

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-784

30.6.2026

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

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

43 år gammel drenering – lys TG 2 – opplyst om «ingen umiddelbar kostnad» – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-19.

En enebolig fra 1981 ble solgt for kr 5 mill., og overtatt av kjøper den 2.8.24. Ved salget ble rom under terreng, drenering og terrengforhold vurdert til lys TG 2 («Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak»), og det ble opplyst om noe fukt i bod under trapp som burde overvåkes. Takstmannen skrev for alle forholdene at det var «Ingen umiddelbar kostnad», og overflatene ble vurdert til TG 1. Det ble opplyst at det ved hulltaking ble målt normale fuktverdier, og at det ikke var tegn til fukt- eller råteskader. I november 2024 hørte kjøper surkling under parkettgulvet i underetasjen, og oppdaget deretter vanninnsig. Kjøper reklamerte til foretaket, som avslo kravet bl.a. under henvisning til at forholdet var påregnelig i lys av opplysningene ved salget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot foretaket kr 1 185 938.

Saksfremstilling

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

Eneboligen i Møre og Romsdal ble oppført i 1981.

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

Flott og innholdsrik enebolig med garasje og hage

... Boligen går over to plan og er godt vedlikeholdt. ... I underetasjen finner man kjellerstue, soverom, kontor, bad, vaskerom, hall, 2 boder og kott. Underetasje er innredet i ettertid, og endringene er ikke omsøkt/godkjent.

... KOMMENTARER

Underetasje er innredet i ettertid. Opprinnelig vaskerom er avdelt med lettvegg og ombygd til bad og vaskerom. Matbod er vurdert som kontor. Bod er innredet til kjellerstue, gang og 2 boder. Det er etablert et lite kott under trapp. Ominnredning fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Inngang til kjøkken i første etasje er flyttet i forhold til tegninger. Kjellerstue, soverom og kontor i underetasje har for små vindu i forhold til krav angående lysforhold, og rommene vil ikke være godkjent som rom for varig opphold. Rommene er vurdert og beskrevet utifra bruk på befaringstidspunkt, selv om de ikke er godkjent hos bygningsmyndighetene. Takhøyde i underetasje er 2,2 meter.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor tilstandsgrad (TG 2) innledningsvis var definert slik:

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes

når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

Videre ble det opplyst følgende i tilstandsrapporten:

Overflater – TG 1

Underetasje har parkett og laminat på gulv, malte/tapetserte/panelerte vegger og takessplater/panel i himling. 1. etasje har parkett, laminat og fliser på gulv, malte/tapetserte/panelerte vegger og takessplater/panel i himling.

Rom Under Terreng – lys TG 2

Underetasje er oppført med grunnmur i lecamur som er utlektet, isolert og kledd med panel og malte/tapetserte vegger innvendig. Stedvis pusset mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er boret inspeksjonshull i kjellerstue mot yttervegg mot terreng, og det er målt 17,2 vekt-prosent fukt i bunnsvill/lekt, som vurderes å være normalt i forhold til alder og konstruksjon. Det er ikke påvist tegn til fukt - eller råteskader. Det er en del saltutslag og fuktmerker på nedre del av muren i kott under trapp, og det trekkes trolig noe fukt opp fra bakken her. Det er også noe fukt i betongplate under vinylbelegg og belegget bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Drenering – lys TG 2

Drenering fra byggeår. Plastrør. Vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter – TG 1

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Terrengforhold – lys TG 2

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng, noe skråning fra sør mot nord, og tomten er pent opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og diverse beplantning med trær, prydbusker og blomsterbed. Det er oppført en garasje med tilbygd vedskjul på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng, noe skråning fra sør mot nord, og det kan være noe tilsig av fukt fra terrenget her.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bad og vaskerom i underetasjen ble vurdert til TG 3 grunnet alder og at oppbyggingen ikke holdt dagens krav til våtrom, med opplysninger om at våtrommene måtte totalrenoveres med et kostnadsestimat på kr 50 000 – 100 000 per rom. Om baderommet ble det videre opplyst:

