

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-754

29.6.2026

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

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

Stallbygning fra 1894 ombygget til enebolig og rehabilitert i 2007 – fukt i kjeller – TG 2 – opplyst om vanninnsig – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig ble solgt for kr 19,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.8.22. Boligen var opprinnelig oppført som stallbygning i 1893/94, men senere ombygget til enebolig og rehabilitert i 2007. Selger svarte «ja» på spørsmål i egenerklæringen om det hadde vært problemer med drenering/fuktinnsig i kjelleretasjen. Selger opplyste at kjellerrommet var fra 1893 og at «Det siger åpent inn vann langs bergveggen ved mye nedbør», som ble ledet ned i en brønn. Det var lagt drenering på tre av boligens fire sider av forrige eier i 2006. I tilstandsrapporten ble drenering, renner/nedløp samt rom under terreng gitt TG 2. Etter overtakelsen opplevde kjøper at det «fosset» vann inn i kjelleretasjen. Kjøper anførte at forholdet var langt mer omfattende enn det som ble opplyst ved salget. Det ble også vist til at drenering, renner og avløp skulle vært gitt TG 3, og at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. 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 ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 389 750, krav om erstatning kr 18 145, samt renter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt i kjeller, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet slik:

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2007

(...)

Unikt townhouse med herlige solrike utearealer på egen tomt. Opprinnelig oppført som stallbygning i 1894 ombygget til enebolig, og totalrehabilitert.

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst å ha kjøpt boligen i 2012. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller er det krysset av «ja» og opplyst:

Huset er fra 1893, og har et tilsvarende gammelt kjellerrom. Dette benyttes som teknisk rom, og for oppbevaring. Det siger åpent inn vann langs bergveggen ved mye nedbør. Dette ledes ned i en brønn. I brønnen finnes en løftepumpe som pumper vannet ut i kommunalt avløp. Løsningen fungerer godt. Det er avtrekksvifte som hindrer fukt i luften. Dog vil det forekomme noe vann på gulvet ved kraftig nedbør. Dette gjør at hyller og annet ikke står direkte på gulvet. Det er lagt drenering på 3 av husets 4 sider ved rehabilitering av forrige eier i 2006. Kortveggen mot syd er ikke drenert, men grunnet plassering i terrenget ble dette vurdert som unødvendig.

I tilstandsrapporten ble dreneringen gitt TG 2:

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Ja

Kan oppgraderingen dokumenteres? Nei

Synlig grunnmursplast og toppliste? Ja

Terrengfall fra grunnmur: Ja

Kommentarer

Terrengfallet fra grunnmur er stedvis mindre enn anbefalt 1:50 i 3 meters avstand. Inngangspartiet er senket i forhold til omkringliggende terreng og overflatevannet ledes vekk via dreneringsrenne som ligger inntil bygget. Dette løsningsforslaget krever jevnlig tilsyn.

Takvann ledet bort fra bygning? Nei

Kommentarer

Sammenføyning mellom nedløp og rør for bortledning av vann fra nedløpet er løsnet.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av drenering

Terrengfallet fra grunnmur er stedvis mindre enn anbefalt 1:50 i 3 meters avstand. Inngangspartiet er senket i forhold til omkringliggende terreng og overflatevannet ledes vekk via dreneringsrenne som ligger inntil bygget. Dette løsningsforslaget krever jevnlig tilsyn. Sammenføyning mellom nedløp og rør for bortledning av vann fra nedløpet er løsnet.

Tiltak: Ja

Kommentarer

Det anbefales at terrenget har et fall på 1:50 i 3 meters avstand fra grunnmur. Sammenføyning mellom nedløpsrør og rør for bortledning av vann utbedres.

Renner og nedløp ble også gitt TG 2. Takstmann krysset av «ja» på om det er tegn til skader på renner og nedløp. Det uttales at sammenføyning mellom nedløp og rør for bortledning av vann fra nedløpet er løsnet og at dette anbefales utbedres.

Rom under terreng ble gitt TG 2, og bl.a. følgende ble opplyst:

Totalvurdering

Det renner fritt vann i kjelleren ved nedbør. Vannet ledes til kum og pumpes opp for bortledning til avløpsrør. Det er etablert lokal avtrekksvifte tilkoblet fleksibelt rør.

Tiltak: Ja

Kommentarer

Det anbefales å få et lukket system for bortledning av vann i kjeller. Det må utføres regelmessig tilsyn og service på pumpe for bortledning av vann fra oppsamlingskummen og på den lokale avtrekksviften.

Boligen ble solgt for kr 19,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.8.22, og overtatt av kjøper den 9.2.23.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at det «fosset» vann inn i kjelleretasjen. Faktura fra N. konkluderte med brudd på rør.

