

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-817

17.7.2026

Gjensidige Forsikring ASA

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

Eldre bolig – svikt ved drenering/fuktskader – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig oppført i 1780, modernisert i 1985, ble solgt for kr 7,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.6.24, og overtatt av kjøper den 16.9.24. Boligen ble omtalt som «unik» og «sjarmerende», hvor aktuelle bygningsdeler i hovedsak ble gitt TG 2, og noen TG 3. Drenering var gitt TG 1, men selger opplyste at det var utført arbeider ved drenering for over 30 år siden, delvis av ufaglærte. I forbindelse med montering av nytt kjøkken avdekket kjøper at bunnsvillen under kjøkkengulvet var gjennområtten og at også deler av veggen hadde råteskader. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til risikoopplysningene som ble gitt før salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 266 436, og forsinkelsesrente fra 4.5.25.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt/råte, samt feil ved vegger, gulv, terreng mv., jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Sørlandet oppført i 1780, modernisert i 1985.

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

Denne eiendommen er helt unik, (...). Tomten er skrånet og det er sjarmerende natursteins-gangvei og trapper ned til eiendommen. (...)

(...)

Det opprinnelige huset her besto av 3 vinduer i fasaden. Huset er bygget på, først på nordsiden (ukjent byggeår) og senere på sydsiden (ca 1985/ 86). Huset har beholdt mye av den gamle rominndelingen. Sjeldne gamle dører (labank-dører) er beholdt. Selger opplyser om at døren med køye mellom gang og kjøkken muligens stammer fra en gammel seilskute. Synlig gammelt tømmer enkelte steder. Alt det gamle er bevart der dette var mulig.

I 1983 da nåværende eier overtok var huset og uthus i svært dårlig forfatning. Det foreligger bilder/ dokumentasjon fra restaureringsprosessen av huset i 1983/ 84.

Uthuset/ sjøbua er delvis restaurert i løpet av årene. Det er nyere kledning med sentvoksende furu, som er spesialbestilt og spesialtskåret. Sjøbua er brukt til lagring og ved. (...)

Standard

Denne sjarmerende boligen fremstår i lyse fine farger og har sjarmerende tømmervegger i enkelte rom. Her er mange originale detaljer bevart og dette gir et nydelig inntrykk og en god atmosfære.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at bygningen hadde normal standard ut fra alder, og hadde behov for oppgraderinger. Nedløp og beslag var gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak») bl.a. pga. alder. Veggkonstruksjon var gitt mørk TG 2, og det fremgikk at selger opplyste om «lite igjen av det opprinnelige huset der oppbygning er med bindingsverkskonstruksjon og noe synlig tømmer.» Det var avvik, herunder påvist spredte råteskader i bordkledningen, ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, og det var værslitt/oppsprukket trevirke. Råteskadet trekledning måtte skiftes ut. Overflater innvendig var også gitt mørk TG 2 og hadde en del slitasjegrad utover det en kunne forvente. Overflater måtte utbedres eller skiftes. Etasjeskiller var gitt TG 3 pga. skjevheter. Kjøkken ble gitt TG 1, hvor det var opplyst om «enkelt kjøkken med påregnelig bruksslitasje». Drenering var gitt TG 1. Ifølge selger ble det utført drenering under bygningen og pukket opp, samt anlagt betongsåle. Grunnmur og fundamenter var gitt mørk TG 2. Grunnmuren hadde sprekkdannelser. Lokal utbedring måtte utføres. Forstøtningsmurer var gitt TG 3. Det var påvist større og mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Forstøtningsmuren måtte rives og ny mur bygges. Størrelse på utbedringer av eldre gråsteinsmurer med skjevheter måtte vurderes individuelt. Kostnadsestimat var kr 100 000 –300 000. Terrengforhold ble gitt mørk TG 2. Det var påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det bl.a. at selger kjøpte boligen i 1983/84. Selger kjente ikke til at det hadde lekket vann utenfra og inn, eller sett andre tegn til fukt. Selger opplyste om arbeid på fasade, herunder tak og vinduer. Arbeid på reisverk og panel ble utført av firma. Selger opplyste om faglært/ufaglært arbeid på drenering, for over 30 år siden. Selger opplyste om stokkmaur, mus, samt munkelus. Selger kjente ikke til mugg/sopp/råte. Selger hadde bygd på mot syd, samt utvidet gang og etablert vaskerom. Selger hadde ikke dokumentasjon og firma var ukjent.

Boligen ble solgt for kr 7,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.6.24, og overtatt av kjøper den 16.9.24.

Kjøper har forklart at det i forbindelse med montering av nytt kjøkken ble avdekket at bunnsvillen under kjøkkengulvet var gjennområtten og at også deler av veggen var råteskadet. Kjøper reklamerte 14.11.24.