Tilliggende konstruksjoner våtrom – lys TG 2

Det er boret hull i vegg i vaskerom mot dusjnise på bad og det er registrert betydelig fukt i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble avdekket fuktskade i konstruksjonen ved hullboring. Eier har kontaktet forsikringsselskap og forholdet skal utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Forholdet er utbedret- forsikringssak. Ved ny befaring 4.4.2024 var forholdet utbedret med ny panel på vaskeromsvegg, ny silikonfuge mellom gulv og vegg i dusjsone på bad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Videre ble det opplyst om vaskerommet:

Tilliggende konstruksjoner våtrom – TG IU

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våtsone i vaskerommet grenser til murvegger. Det er veggmontert røropplegg. Hulltaking er **ikke** utført.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Selger opplyste å ha eid boligen siden 2017, og i egenerklæringsskjemaet fremgikk det videre:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Svar: Ja

Beskrivelse: Se takst

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Nei

Boligen ble solgt for kr 5 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.5.24, og overtatt av kjøper den 2.8.24.

Den 3.11.24 oppdaget kjøper vanninntrengning i kjelleretasjen etter surkling under gulvet. Kjøper kontaktet sin bygningsforsikring i Fremtind Forsikring, som engasjerte takstmann S på befaring. I rapport revidert 6.12.24 fremgikk det:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Etter opplysning fra forsikringstaker kjøpte de eiendommen i juli 2024. Den 3. november -24 registrerte de at det surklet under laminatgulv i gang i kjeller. Med bakgrunn i registreringer i underetasjen, særlig det forhold at vegg og fundament under i kott under trapp, tilsynelatende står i vann, tyder vanninntrengning på

sviktende drenering. Forsikringstaker Innhenter ledningskart fra kommunen for om mulig å få oversikt over dreneringen og hvor avløp er ført. Deretter må forsikringstaker grave opp for nærmere kontroll. Det antas å stå vann i isolasjons-sjikt mellom grov- og finplate.

... dør mellom gang og soverom u.etg.: betong er våt.

kott under trapp: murvegg/såle står i vann!

Kjøper innhentet deretter en byggteknisk reklamasjonsrapport fra S datert 13.2.25:

1. Sviktende drenering. Vann trekker opp fra grunnen. Vann trengte ut under laminatgulv i gang u.etg.

Kommentar: Det har med tiden lagt seg finlam i drenerende masser og mot drensledningen. Drensledningen vil erfaringsmessig også bli helt eller delvis tilstettet. Drenering må graves opp og fornyes. Avløp fra kum ved boligens nordside og ned til an boring på kommunal ledning må kontrolleres og eventuelt spyles.

Stipulert kostnad: Kr 350 000 + mva

Treterasse, kjellertrapp, trapp og platt foran inngang rives og bygges opp igjen.

Stipulert kostnad: Kr 250 000 + mva

2. Det antas å stå vann i isolasjonssjikt mellom grovplate og finplate.

Kommentar: Det må foretas tørking.

Stipulert kostnad: Kr 60 000 + mva

3. Våt sokkel på murvegg i kott under trapp, fundament står i vann.

Kommentar: Vil tørke når drenering er fornyet og vann ikke står under huset.

Stipulert kostnad: Kr 0

4. Muggsoppplvekst/-lukt som følge av skadelig fuktkvote i veggfôring i stue u. etg. (vestvegg).

Kommentar: Må rives og gjenoppbygges etter uttørking. Omfang usikkert, vil kunne avklares etter åpning/riving.

Stipulert kostnad: Kr 50 000 + mva

5. Vann/fukt trekker opp, gulvmaling flasser i vaskerom u.etg.

Kommentar: Må repareres etter uttørking.

Stipulert kostnad: Kr 15 000 + mva

6. Vann trekker opp gjennom gulv på grunnen, under vinylbelegg og laminatgulv i gang i u.etg.

Kommentar: Vinylbelegg og laminatgulv rives og nytt legges etter uttørking av gulv. Det må påregnes samme reparasjon i flere rom.

Stipulert kostnad: Kr 100 000 + mva

...

1.

Takstmann boret hull i veggfremforing mot vest i kjellerstue, det ble ikke målt skadelig fukt.

Ved befaringen luktet det mugg ut av hullet. Det tyder på muggsoppvekst som følge av skadelig fukt i veggen.

2.

Videre bemerkes saltutslag og fuktmerker på nedre del av muren i kott under trapp. Dette betyr at fundament står i vann, overveiende sannsynlig på grunn av sviktende drenering.

