

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1034

22.10.2025

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

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

Fukt- og råteskader etter lekkasje fra terrasse – TG 1 og TG 2 – utmåling – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1972 ble solgt for kr 5,99 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.6.23. Boligen ble markedsført som «Lekker» og med «gjennomgående høy standard, alder tatt i betraktning». I tilstandsrapporten var veggkonstruksjon gitt mørk TG 2, balkonger, terrasser og rom under balkonger ble gitt lys TG 2, og ytterdører fikk TG 1. Det ble bemerket at balkong/terrasse over innredede boligrom var en usikker konstruksjon med økt risiko, men at det ikke var behov for utbedringstiltak. Rom under terreng ble gitt TG 1, og det ble opplyst at det var foretatt hulltaking i vegg som viste normale fuktverdier. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktskader etter lekkasje fra terrasse. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og at det var gitt risikoopplysninger ved salget. Nemndas flertall kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 778 000 etter beregnet standardhevingsfradrag, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt- og råteskader etter lekkasje fra balkong/balkongdør, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 1972.

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

Lekker enebolig med panorama sjøutsikt og attraktiv beliggenhet - Stor, solrik og nydelig tomt - Garasje – Sjelden mulighet

(...) - Tilbygg i kjelleretasje mot sør fra 1984 (2 soverom).

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Bygget har gjennomgående høy standard, alder tatt i betraktning.

Veggkonstruksjon ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Takstmannen bemerket at det ikke var musebånd i nedre kant av konstruksjonen, og at dette måtte etableres. Kostnadsestimat var under kr 10 000. Ytterdører, herunder terrassedøren, ble gitt TG 1. Punktet «Balkonger, terrasser og rom under balkonger» ble gitt lys TG 2 («Avvik som ikke krever tiltak»):

Støpt platting på terreng mot vest. Plattingen har noen sprekker.

Terrasse over underetasje er tekket med glassfiberbelegg. Rekkverk av tre. Høyde på rekkverk ble målt til 84 cm. Altan med utgang fra kjøkken er bygget av tre. Høyde på rekkverk ble målt til 87 cm. Rekkverk er lavere enn krav i dagens forskrift.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Rom under terreng ble gitt TG 1. Takstmannen opplyste at det var foretatt hulltaking i vegg mot terreng i soverom med fuktverdi på 10,4 % inne i konstruksjonen, noe som ble ansett normalt (tørt).

Det fremgikk av egenerklæringen at selger hadde eid boligen siden 2007. Selger krysset «Ja» på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade og opplyste:

2017: utettheter deler av tak mot vest (2019 Hele taket renovert at snekker MHV. – kvitteringer ligger i Boligmappe.

På spørsmål om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, opplyste selger:

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2007: byttet tre soveromsvindu kjeller, kjellerdør, kjellerdør øst, terrassedør soverom, vindu bad (kvitteringer fra byggefirma H ligger i Boligmappen) 2010: byttet terrassedør og to vinduer i kjøkken (kvitteringer fra fagkyndig P kan ikke fremskaffes) 2016: byttet fem vinduer stue og to vinduer soverom 1. etasje (kvitteringer fagkyndig E ligger i Boligmappen) 2016: montert vindu soverom vest (Byggefirma H, kvittering kan ikke fremskaffes) 2019: byttet takpanner (kvitteringer fagkyndig M ligger i Boligmappen) 2020: ny drenering lagt rundt huset, mur kledd med Isodren (kvitteringer byggefirma S ligger i Boligmappen) 2020: Fiberpusset grunnmur (kvitteringer fra byggefirma R ligger i Boligmappen) 2020: Byttet tre glassruter i gangvindu vest (kvittering fra byggefirma G ligger i Boligmappen)

Arbeid utført av: Byggefirma H, fagkyndig P, fagkyndig E, fagkyndig M. byggefirma S, byggefirma R, byggefirma G

Selger krysset «Nei» på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende.

I forkant av inngåelse av kjøpekontrakten hadde kjøper vært på visning av boligen. Kjøper har forklart at de hadde med seg uavhengig fagmann på visningen og at selger/megler ble spurt direkte om eventuelle fuktskader og/eller skadedyrproblematikk. Ved overtakelsen gikk selger og kjøper gjennom samtlige rom i huset, og selger ble eksplisitt spurt om eventuelle skader og/eller fuktskader. Ifølge kjøper var selger tydelig på at slike skader ikke fantes i boligen.

Boligen ble solgt for kr 5,99 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.6.23, og overtatt av kjøper den 29.9.23.

Grunnet helseproblemer hos kjøper, ble boligen ikke tatt i bruk før årsskiftet 2023/2024. Soverommet i underetasjen ble ikke benyttet før i mai 2024, og kjøper reagerte da med fysiske symptomer etter første overnatting i dette rommet. Kjøper tok på denne bakgrunn kontakt med byggmester S for nærmere undersøkelse av forholdene, og det ble avdekket fuktskader etter lekkasje fra terrassen. Kjøper har fremlagt SMS fra byggmester S (med bilder) av 29.5.24.

