lang tid å utvikle seg. Det er høyst sannsynlig at dreneringssystemet på utsiden av garasjen er årsaken til at vann trengte inn og opp fra gulvet. Det er ikke synlig grunnmurslist på knotteplasten, og dreneringen er av gammel utførelse. Det er imidlertid ikke opplyst om vanninntrenging på andre steder i garasjen enn det overnevnte.

Det ble gitt følgende beskrivelse av garasjeporten i skaderapporten:

Garasjen har to porter, begge laget av treverk, med en bredde på ca. 2,46 m og en høyde på ca. 2,10 m hver. Portene er primært drevet av automatiske motorer som er fastmontert i taket. Tilstanden på dørbladene er imidlertid dårlig; de er observert sprekke og tegn til råte i treverket. Det er tydelig at portene har oversteget sin forventede brukstid, men til tross for dette, ble det av selger opplyst at de fortsatt skulle fungere tilfredsstillende. Dette ble både muntlig og skriftlig formidlet til kjøper. Selger informerte om at portene bare trengte nye batterier i fjernkontrollen for at automatikken skulle fungere, slik at porten kunne åpnes via fjernkontroll. Ved overtakelsen viste det seg imidlertid at dette ikke stemte. Venstre port må åpnes manuelt og fjernkontrollen fungerer ikke som forventet. Mens høyre port er koblet til motor og fungerer svært sporadisk. Det virker snarere som at problemet ligger i motorene til portene, som enten trenger en grundig service eller må byttes ut.

I bildedokumentasjonen vedlagt skaderapporten er det fremlagt et skjermbilde av det som er opplyst å være SMS-utveksling mellom kjøper og selger. Slik sekretariatet oppfatter skjermbildet, står det bl.a. «Garasjeport er ok + åpner».

Når det gjaldt utbedring av forholdene, fremgikk det i skaderapporten at utbedring besto av ny drenering og utbedring av betongvegger, samt at begge garasjeportene ble skiftet ut. Samlede utbedringskostnader ble i skaderapporten estimert til kr 399 400 inkl. mva.

Ifølge foretaket har selger forklart at de ikke har opplevd problemer med garasjen i sin eiertid. Selger skal videre ha forklart til foretaket at det har kommet snø inn i garasjen, og at vann har blitt liggende, noe som har ført til fukt. De har imidlertid ikke ansett dette som et problem, og har kun benyttet garasjen til oppbevaring av ved.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Ut fra opplysningsbildet som forelå ved avtaleinngåelsen, er det påberopt at det var upåregnelig at det samlet seg vann i garasjen. Det er videre påberopt at det var upåregnelig at den ene garasjeporten var defekt. Kjøper har videre påberopt seg at det foreligger opplysningssvikt hos selger, jf. avhl. § 3-8, både når det gjelder omfanget av fuktproblematikken inne i garasjen, og når det gjelder defekt garasjeport.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 399 400, samt forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har vist til boligens og garasjens alder, og at det ble gitt både generelle og konkrete negative opplysninger om drenering og fuktsikring før salget. Foretaket har avvist at det foreligger opplysningssvikt hos selger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-1, 3-2 eller 3-8. Sekretariatet viste bl.a. til alder og at det ble gitt en rekke opplysninger ved salget som varslet om at det kunne foreligge avvik ved garasjen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over vannansamling i garasjen samt defekte garasjeporter. Det er anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel grunnet vannansamling i garasjen. Nemnda kan ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-8 på dette punktet. Det vises i denne forbindelse særlig til at selger opplyste om fukt i garasjen i egenerklæringsskjemaet.

