

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-939

27.8.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Avvik ved drenering – fukt i grunnmur – TG 2 – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 1939, påbygget i 1980, ble solgt for kr 13,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.1.25. Boligen var opplyst å være «omfattende oppgradert i senere tid». I tilstandsrapporten ble det opplyst at byggegrunnen var ukjent, og bl.a. drenering, grunnmur/fundamenter, og utvendige vann- og avløpsrør ble gitt TG 2. Selger hadde ikke kjennskap til problemer med boligens drenering ifølge egenerklæringen. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktskader i boligen som viste seg å skyldes sviktende drenering. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at det ble gitt misvisende og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at drenering var gitt TG 2 og at det var opplyst om flere usikkerhetsmomenter om dreneringens tilstand før salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 272 033, krav om takstutgifter kr 12 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av drens svikt/fukt i grunnmur, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1939, påbygget i 1980.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om at boligen var omfattende oppgradert i senere tid, en «stilsikker enebolig med fin arkitektonisk utforming». Det var i senere tid foretatt en omfattende oppgradering av huset, innvendig som utvendig. I 2017 ble deler av underetasjen ombygget, oppusset og adskilt fra hovedboligen.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2018 og hadde bodd 6,5 år i boligen. Selger kjente ikke til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt mv., eller sopp/råteskader/utettheter i fasade.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at det var ukjent byggegrunn. Boligen var oppført med betongkonstruksjoner til antatt faste masser. Utvendig drenering var ikke kjent. Det var antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Det var registrert knotteplast mot deler av grunnmur. Grunnmur var i naturstein og leca. Natursteinsmur var fra byggeår. Lecamur var fra 1980.

Nedløp og beslag ble gitt TG 1 på takrenner og nedløp, og mørk TG 2 på manglende snøfanger og stigetrinn for feier. Rom under terreng ble gitt mørk TG 2. Det var opplyst om at deler av vegger i boligens underetasje står mot terreng. Kontroll av vegger var gjort i vaskerom der vegger er åpnet, samt i kasse i toalettrom. Det var avvik, herunder registrert noe saltutslag på murvegger, målt noe

forhøyet fuktverdi i grunnmur, og registrert noe forhøyet fuktverdi i bunnramme for påforet trevegg. Konsekvens/tiltak var at man måtte følge med på konstruksjonen. Påforede vegger var en risikokonstruksjon med tanke på fukt og kondens.

Vaskerom fra 1980 i underetasjen var i hovedsak gitt TG 3. Våtrommet måtte totalrenoveres. Drenering ble gitt mørk TG 2 hvor det var opplyst at punktet må sees i sammenheng med «Rom under terreng». Utvendig drenering var ikke kjent. Det var antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Det var registrert knotteplast mot deler av grunnmur. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering var overskredet. Det var ikke montert klemlist i toppen av knotteplast. Tidspunktet for når utskiftning var nødvendig var vanskelig å si noe om. Grunn og fundamenter var gitt mørk TG 2 hvor det var opplyst om enkelte riss og sprekker. Terrengforhold var gitt TG 1.

Kjøper har forklart at det på visning ble informert om en tidligere lekkasje på badet over vaskerommet. Veggene på vaskerommet var åpnet, og selger hadde fulgt nøye med på utviklingen. Det ble forstått som at fuktmerkene på vaskerommet hadde bakgrunn i dette.

Boligen ble solgt for kr 13 150 000 ved kjøpekontrakt datert 21.1.25, og overtatt av kjøper den 16.4.25.

Ved overtakelse ble det igjen informert om lekkasjen på badet over vaskerommet, og at det ikke skulle være fuktproblematikk på vaskerommet som følge av lekkasjen.

I forbindelse med totalrenovering av vaskerommet oppdaget kjøper den 6.5.25 fukt i murvegg i det ene hjørnet på vaskerommet. Kjøper reklamerte til foretaket den 6.5.25 over fukt i murvegg og fuktskader i treverk.

I skaderapport fra takstfirma O av 8.5.25 fremgikk bl.a.:

Kunden overtok boligen den 16.04.2025. I følge kunden har tidligere eier foretatt omfattende oppussing av boligen innvendig samt skiftet yttertak, men badet det her gjelder har ikke blitt oppgradert eller utbedret.

Da nåværende eier startet arbeidet med å renovere badet, som allerede var revet ved overtakelse, ble det oppdaget vanninntrenging i hjørnet av rommet. På grunn av at badet allerede var ribbet, var det fullt mulig å observere at grunnmuren i hjørnet var fuktig. (...)

Ved befaring ble det tydelig påvist fuktighet i grunnmur i det aktuelle hjørnet. På utsiden av boligen, i tilhørende område, ble det observert følgende:

Taknedløp fra takrennen ledes rett ned i grunnen ved det aktuelle hjørnet.