Det ble deretter innhentet en skaderapport av 1.12.23 fra takstmann R:

KONKLUSJON

Overvann trekker ikke unna i overvannsledning som følge av kollaps på rør-gummislange som ligger under inngangsparti

SAK

Eier av bolig (...) har opplevd at overvannshåndtering ved bolig har sviktet. Eier opplever at vann som kommer fra taket, og som videre er ført ned i grunn foran bolig, ikke renner vekk. Eier har hatt vann inne i bolig som følge av oversvømmelse foran inngangsdør.

Overvannshåndteringen foran inngangspartiet har samme avrenning rør som vann som kommer fra taket.

Det har vært rekvirert rørinspeksjon og spyling av avløp og det er avdekket brudd på rør som ligger under inngangsparti.

Det kan se ut som avløpsrøret har vært forsøkt utbedret tidligere, da det er trukket en gummislange inn i rør som ligger under bakken og ut til kum.

En gummislange gjennom avløpet er ikke en god utførelse, og viser her at det er blitt tett pga kollaps. Utførelsen er ikke en fagmessig god utførelse.

Foran inngangsparti og over avløpsrør er det støpt plate-trapp på mark med varmekabel og som er belagt med brostein og skifer heller.

Vurdering av objektets faktiske tilstand:

Overvannsledning har kollapse og må skiftes.

Tiltak:

Overvannsledning må graves opp og skiftes fra bolig og ut til kum.

Kommentar om Selgers kunnskap:

Det er trukket en slange inn i overvannsledningen, noe som tyder på at dette har vært utbedret og trolig har vært et problem tidligere.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 389 750 inkl. mva.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Dette er et gammelt hus fra 1898 (altså ikke fra 2007 som feilaktig fremkommer i kravet). Kjellerrommet bærer preg av dette, der det er åpent mot fjell på den ene siden av rommet, og åpent mot terreng under veranda på den andre. Vi fikk fra forrige eier opplyst om at det renner vann inn i kjelleren ved nedbør. Dette renner da ned langs fjellet på den ene siden, å ned i en stor åpen kum i gulvet (vil anta ca 1m i diameter). I kummen sitter en løftepumpe som pumper vannet ut i husets kloakk-avløp. Kummen brukes også som utløp for overvannsbrønn fra svømmebasseng. Det kan også opplyses om at rommet brukes som teknisk rom for svømmebassenget og man må derfor påregne vann på gulvet i flere sammenhenger. For oss var aldri dette noe reelt problem. Det er som sagt en gammel verksbygning fra 1800-tallet og systemet fungerte helt utmerket, og det var kun ved store nedbørsmengder eller snøsmeltning dette var signifikant.

(...)

Vi opplevde dermed aldri noe av dette som utfordrende. Hadde vi gjort det hadde vi løst saken. Problemet kan løses på flere enklere måter. Den løsningen kjøper nå krever gjennomført virker svært kostbart og unødvendig komplisert. For det første, kan man koble et rør på takrennen og la vannet renne i røret ned i kummen i kjeller. Slik renner ikke vannet lenger fritt langs fjellveggen men legges i et lukket system. Dette er helt uproblematisk og en enkel og rimelig løsning. Dette er også foreslått i tilstandsrapport fra takstmann som påpeker en mulig utbedring med et lukket system. Eventuelt kan vannet føres i et rør fra takrennen som legges i plenen bort til kummen (fremfor å pigge ut hele inngangspartiet).

Foretaket har også fremlagt forklaring fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten:

Viser til henvendelsen deres angående vanninntrenging i kjelleren og har gjennomgått situasjonen basert på opplysningene som er gitt i rapporten.

Manglende synlighet av rørbrudd under bakken:

Det er viktig å merke seg at brudd på rør under bakken ikke er synlig for oss gjennom vanlige inspeksjoner. Videre er TV-inspeksjon av rør ikke inkludert i våre undersøkelser. Dette betyr at vi ikke kan påvise eller avkrefte eventuelle skader på underjordiske rør.

Nåværende situasjon i kjelleren:

Min rapport opplyser at det ved nedbør renner fritt vann inn i kjelleren. Dette vannet ledes til en kum og pumpes deretter opp for bortledning til avløpsrør. At det renner vann inn i kjelleren er derfor ikke noen ny opplysning i denne saken.

Anbefalte tiltak i rapporten:

For å løse problemet med vanninntrenging på en tilfredsstillende måte og forhindre fremtidige problemer, anbefales det i rapporten følgende:

Etablere et lukket system for bortledning av vann i kjelleren, slik at fritt vann unngås.