... SUM inkl mva Kr 1 185 938 ,- inkl mva

... Rom under trapp. Vann trekker opp fra grunnen. Pågått i lang tid/flere år.

... Rom under trapp: Vått og med råte i tregulv/sponplater.

... Kjellerstue: mugglukst i veggfremforing. Skadelig fukt i vegg og gulv.

... Gang: vått / skadelig fukt under belegg.

Vaskerom: maling flasser og saltutfelling på grunn av fukt.

Kjøper fremla uttalelse fra Statens vegvesen datert 3.3.26, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

(Boligen) ligger så langt unna at jeg anser det som svært usannsynlig at grunnforholdene der har blitt påvirket av sprengningsarbeidene.

Kjøper anførte at det forelå en mangel etter avhendingslova. Det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om dreneringen, og forholdet måtte anses upåregnelig. Dreneringen ble vurdert til lys TG 2, og det ble presisert at det ikke var noen umiddelbar kostnad. Opplysningsbildet ga inntrykk av at dreneringen var slitt, men fortsatt fungerende. Takstmannen ved salget burde ha sett og dokumentert at dreneringen allerede var i såpass dårlig stand at den burde vært skiftet før salget. Konstruksjonen var allerede ødelagt, og det var ikke tilstrekkelig å overvåke situasjonen for å unngå fuktskader. Fuktskadene forelå allerede. Det ble reklamert rettidig

Forsikringsforetaket anførte at det ikke forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Det ble gitt tydelige risikoopplysninger, og selger og takstmannen opplyste om kjente forhold. Takstmannen foretok sine undersøkelser i februar 2024, som var tidspunktet for takstmannens vurdering. At det ble avdekket skader 10 måneder etterpå innebar ikke at takstmannens observasjoner i februar 2024 var uriktige. Dreneringer hadde videre svært usikker levetid, med stort tidsintervall. Dreneringen hadde oversteget minste tidsintervall, men det var på befaringstidspunktet ikke avdekket svikt. At svikt oppsto og ble avdekket 10 måneder senere, hadde kjøper overtatt risikoen for. Ved takstmannens befaring var det ikke avdekket tegn til skader på bunnsvill, og det kunne dermed ikke konkluderes med umiddelbart utbedringsbehov. Det var ingen holdepunkter for at dreneringen sviktet før overtakelse, og i motsatt fall anførte foretaket at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Svikten kunne ikke anses upåregnelig, i lys av dreneringens alder og risikoopplysninger. Takstmannen har opplyst at det er foretatt omfattende arbeider med sprengning i området, som kan ha påvirket grunnen på eiendommen og dreneringen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og fant at skadeomfanget gikk ut over det kjøper måtte påregne i lys av opplysningsbildet ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, idet skadeomfanget måtte anses å gå ut over det kjøper måtte påregne i lys av opplysningsbildet ved salget. Saken ble likevel ansett å være et grensetilfelle. Fra begrunnelsen siteres:

Takstmannen opplyste både under punktet for rom under terreng, terrengforhold og drenering at det ikke var noen umiddelbare kostnader, som ga kjøper grunn til å tro at bygningsdelene hadde en viss restlevetid igjen. Tilstandsrapporten skiller også mellom lys og mørk TG 2, hvor lys TG 2 bl.a. er presentert som «Avvik som ikke krever tiltak». Takstmannen ga videre betryggende opplysninger om at fuktnivåene i kjellerstuen tilsa at det ikke var tegn til fukt eller råteskader, og at fuktnivåene var normale. Fukten som ble målt i rommet under trappen ble presentert som mer lokal i det aktuelle rommet, og skyldtes etter takstmannens vurdering noe fuktopptrekk fra bunnen – og altså ikke dreneringen. Videre opplyste ikke takstmannen om noen særlig risiko tilknyttet at rom under terreng var innredet, og overflatene i underetasjen ble vurdert til TG 1.

Boligen ble også markedsført som godt vedlikeholdt.

Hva gjelder dreneringens alder, opplyste ikke takstmannen hva forventbart levetidsintervall var.

