

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-779

29.6.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – manglende godkjenning av terrasse – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-12.

En enebolig fra 1986 ble solgt for kr 5,3 mill. ved kjøpekontrakt av 11.6.22. Boligen ble markedsført som innholdsrik og godt vedlikeholdt. Det fremkom av salgsprospektet at det ikke forelå ferdigattest for eiendommen, men at det var gitt en midlertidig brukstillatelse i 1985. Kjellerstue og utestue manglet godkjenning. I tilstandsrapporten var bl.a. punktene «Fukt i tilliggende konstruksjoner» på badet i underetasjen, og «Overflater vegger» og «Fukt i tilliggende konstruksjoner» på boligens vaskerom gitt TG 3. Drenering ble gitt TG 2, bl.a. med opplysninger om tegn til utilsiktet fukt. Selger krysset «nei» på spørsmål om kjennskap til problemer med fukt i underetasjen og råteskader i egenerklæringsskjemaet. Kledningen ble vurdert til TG 2, med opplysninger om stedvise råteskader. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, bl.a. vanninntrengning i underetasjen, manglende godkjenning av terrasse og råteskadet kledning. Kjøper anførte at forholdene utgjorde mangler, bl.a. fordi selger måtte ha vært kjent med de i sin eiertid. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt risikopplysninger om forholdene før salget. Nemnda kom til at manglende godkjenning av terrassen utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av vanninntrengning, manglende godkjenning av terrasse og råteskadet kledning, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 1986.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Familievennlig bolig med fantastisk utsikt og etterspurt beliggenhet (...) Innholdsrikt og godt vedlikeholdt.

(...) Kjeller 64 kvm: Gang, vaskerom, kjellerstue, bad og badstue

(...) Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse gitt 19.05.85.

(...) Kjellerstue er opprinnelig byggemeldt som hobbyrom og er ikke godkjent til varig opphold. Innredning av rommene til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/ omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen. Kjøper overtar alt ansvar og risiko for dette videre. Det foreligger ikke godkjente tegninger på utestue. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

I tilstandsrapporten ble badet i underetasjen – punktet «Fukt i tilliggende konstruksjoner» – gitt TG 3, og takstmannen opplyste:

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vekstprosent over 20. Det ble i tillegg

konstatert fuktskader i konstruksjonen. Dette indikerer utettheter/ funksjonssvikt. Årsak må avklares og fuktskade må utbedres.

På vaskerommet i underetasjen ble «Overflater vegger» og «Fukt i tilliggende konstruksjoner» gitt TG 3, og takstmannen opplyste:

Fukt/vannskader i vegg. Tidligere vannskade etter opplysninger fra selger. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisavslag: kr 10 000 – 50 000.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vekstprosent over 20. Det ble i tillegg konstatert fuktskader i konstruksjonen. Dette indikerer utettheter/ funksjonssvikt. Årsak må avklares og fuktskade må utbedres. Sjablongmessig prisavslag: kr 10 000 – 50 000.

I rom under terreng ble «Overflater gulv» og «Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)» gitt TG 2. Takstmannen opplyste bl.a.:

Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Dette anses som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt. Symptomer på utilsiktet fuktighet er observert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Badstue ble gitt TG IU. Takstmannen opplyste at denne ikke var undersøkt grunnet mye oppbevaring.

Yttervegger ble gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst at kledning var stedvis råteskadet og at utbedringer var nødvendig.

Drenering fra byggeåret ble i hovedsak gitt TG 2 grunnet bl.a. tegn på utilsiktet fuktighet:

Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur: Utvendig terrengfall er feil og heller inn mot grunnmur. Eksempelvis ved garasje. Tiltak anbefales.

Fuktmåling i lukkede konstruksjoner: Måleresultatet vurderes å være over grenseverdi for å kunne utelukke skjulte skader. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark: Det er fuktmerker/tegn på utilsiktet fuktighet. Tiltak anbefales.

Alder: Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, TG2 settes for å belyse risiko.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 1993, og selger hadde krysset «nei» på alle spørsmålene.

Boligen ble solgt for kr 5,3 mill. ved kjøpekontrakt av 11.6.22, og overtatt av kjøper den 10.7.22.

Etter budaksept fant kjøper flere motstridende opplysninger i salgsoppgaven som ifølge kjøper ga grunn til bekymring for om selger hadde gitt riktige opplysninger i forbindelse med salget av eiendommen. Kjøper utarbeidet et vedlegg til kjøpekontrakten der det ble påpekt en rekke forhold, bl.a. knyttet til punkter i egenerklæringsskjemaet der selger hadde krysset av «Nei» for kjennskap til ulike problemer ved eiendommen som det var opplyst om i tilstandsrapporten.

Høsten 2023 startet kjøper arbeid med å bygge leilighet i kjelleren. I forbindelse med rivearbeider ble det avdekket vannskader/råteskader på bad i kjeller og vanninntrenging i badstue i kjeller.