Utføre regelmessig tilsyn og service på pumpen som brukes for bortledning av vann fra oppsamlingskummen for å sikre optimal funksjon og unngå vannansamling.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det anføres at avviket går utover det kjøper med rimelighet kunne forvente. Kjøper har særlig vist til at opplysningen om «løsnet sammenføring» gir en alminnelig kjøper en forventning om nokså enkle utbedringstiltak. Det faktiske avviket er langt mer omfattende, da det er tale om kollaps i rør. Det vises til at drenering, renner og avløp som er gitt TG 2, skulle vært gitt TG 3. Det anføres også at selger har misligholdt opplysningsplikten, da det fremstår lite sannsynlig at selger ikke har vært kjent med problemene med vann.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 389 750, samt krav om erstatning for egenandel til advokatbistand, jf. avhl. § 4-14, på kr 4 000. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning for takstutgifter på kr 4 145 samt skadeforebyggende tiltak på kr 10 000, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 7.6.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har i hovedsak vist til alder på boligen, samt risikoopplysningene som forelå ved salget. Takstmannen har påpekt at vann renner fritt inn i kjelleren, og gitt punktet TG 2. Kjøper har fått opplyst at det må gjøres utbedringstiltak tilknyttet drenering, nedløp og renner og det anføres at forholdet anses påregnelig. Det anføres videre at det ikke er dokumentert at selger har tilbakeholdt opplysninger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og viste til risikoopplysningene som ble gitt ved salget, og at det ikke var sannsynliggjort at selger hadde kjennskap til forhold utover det opplyste.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 grunnet vanninnsig i boligens underetasje. Boligen var opprinnelig oppført som en stallbygning i 1894, men er senere ombygget til enebolig og rehabilitert i 2007.

Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 og fremholdt følgende i sin drøftelse:

Kjøper har vist til at selger hadde bodd i boligen siden 2012, og at det fremstår som lite sannsynlig at selger ikke var kjent med problemet med at vann strømmet inn på regnværsdager. Det vises til at selger har forsøkt å utbedre avviket tidligere.

Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge «klare bevismessige holdepunkter» i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel, jf. bl.a. FinKN 2014-304. Finansklagenemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

I nærværende sak har selger hatt kjennskap til at det renner inn vann i kjelleretasjen, og opplyst i egenerklæringsskjemaet at det «siger åpent inn vann langs bergveggen ved mye nedbør» og at dette ledes ned i en brønn. Det samme fremgår også av tilstandsrapporten der takstmannen har opplyst at

sammenføring mellom nedløp og rør for bortledning av vann fra nedløpet var løsnet. Det er spesifisert at avløp for overvann ikke omfattes av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. På punktet om rom under terreng er det også opplyst at det renner fritt vann i kjelleren ved nedbør, og at vannet ledes til kum der det pumpes opp for bortledning til avløpsrør.

Vi kan ikke se at denne opplysningen er feil. I skaderapporten er det vist til at overvannledning ikke trekker unna overvannet som følge av kollaps på rør. Etter sekretariatets vurdering, fremstår ikke avviket upåregnelig, gitt opplysningen om at sammenføyingen mellom nedløp og rør for bortledning av vann hadde løsnet, og at denne var opplyst å måtte utbedres.

Kjøper måtte dermed påregne at det ved sprekk i rørene ved nedløpet ville ha innvirkning på bortledning av overflatevann. Kjøpers forventninger må vurderes opp mot de opplysningene som forelå ved salget, og ikke kjøpers egne antagelser. Vi kan heller ikke se at omfanget er blitt underkommunisert. Etter sekretariatets oppfatning er ikke avviket, større enn hva som var påregnelig i lys av opplysningene som ble gitt ved salget.

Det er i denne saken gitt såpass konkrete risikoopplysninger om vanninnsig i kjelleretasjen, og avvik knyttet til nedløp og rør at forholdet ikke fremstår som upåregnelig.

(..)

Etter en samlet vurdering har sekretariatet kommet til at forholdet ikke utgjør et upåregnelig avvik fra det kjøper kunne forvente av eiendommen, jf. avhl. § 3-2. Vi legger avgjørende vekt på eiendommens alder, samt de gjennomgåtte risikoopplysningene som fremgikk av egenerklæringsskjemaet og tilstandsrapporten.

Selger har videre bestridt kjennskap til at vannrøret som går i bakken under inngangspartiet var tett. Det foreligger ikke tilstrekkelige holdepunkter for å tvile på selgers forklaring. Til sammenligning vises det til FinKN 2020-893 der nemnda kom til samme resultat. Saken gjaldt underkommunikasjon av vannansamling på gulvet i stuen. Nemnda uttalte at den middelbare bevisføringen legger klare begrensninger for muligheten til å foreta troverdighetsvurderinger.

Nemnda er kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda har ved sin vurdering særlig sett hen til eiendommens alder samt at det – slik nemnda forstår sakens dokumenter – må legges til grunn at det var gitt relevante risikoopplysninger om det anførte mangelsforholdet ved salget, jf. bl.a. opplysningene i tilstandsrapporten om renner og nedløp, dreneringen og rom under terreng.

Nemnda finner det altså ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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