Takstmannen opplyste riktignok at over halvparten av forventbar levetid var utløpt, og at det var vanskelig å si når det ville være nødvendig med utskiftning. Selv om dette tilsa at dreneringen hadde nådd en viss alder, opplyste altså ikke takstmannen at nedre intervall for utskiftning allerede var utløpt, og takstmannen

vurderte videre at det ikke var behov for umiddelbare kostnader. I et slikt tilfelle gir opplysningene etter sekretariatets vurdering en forventning om at bygningsdelen har en viss levetid igjen, selv om lengden på gjenværende levetid er noe usikker.

Videre har sekretariatet funnet selve omfanget av nødvendige utbedringskostnader såpass stort, at avviket må anses mer upåregnelig i lys av forventningene om «ingen umiddelbar kostnad». Skadene ble avdekket kun 3 måneder etter overtakelse, og de fagkyndige har vurdert at det er nødvendig med umiddelbare utbedringskostnader på kr 1 185 938 inkl. mva. Disse kostnadene omfatter bl.a. ikke utbedring av våtrommene, og kostnadene kommer altså i tillegg til de opplyste avvikene. Det vises også til at det er tegn til skadelig fukt og muggsopp i hullet takstmannen tok ved sin befaring før salget, og takstmann S har vurdert at skadebildet tilsier at fuktpåkjenningen har pågått over lang tid. Dette tyder på at svikten altså har oppstått før salget, selv om svikten kan ha utviklet seg til det verre i kjøpers eiertid. Det bemerkes for ordens skyld at vi ikke kan se at det er holdepunkter for at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og vi kan herunder ikke se at det er sannsynliggjort at kjøper skulle ha reagert eller reklamert på et tidligere tidspunkt.

Vi ser riktignok at skadene også skyldes at det står vann under boligen, noe som etter omstendighetene kan anses påregnelig i lys av boligens alder og opplyst fuktopptrekk i boden under trappen. Likevel forstår vi takstmann S. sin vurdering slik at vannet bl.a. skyldes svikt ved dreneringen. Utbedringen synes å omfatte ny drenering og opptørking innvendig, og ikke legging av fuktsperre mot grunn. Det fremstår dermed som at forholdet vil utbedres ved tiltak på dreneringen, slik at sviktende drenering er hovedårsaken bak skaden.

Også nemnda har vært i tvil, men finner etter en samlet vurdering å kunne tiltre sekretariatets konklusjon. Nemnda kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Særlig angivelsen av «lys» TG 2, et aktivt valg fra takstmannens side, var egnet til å berolige kjøper om at kostnadskrevenne tiltak ikke var umiddelbart forestående. Nemnda har merket seg foretakets innsigelser i nemndsansmodningen, men har blitt stående ved at det er sannsynliggjort et forventningsavvik etter avhl. § 3-2.

Når det gjelder utmåling av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd har sekretariatet uttalt følgende:

Det er fremlagt kostnadsestimat for utbedring av dreneringen og innvendige følgeskader på til sammen kr 1 185 938 inkl. mva.

Sekretariatet finner imidlertid at det må foretas et betydelig standardhevingsfradrag, all den tid kjøper nå får skiftet ut en 43 år gammel drenering. Se til sammenligning FinKN 2015-256, FinKN 2018-943 og FinKN 2014-117. Standardhevingsfradraget må bli noe lavere for utbedringen innvendig, all den tid overflatene ble gitt TG 1. I utmålingen er det videre hensyntatt risikoopplysningene som ble gitt ved salget, og utmålingen må bli noe skjønnsmessig.

I henhold til avhl. § 3-1 fjerde ledd må kjøper videre dekke tap og kostnader ved mangler opp til kr 10 000 selv. Beløpet anses som en form for egenandel, som trekkes fra kjøpers totale krav for alle feil og mangler som avdekkes ved boligen. Etter fradrag for egenandelen finner vi at prisavslaget passende kan settes til kr 425 000, jf. avhl. §§ 3-1 fjerde ledd og 4-12 andre ledd.

Nemnda har kommet til at prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd må settes noe lavere enn det sekretariatet har lagt til grunn. Nemnda legger særlig vekt på at kjøper gjennom utbedringen vil få en 43 år gammel drenering erstattet med en helt ny. Nemnda finner at prisavslaget passende kan settes til kr 350 000 etter fradrag for egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).