Kjøper innhentet skaderapport gjennom sin forsikring i JBF av 22.9.23, og fra rapporten hitsettes:

Hendelsesforløp: Forsikringstaker kjøpte og overtok boligen for ca ett år siden. Nå i nyere tid er det påstartet arbeid med å bygge en leilighet i kjelleren. Under rivningsarbeidet oppdager FT vannskader/råteskader på bad som følge av manglede membran og/eller lekkasje fra blandebatteri. I naborommet er det bygget badstue. Her var det et oppfort tregulv som FT sist uke rev og oppdaget at det var fuktig på gulvlister og

nederste panelbord. Noen dager etter kom det store nedbørsmengder og vann trenget seg inn i badstue gjennom overgang gulv og vegg.

(...) Årsak til skade:

Skade 1: Årsak til vanninntregning i kjeller er med overveiende sannsynlighet overvann. Overvannet renner ned langs betongvegg og trenger inn i overgang mellom gulv og vegg.

Bakenforliggende årsak er manglede grunnmursplast (ikke synlig grunnmursplast når vi gravde på utsiden) og fall mot boligen.

Skade 2: Årsak til skade er utettheter og/eller lekkasje fra blandebatteri i dusj.

Kjøper reklamerte til foretaket den 23.10.23.

Kjøper har fremlagt faktura fra byggefirma S på kr 180 523 for ny drenering, samt faktura på kr 14 211 for inspeksjon og spyling av drenerør.

Vedrørende vanninntregning/vannskade i kjeller har selger ifølge foretaket opplyst:

Har ikke kjennskap til dette. Vi har bodd der i 30 år og ikke hatt noen form for fuktproblem eller lukt i den forbindelse. Kjenner ikke til dette og har gitt tidligere beskjed om dette og det har vært gjennomgang på alt fukttest i henhold til eierskifteforsikringen

Kjøper har også reklamert som følge av råteskade på kledning og manglende godkjenning av terrasse og hagestue.

Kjøper har søkt og fått godkjent tiltak som omfatter utvidelse av eksisterende terrasse mot nordvest, etablering av hagestue under terrassen mot nordvest, samt bruksendring av rom i eneboligens sokkeetasje fra tilleggsdel til hoveddel. Kjøper har fremlagt byggesaksgebyr fra kommunen på kr 16 650 i forbindelse med «bruksendring, terrasse og vinterhage».

Kjøper opplyste i klagen (datert 5.7.25) at det fremdeles gjensto arbeid med å innhente kostnader i forbindelse med utbedringen. Kjøper har fremlagt et pristilbud fra byggefirma H, for bytte av kledning på fire vegger til kr 666 250 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel som følge av vanninntregning/fuktskade i kjeller, manglende godkjenning, samt råteskadet kledning. Kjøper har bl.a. anført at selger måtte kjenne til råteskadene, og at selger ga uriktig inntrykk av at det ikke forelå fukt, jf. avhl. § 3-7. I tillegg har kjøper vist til at utbedringskostnadene som nå er avdekket overstiger det kjøper kunne forvente ut ifra salgsdokumentene. Selger ga uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 tilsvarende utbedringskostnadene.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at det ved salget ble gitt opplysninger om fukt i kjeller, ulovligheter på eiendommen og råteskadet kledning. Foretaket har videre vist til at forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler, jf. avhl. § 3-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og viste bl.a. til at flere av forholdene var svakt dokumentert, og at det var gitt negative opplysninger om forholdene i salgsdokumentene før salget. Sekretariatet fant det videre ikke dokumentert at selger hadde kunnskap om forholdene utover det som fremkom i salgsdokumentene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det verken for drenering eller kledning var grunnlag for mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Nemnda har kommet til samme konklusjon og kan i all hovedsak tiltre sekretariatets begrunnelse. Det fremkommer ikke noe nytt i kjøpers nemndsansmodning som stiller dette i et annet lys. Nemnda legger for sin del særlig vekt på at det både for drenering og kledning var gitt rikelig med risikoopplysninger, samt at det ikke foreligger bevismessige holdepunkter om tilbakeholdte opplysninger fra selger eller takstansvar for de to avvikene.

Derimot har nemnda kommet til at det må sies å foreligge mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for manglende godkjenning av terrasse. At det var opplyst om manglende godkjenning av kjellerstue og utestue kan i seg selv ikke innebære at kjøper måtte forvente manglende godkjenning også for andre forhold. Søknadsgebyret for dette forholdet er i brev fra kjøper av 16.2.26 opplyst å være kr 15 400, som dermed tilkjennes som prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd. Egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd kommer i fradrag, og samlet prisavslag blir dermed kr 5 400.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Paula Nyhus (forbrukerrepresentant).