

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-806

30.6.2026

Gjensidige Forsikring ASA

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

Fukt og lukt i kjellerbod – risikoens overgang – avhl. §§ 2-4, 3-2, 3-7 og 3-8.

En leilighet fra 2011 ble solgt for kr 2,4 mill., overtatt av kjøper den 2.5.25. Det ble opplyst ved salget at leiligheten disponerte en bod i felles garasjeanlegg. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at boden hadde både et fukt- og luktproblem. Kjøper reklamerte til foretaket, som avslo kravet og bl.a. anførte at forholdet var påregnelig og at lukten måtte ha oppstått etter risikoens overgang. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om utbedringskostnader og verditap.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lukt og fukt i en kjellerbod, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

Boligen er en leilighet fra 2011.

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

Egen parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med el-bil lader, samt tilhørende sportsbod.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2018. Selger opplyser om å ha bodd i boligen før salget. På spørsmål om kjennskap til problemer med fukt etc. i kjeller eller underetasjen er det krysset av for «nei». På spørsmål om kjennskap til det er utført arbeid med dreneringen er det krysset av for «nei».

Boligen ble solgt for kr 2 400 000 ved kjøpekontrakt signert den 26.3.25 og overtatt av kjøper den 2.5.25.

Ved overtakelsen ble det tilbakeholdt kr 5 000 pga. manglende utvask og avvik ved to fliser på badet. Etter overtakelsen har kjøper reklamert over lukt/fukt i kjellerboden.

Kjøper har fremlagt en rapport fra takstmann I med befarringsdato den 17.10.25:

OPPSUMMERING AV OPPDRAGET:

Det reklameres på noe vond lukt i bod, samt misfarging i betonggulv ved søyle. Det er også synlig kondensjon fra tak av betong. I dusjhjørne reklameres det på sprukket flis på gulv inn mot vegg.

Bod i felles garasjeanlegg er befart. Det registreres en del kondens i tak og misfarging i betong. Sterk lukt fra betonggulv og det antas at her er sølt noe som har forårsaket en kjemisk reaksjon. Kondens fra tak skyldes konstruksjon og oppbygging av denne med ferdigplen i overkant av betongtak. Tiltak som anbefalt er pussing av overflate og deretter priming og påføring av epoxymaling. Epoxymaling føres opp 10 cm på vegg. Det må i tillegg monteres ventiler i vegger for å få tilstrekkelig ventilering av rom og da begrense kondensproblematikken. Avfukter på permanent basis må vurderes.

Samlede utbedringskostnader ble vurdert til kr 31 000 inkl. mva.

Kjøper har anført at boligen har en verdireduksjon på mellom kr 80 000 – 100 000 pga. fukt i boden.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper mener i all hovedsak at selger har misligholdt sin lovpålagte opplysningsplikt og at avvikene fremstår som upåregnelige. Det var ikke sølt noe i boden, og skaden hadde ikke skjedd i kjøpers eiertid.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar. Foretaket har vist til at fukt og lukt i kjellerboden ikke fremstår som særlig upåregnelig, jf. avhl. § 3-2. Foretaket har også anført at lukten i boden må ha oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at lukt i kjellerboden mest sannsynlig oppsto etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4, og at fuktproblemet var innenfor det påregnelige, jf. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken for nemnda gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel grunnet fukt og lukt i boden som tilhører leiligheten. Når det gjelder sprekke i to fliser på badet, som tidligere var en del av saken, har kjøper i brev av 10.3.26 opplyst at dette forholdet ikke bringes inn for nemnda. Det er tatt ut forliksklage mot kjøper for dette forholdet.

Når det gjelder lukt i boden, som nemnda finner det sannsynliggjort at oppsto etter overtakelsen, heter det følgende i sekretariatets drøftelse:

I reklamasjonssaken har takstmann I også forklart at det ved hans befaring var en «sterk lukt» fra betonggulvet. Takstmann I antar at lukten har sammenheng med at det er «sølt noe som har forårsaket en kjemisk reaksjon».

Slik saken er dokumentert for oss, anser vi det derfor som overveiende sannsynlig at dette «sølet», altså den ytre påvirkningen, stammer fra kjøpers eiertid og dette er følgelig ikke et forhold selger svarer for.

Sekretariatet har etter dette kommet til at skaden mest sannsynlig har oppstått etter risikoens overgang, og bevisbyrden for det motsatte påhviler kjøper som kravstiller, jf. avhl. § 2-4, se f.eks. FinKN 2018-242.

Det foreligger ikke mangelsansvar for foretaket.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen konklusjon.

Når det gjelder fukt i kjellerboden, fremholdt sekretariatet:

I salgsdokumentene ble det gitt opplysninger om at boligen ble solgt med en kjellerbod i felles garasjeanlegg. Bodene ble ikke tilstandsvurdert av takstmannen og selger ga ingen negative opplysninger i egenerklæringen. Dersom selger måtte ha kjent til det konkrete kondensproblemet – er dette helt klart noe selger skulle ha opplyst om i egenerklæringen, jf. avhl. §§ 3-7/3-8 (selgers opplysningsplikt).

I reklamasjonssaken har takstmann I imidlertid forklart at fuktproblemet har årsak i det som fremstår som forventet eller normal kondens i en slik lukket kjellerkonstruksjon. Videre har takstmann I redegjort for at problemet kan avhjelpes ved montering av ventiler og ved bruk av avfukter lokalt i kjøpers bod.

Slik saken er forelagt oss, finner vi derfor ingen klare holdepunkter for at fuktproblemet har vært så fremtredende at dette er noe selger skulle ha reagert på, og vi antar at bruken av boden vil variere fra eier til eier, jf. avhl. § 3-7. Foretaket kunne med fordel likevel ha vedlagt en tilbakemelding fra selger på dette punktet.

Alle forhold tatt i betraktning har sekretariatet kommet til at kondensproblemet og det nødvendige utbedringsbehovet ligger innenfor det forventbare, jf. avhl. § 3-2.

Det foreligger ingen mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7/3-8.

Nemnda bemerker at den må vurdere saken på bakgrunn av de dokumenter som er fremlagt av partene. Det er kjøper som har bevisbyrden for at det foreligger en mangel. Boden er i salgsdokumentasjonen omtalt dels som sportsbod og dels som bod i garasjeanlegg, noe som tilsier at forventningen til bodens beskaffenhet er noe annen enn om boden var inne i leiligheten. Selv om nemnda er enig med kjøper i at det ikke er påregnelig med kondensproblematikk i en såpass ny bod, fremstår det dokumenterte omfanget og de nødvendige utbedringskostnadene som begrensede. Slik saken er opplyst, er nemnda kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).