Knotteplast er montert på nedsiden av boligen, men det ble ikke observert tilsvarende tiltak på oversiden.

Det foreligger ikke synlig tilfredsstillende drenering rundt boligen i dette området.

4. Vurdering

Den underliggende årsaken til vanninntrengingen vurderes å være utilstrekkelig eller manglende drenering rundt grunnmuren i den aktuelle delen av boligen. Dette forverres ytterligere av at nedløpet fra takrennen ledes rett ned på dette hjørnet. Det blir observert et rør langt boligen som vann ledes vekk i men det vi ikke vet er om det er nedløpet eller risten i bakken som går på dette røret.

5. Videre tiltak

Kunden har opplyst at de nå er i prosess med å hente inn pris på utbedring av drenering og tiltak for å eliminere vanninntrengingen, da dette haster i forbindelse med pågående oppussing av badet (...)

Her anser jeg det som nødvendig og grave opp for å lage en bedre drenering.

I skaderapport av 12.5.25 fra takstmann F fremgikk bl.a.:

Fuktinntrengsel i grunnmur, i hjørne av vaskerom. (...)

I forbindelse med rehabilitering/ bygging av nytt bad i boligen (på tegning "Vaskerom" nede til venstre) ble det etter riving av påforede vegger oppdaget fuktighet i grunnmuren.

Fuktighet i muren er visuelt synlig, og det gir utslag på fuktindikator.

Det ble videre montert 9 stk hylser for fuktprober i muren, og målinger her viser også fuktighet.

Det ble utført fuksøk i tilstøtende rom (hulltaking og måling i sviller), soverom og rom under trapp.

På soverom ble det målt ca 17,7 %, noe som er noe over anbefalt nivå (maks 15% i trevirke), men i nedre del av det som regnes som "fuktig". Trevirke og isolasjon fremstår som tørt, ingen misfarve eller andre symptomer.

I rom under trapp ble det målt ca 8,8 % (akseptabelt nivå).

Konklusjon:

Fuktighet er konsentrert i hjørne på muren, og spredning et par meter ut på hver side nedre på del av mur.

Fuktigheten kommer utenifra.

Det er mulig taknedløpet som føres ned i rør utvendig er medvirkende årsak, hvis rør under grunnen er utett, og ellers mulig manglende fuksikring av mur, kombinert aldersvekkelse av drenerings masser.

Denne delen av boligen er fra 1980, og type drenering er ukjent. Det antas at det er benyttet ordinær sprengstein. Det er på del av muren synlig knotteplast (fuksikring).

Det må utføres gravearbeider utvendig.

Trapp (med 4 stk trinn) på siden av boligen må fjernes i denne forbindelse.

Mur må tørkes før man kan fortsette innvendige arbeider (bygging av nytt bad).

Det anslås at man graver i et område på 4 meter lengde bakside bolig med bredde ca 2 meter (ca 20 m3 med masser), videre må trapp på siden av bolig fjernes, og man må grave ned til bunn av mur helt fram til hjørne mot syd for å kunne lede ut drenerør her.

Lengde her ca 7,5 meter x 1 meter bredde, varierende høyde fra topp trapp til hjørne i front (ca 12 m3 masser).

Ny fuksikring må påføres mur, og det må legges drenerør. Nye drenerings masser må påføres.

Asfaltering av oppgravd areal må foretas (ca 10 - 12 m2) , og ny trapp må støpes.

Arbeidet må detalj prosjekteres av utførende grunn entreprenør.

Estimert utbedringskostnad var kr 226 875 inkl. mva.

Det er fremlagt pristilbud/faktura fra flisleggerfirma F på kr 179 000, kr 231 571, og kr 10 900. I tillegg er det fremlagt faktura fra byggefirma G av 29.8.25 på kr 14 375.og faktura 16.9.25 fra byggefirma S på kr 15 187,50.Det er også oversendt en udatert ikke-navngitt rapport med bilder.

Kjøper har anført at boligen har mangler, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at selv om det er gitt TG 3 på vaskerom og opplyst om enkelte forhold, er det ikke opplyst om antydninger eller indikasjoner på fuktproblematikk. Det er heller ikke opplyst om konkrete tegn på funksjonssvikt på rom under terreng og drenering. Opplysningene er av mer generell karakter, og kan ikke uten videre begrunne en forventning om fuktverdier på opptil ca. 69,2 % og ca. 59,9 % fuktighet i betonggrunnmuren. Nedløp og beslag er vurdert til TG 1 i tilstandsrapporten.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 272 033, samt krav om takstutgifter på kr 12 000, og forsinkelsesrente fra 30.7.25.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har mangler, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til opplysningene gitt i tilstandsrapporten, herunder rom under terreng, drenering og vaskerom. Takstmannen har ved vurdering av rom under terreng målt forhøyde fuktverdier i grunnmur og bunnramme for påforet vegg. Det er i tillegg opplyst om salgutslag på murvegger.