Når det gjelder vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, heter det i sekretariatets drøftelse:

Garasjen i denne saken var 44 år ved avtaleinngåelsen. Selger opplyste ved salget om «Fukt i garasje som ligger under bakken» og svarte videre bl.a. «Ja» på spørsmål om det er eller har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. Boligens drenering og grunnmur og fundamenter ble gitt «mørk» TG 2 i tilstandsrapporten, og det ble bl.a. beskrevet at det ut ifra observasjoner var påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt hadde begrenset effekt. Boligens garasje ble ikke tilstandsvurdert i tilstandsrapporten, men det ble opplyst at garasjen hadde motoriserte leddporter i tre. Det fremgikk i tilstandsrapporten at det var påvist fuktinnslag på vegger og fuktskade på porter, og at det var riss i mur mot terreng som kunne tyde på jordtrykk.

Slik denne saken er dokumentert, kan vi ikke se at dette forholdet var upåregnelig, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Vi har lagt avgjørende vekt på garasjens alder og at det ble gitt både generelle og konkrete negative opplysninger om fuktproblematikk i garasjen før salget.

Nemnda er i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Som påpekt i kjøpers nemndsanmodning, var garasjen 37 år ved overtakelsen og ikke 44 år som det fremgår av sekretariatets drøftelse, men

nemnda kan ikke se at det at garasjen var noe yngre ved overtakelsen får avgjørende betydning for mangelsspørsmålet.

Kjøper har også reklamert over at den ene garasjeporten er defekt, da den må åpnes manuelt fordi fjernkontrollen/motoren ikke fungerer. Den andre garasjeporten er opplyst å fungere sporadisk. I skaderapporten som er fremlagt pekes det på at problemet er motorene til garasjeportene. Disse motorene trenger en grundig service eller utbytting. Videre fremholdes det i skaderapporten at «portene allerede har overskredet sin brukstid».

Nemnda kan ikke se at det er holdepunkter for at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1 på dette punktet.

Når det gjelder vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-8, fremholdt sekretariatet følgende:

Som vist til over, ble kjøper ved salget forespeilet en eldre garasje, med motoriserte porter av tre. Det fremgikk av tilstandsrapporten at garasjeportene hadde fuktskade, men de ble ikke ytterligere tilstandsvurdert. I skaderapporten er det fremlagt skjermbilde av en SMS fra selger som gir uttrykk for at i alle fall den ene garasjeporten inkl. åpner var i orden før overtagelse. Foretaket har i anledning klagesaken opplyst at selger i kommentar til reklamasjonen har opplyst at de ikke har opplevd problemer med garasjen i deres eiertid. Vi minner om at saksbehandlingen hos oss er skriftlig og begrenset til sakens dokumenter, og at vi med disse forutsetningene vanskelig kan foreta inngående troverdighetsvurderinger, jf. bl.a. FinKN 2022-970.

Vi har vært noe i tvil, men ut fra de fremlagte dokumentene i saken, har vi landet på at det ikke var upåregnelig at det oppsto problemer med de motoriserte garasjeportene kort tid etter overtagelse, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Garasjen var eldre, og garasjeportene var ikke tilstandsvurdert ved salget. Som det også påpekes i den fremlagte skaderapporten, hadde garasjeportene allerede overskredet sin brukstid. Vi har videre kommet til at det slik saken er dokumentert heller ikke er sannsynliggjort at det foreligger opplysningssvikt hos selger, jf. avhl. § 3-8. Vi kan ikke utelukke at saken ville stilt seg annerledes ved en umiddelbar bevisføring, men som nevnt innledningsvis baserer vi oss på skriftlig saksbehandling, med de begrensninger dette medfører.

Nemnda er kommet til samme konklusjon som sekretariatet og tiltrer begrunnelsen. Nemnda bemerker at vurderingen er basert på de fremlagte dokumentene. Selv om det kan fremstå påfallende at kjøper opplevde utfordringer med garasjeportene kort tid etter overtagelse, er det ikke tilstrekkelige holdepunkter i sakens dokumenter for å kunne legge til grunn at selger har gitt uriktige opplysninger ved salget.

Oppsummert er nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 eller 3-8 knyttet til noen av de anførte mangelsforholdene. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, men kan ikke se at dette kan gi grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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