Kjøper engasjerte K. AS som gjennomførte en befaring av boligen den 15.11.24. I skaderapporten av 21.11.24 fremgikk bl.a. at det var tale om en enebolig bygget i 1760, dette var opprinnelig en laftekasse som fikk en oppgradering og tilbygg i 1984. Det ble da bygget på en ny stue, bad og inngangsparti. Under denne prosessen ble vegg og deler av gulv på kjøkkenet skiftet da det ble oppdaget råte. Årsak til skade nå var vanninntrengning gjennom grunnmur. Kjøper leide inn snekkerfirma for å rive en innvendig bærevegg og etablere drager i tak. Da de utførte dette arbeidet, oppdaget de fukt i reisverket på denne veggen. Ved befaring var det tydelig at fukt hadde spredd seg fra grunnmur ut i gulvet på stuen. Det var flere årsaker til at vann hadde trengt inn: 1. Terrengtet leder vann mot bygget, 2. Takrennenedløp går ned mot betongsåle støpt mot grunnmur og 3. Det er ikke etablert utvendig fuktsperre. Kjøper hadde et snekkerfirma som forsøkte å løse problematikken med å støpe en renne som ledet vann bort fra grunnmur, denne ble behandlet med en membran for å hindre ny fuktinntrenging. De hadde også revet vegg innvendig og vått undergulv, her ble det etablert en ny innvendig fuktsikring på grunnmur og betonggulv som skulle sperre for evt. fuktinntrenging. lekkasjen hadde pågått over tid, antakelig mer enn 10 år. Det var anbefalt å sprengte og drenere langs grunnmur rundt hele huset, dette medførte en stor kostnad og det kunne være andre løsninger som var mer kostnadseffektive.

Kjøper har fremlagt en rekke fakturaer fra perioden november-desember 2024.

Foretaket var i kontakt med selger som uttalte følgende:

Dette var en sjokkartet beskjed å få. Jeg er absolutt ikke kjent med at det er råte i bunnsvill og vegg på kjøkken. Det har ikke vært noe å se og det har heller ikke vært fuktlukt, hverken på kjøkken eller i resten av huset. Derfor er det heller ikke rapportert til kjøper.

Kjøper har anført at boligen har mangler, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har vist til at utbedringsarbeidene var endelig ferdigstilt sent i desember, og at kjøper hadde etterspurt tilbakemelding fra foretaket om utbedringsretten. Det er ikke gitt opplysninger som tilsier at kjøper måtte forvente et omfattende omfang av fukt- og råteskader. Det er flere mangler i konstruksjonen, herunder at det er benyttet isopor som isolasjon, det mangler utvendig fuktsperre, det er lagt plast direkte under furugulv og takrennenedløp går ned mot betongsåle støpt mot grunnmur. Det er tidligere bygget ny mur mot ytterveggen som antas å ha blitt gjort for å hindre samme problem som nå har oppstått. Det har formodningen mot seg at selger ikke har vært kjent med fuktinntrengning. Videre er det også gitt misvisende opplysninger om dreneringen, gitt TG 1.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning etter avhl. §§ 4-12/4-14 på kr 266 436, og forsinkelsesrente fra 4.5.25.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har mangler, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at selgers utbedringsrett er krenket, jf. avhl. § 4-10. Uansett forelå det ikke mangelsansvar. Feil skyldes terrengforhold og manglende bortledning av vann, noe kjøper har overtatt risikoen for. Årsaken til skaden synes å være en direkte konsekvens av de forhold som det er opplyst om. Grunnmur og fundamenter, nedløp og beslag og innvendige overflater er gitt TG 2 hvilket innebærer at det var påregnelig med tiltak og oppussing. Det er ikke gitt mangelfulle 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 før salget, og at det ikke var dokumentert at dreneringen måtte utbedres i sin helhet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet fukt/råte samt feil ved bl.a. vegger, gulv og terreng. Boligen er oppført i 1780 og modernisert i 1985.

I sekretariatets drøftelse heter det:

Boligen ble overtatt av kjøper den 16.9.24. Kjøper har forklart at i forbindelse med montering av nytt kjøkken avdekket kjøper at bunnsvillen under kjøkkengulvet var gjennområtten og at også deler av vegg var råtten. Kjøper reklamerte 14.11.24. Av skaderapport fra K AS 21.11.24 fremgikk bl.a. årsak til skade nå var vanninntrengning gjennom grunnmur langs nord og vestvegg. Kjøper leide inn snekkerfirma for å rive en innvendig bærevegg og etablere drager i tak. Da de utførte dette arbeidet, oppdaget de fukt i reisverket på denne vegg. Ved befaring var det tydelig at fukt hadde spredd seg fra grunnmur ut i gulvet på stuen. Det var flere årsaker til at vann hadde trengt inn: 1. Terreng leder vann mot bygget, 2. Takrennenedløp gikk ned mot betongsåle støpt mot grunnmur og 3. Det var ikke etablert utvendig fuktsperre. Lekkasjen hadde pågått over tid, K AS kunne anta at dette dreide seg om 10 år +. Mur var satt opp i 1984 da de forsøkte å utbedre samme årsak. Vannrør var montert i 1984, som lå uisolert rett bak kledning.