Innvirkningskriteriet er ikke oppfylt. Den avdekkede fuktskaden er på grunnmur fra 1980 og var 45 år på tidspunktet for reklamasjonen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste bl.a. til at dreneringen måtte antas å være eldre, og at det var behov for flere tiltak. Sekretariatet fant det ikke dokumentert at det var gitt misvisende eller uriktige opplysninger.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet svikt i dreneringen.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Boligen ble overtatt av kjøper den 16.4.25. Ved overtagelse ble det informert om lekkasjen på badet over vaskerommet, og at det ikke skulle være fuktproblematikk på vaskerommet som følge av lekkasjen. I forbindelse med totalrenovering av vaskerommet oppdaget kjøper den 6.5.25 fukt i murvegg i det ene hjørnet på vaskerommet. Av skaderapportene fremgikk bl.a. at det var påvist fuktighet i grunnmur i det aktuelle hjørnet. På utsiden av boligen, i tilhørende område, ble det observert at taknedløp fra takrennen ledes rett ned i grunnen ved det aktuelle hjørnet. Knotteplast var montert på nedsiden av boligen, men det ble ikke observert tilsvarende tiltak på oversiden. Det forelå ikke synlig tilfredsstillende drenering rundt boligen i dette området.

Boligen er eldre, oppført i 1939, påbygget i 1980. Boligen ble riktig nok positivt omtalt med noen oppgraderinger i senere tid, usjenert hage og store terrasseareal. I 2017 ble deler av underetasjen (44 m²) ombygget, oppusset og adskilt fra hovedboligen. Taktekking og undertak, renner og nedløp ble fornyet i 2023.

Det var imidlertid ukjent byggegrunn, og utvendig drenering var ikke kjent. Det var flatt terreng rundt bygningskroppen. Rom under terreng ble gitt «mørk» TG 2. Det var opplyst om at deler av vegger i boligens underetasje står mot terreng. Kontroll av vegger var gjort i vaskerom der vegger var åpnet, samt i kasse i toalettrom. Punktet måtte sees i sammenheng med «Drenering». Det var avvik, herunder registrert noe saltutslag på murvegger, målt noe forhøyet fuktverdi i grunnmur, og registrert noe forhøyet fuktverdi i bunnramme for påforet trevegg. Konsekvens/tiltak var at man måtte følge med på konstruksjonen. Påforede vegger var en risikokonstruksjon med tanke på fukt og kondens. Vaskerom fra 1980 i underetasjen var i hovedsak gitt TG 3 med avvik. Drenering ble gitt «mørk» TG 2 hvor det var opplyst at punktet må sees i sammenheng «Rom under terreng». Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering var overskredet. Det var ikke montert klemlist i toppen av knotteplast. Tidspunktet for når utskiftning var nødvendig var vanskelig å si noe om. Det var behov for utbedringer/tiltak på mur og fundamenter.

Vi kan på bakgrunn av dokumentasjonen i saken ikke se at det er avdekket konstruksjonsfeil/ufagmessige feil ved verken tak/nedløp eller dreneringen. Selv om kjøper ble opplyst om tidligere lekkasje på bad over vaskerom, og tenkte fuktmerkene på vaskerommet hadde bakgrunn i dette, forelå det uansett en usikkerhet mht. dreneringens tilstand. At det nå i ettertid avdekkes fukt som følge av dreneringssvikt kan etter sekretariatets syn ikke anses upåregnelig på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet. Dreneringen måtte antas å være eldre, det var behov for flere tiltak, og det forelå flere konkrete usikkerhetsmomenter knyttet til tilstanden. Vi kan heller ikke se at det er gitt uriktige opplysninger om tilstanden, sett i lys av at fuktmerkene som nå viser seg, synes å ha en annen årsak enn lekkasje fra bad. De konkrete risikoopplysningene tilsa at kjøper måtte påregne utbedring av både vaskerom og drenering med tiden.

(...)

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

Nemnda har kommet til samme konklusjon som sekretariatet og tiltrer begrunnelsen. Som påpekt i kjøpers nemndsansmodning var taknedløp gitt TG 1 og terrengforholdene var gitt TG 0, men nemnda finner ikke at dette er egnet til å rokke ved mangelsvurderingen sett i lys av det samlede

opplysningsbildet ved salget. Det var bl.a. opplyst om ukjent byggegrunn, at utvendig drenering ikke var kjent og dreneringen var gitt mørk TG 2. Videre var det registrert noe saltutslag på murvegger (under punktet «Rom under terreng») og det var påpekt at punktet måtte sees i sammenheng med tilstandsvurderingen av dreneringen.

Slik saken er opplyst, er nemnda følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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