Vi forstår det slik at det er avdekket fukt/råte i vegg/gulv, samt vanninntrengning gjennom grunnmur. Dette hadde pågått en stund. Videre at det er avdekket enkelte feil ved oppbygning av vegger/gulv/vannledninger, uten at det er vist til referanseår for denne vurderingen.

Selger har ifølge foretaket ikke kjennskap til forholdet. Selger opplyste om arbeid og feil ved boligen ifm. salget. Forholdet ble avdekket ifm. destruktive inngrep i konstruksjonen ifm. arbeid på kjøkken. Takstmannen ga de fleste bygningsdelene «mørk» TG 2, og opplyste om feil, behov for utbedring mv. Vi kan dermed ikke se at det er sannsynliggjort opplysningssvikt fra selger/takstmannen.

Boligen er eldre, opplyst oppført i 1780, modernisert i 1985. Den var omtalt som «unik» med «fantastisk» hage. I 1983 da selger overtok, var huset og uthus i svært dårlig forfatning. Det var riktig nok ifm. salget opplyst om «nydelige tregulv», men originale detaljer var bevart. Takstmannen ga bygningsdelene «mørk» TG 2 og TG 3, samt opplyste at taket, nedløp/beslag, vinduer, dører, forstøtningsmur, grunn og fundamenter, terrengforhold, samt vegger hadde feil, og det var behov for utbedringer. Overflater hadde slitasje, og det hadde vært flere (skade)dyr i boligen. Det var påvist spredte råteskader i bordkledningen, ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, og det var værslitt/ oppsprukket trevirke/ trepaneler. Lokal utbedring/utskiftning var anbefalt at utføres. Råteskadet trekledning måtte skiftes ut. Kledning uten åpen lufting innebar hyppigere vedlikeholdsbehov, da fukt ikke tørket ut på samme måte som med en luftet konstruksjon. Overflater innvendig var gitt «mørk» TG 2 og hadde en del slitasjegrad utover det en kunne forvente. Overflater måtte utbedres eller skiftes. De konkrete risikoopplysningene tilsa at kjøper måtte påregne utbedringer og vedlikehold.

Selv om kjøkken og drenering ble gitt TG 1, kan vi ikke se at utbedringsbehovet og kostnadene som nå viser seg, kan anses upåregnelig for kjøper. Selger opplyste om delvis ufaglært arbeid på drenering, og det var ikke opplyst om alder på denne. Arbeid ble gjort for mer enn 30 år siden. Det fremstår uklart for sekretariatet i hvilken grad og om det er nødvendig med ny drenering, sett i lys av rapporten fra K AS, når det er uttalt at det er «anbefalt», og det ikke utelukkes andre rimeligere utbedringstiltak. Utbedringen består i å rive vegg, gulv og gjøre arbeid på drenering/grunnmur. Det var opplyst om problemer ved disse bygningsdelene ved salget, og det kan ikke utelukkes at forholdene har utviklet seg i kjøpers eiertid. Nemnda har tidligere uttalt at når det er opplyst om feil, har kjøper langt på vei overtatt risikoen for omfanget. Vi viser til sammenlikning til FinKN 2025-1012, FinKN 2024-447, FinKN 2025-796, FinKN 2025-1032, FinKN 2025-310, samt FinKN 2025-651. Kjøper har videre fremlagt en rekke fakturaer, og det fremstår som utfordrende å skille (nødvendige) kostnader fra hverandre.

Slik saken er dokumentert for oss, kan vi dermed ikke se at forholdet utgjør en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8.

Nemnda er kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er uheldig at dreneringen var gitt TG 1. På den andre siden er det ut fra den fagkyndige rapporten uklart om det er nødvendig med ny drenering. Sett i lys av det samlede opplysningsbildet ved salget, hvor det var gitt flere relevante risikoopplysninger knyttet til kjøpers mangelskrav, er nemnda kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2. Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det vises på dette punktet til at det i egenerklæringsskjemaet er opplyst at det ble utført arbeid på dreneringen for mer enn 30 år siden, og at arbeidene ble gjort av ufaglærte.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om kjøper har krenket selgers utbedringsrett, jf. avhl. § 4-10.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Paula Martine Nyhus (forbrukerrepresentant).