Kjøper reklamerte til selger og foretaket den 22.6.24.

Kjøpers bygningsforsikring i KLP Skadeforsikring utarbeidet en skaderapport datert 7.6.24:

Hendelsesforløp:

FT reagerer på lukt på soverommet og mistenker fuktskade, de opplyser at de har begynt med å rive vegger for å lokalisere skaden. De oppdaget ikke skader i veggene, og rev deretter himlingen hvor de oppdaget et vått område. Dette er like under en terrasse dør som går ut til terrassen.

Skaden har utviklet seg over tid, treverk og spongulvet er porøst og smuldrer opp på enkelte områder.

Årsak:

Utettheter i overgang takteking og ved dør/ vegg. Alder for glassfiber er ukjent, men stor mulighet for at det kan være fra da tilbygget ble etablert i 1985, det er da altså blitt 39 år.

I tillegg til fuktproblemer er det et pågående maurproblem. Det er registrert store mengder maur, trolig stokkmaur. Den har lagt store mengder med egg, og det er gjort skade på både spongulvet og treverket.

(...) Under dørterskel er det målt fuktighet. Bilde viser balkongdør og glassfiber tekking på en takterrasse. Visuelt er det ikke mulig å registrere utettheter, men det er tydelig treng på at det er under dette område skaden er.

(...) Skaden har pågått over tid, både vann og maur bruker tid på å utvikle dette skadeområdet.

Byggmester S ble også engasjert for å vurdere skadeområdet. Han konkluderte med at terrassebord, takkonstruksjon, gulv og bjelkelag til terrassen var råttent. Det samme gjaldt store deler av terrassen, terrassedør/dørstokk, innvendig murverk, og utvendig forklledning var ødelagt. Samtlige måtte rives og erstattet. Byggmester S fremla et foreløpig estimat på utbedringskostnader på kr 842 500. Det ble presisert i tilbudet at skadeområdet ikke var endelig avdekket, og at det ble tatt forbehold om at reparasjonskostnadene kunne overstige prisoverslaget.

Foretaket innhentet rapport fra byggefirma K av 7.11.24, og fra denne hitsettes bl.a.:

På befaring ble det registrert at det er utettheter i tekking av glassfibermembran på terrasse. Terrasse er bygget over to rom i kjeller. I rom under terrasse ble det observert en stor fukt og råteskade i bærende konstruksjon.

(...) Vår konklusjon:

Rivingsarbeider utført av kjøper har vært nødvendig for å avdekke hele området av skaden. Forholdet skyldes at det har oppstått en vannlekkasje i membran til terrasse ved dør til soverom i 1. etasje. Membranen antas å være fra byggeåret 1984. Lekkasjen har ikke vært så stor, men har pågått over et langt tidsrom, med resultat at fukt og råteskader har fått tid til å utvikle seg.

(...) Konklusjonen er at sopp kan vaskes bort og materialer uten råteskader kan bli stående. Deler av konstruksjonen den med råteskadede materialer må byttes ut. Vannlekkasjen må tettes i sin helhet med ny tekking med tilfredsstillende oppbrett på vegg og konstruksjoner må tørkes opp før nye rom kan etableres.

Byggefirma K estimerte utbedringskostnadene til kr 601 915, i tråd med pristilbud fra Polygon.

Kjøper innhentet en vurdering av 3.2.25 fra takstfirma S for å beregne standardhevingsfradrag for utbedringskostnadene. I rapporten har takstmannen beregnet et standardhevingsfradrag på kr 64 500.

Kjøper har også lagt frem en faktura for igangsatte arbeider fra byggmester S.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at fuktskadene ikke skyldtes utettheter eller membranens alder. Skadeårsak var utettheter i trekonstruksjonen under dørterskel på balkongdøren som hadde ført til langvarig fuktinntrenging med tilhørende utvikling av fukt- og råteskader på konstruksjonen. Kjøper anførte videre at utbedringskostnadene ville overstige estimatet fra byggefirma K.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 778 000, hensyntatt standardhevingsfradrag, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at det i tilstandsrapporten ble gitt risikopplysninger om de påberopte forholdene. Det var opplyst at konstruksjonsformen, med terrasse over innredet boligrom, ga økt fare for skader. Videre måtte det legges til grunn at tekking/membran på balkong var omtrent 39 år gammel ved avtaleinngåelsen, slik at utbedringstiltak var påregnelige. Et

eventuelt prisavslag måtte beregnes ut ifra den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. § 3-2, og tilkjente kjøper et prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 490 000, etter fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet fukt- og råteskader etter lekkasje fra balkong/balkongdør.

Nemnda har ved vurderingen av mangelsspørsmålet delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Landgren – bemerk:

Flertallet har under tvil kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 og kan i det vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Sekretariatet fremholdt følgende:

Det er her tale om en «lekker» enebolig oppført i 1972, med tilbygd del i kjelleretasje mot sør fra 1984 (2 soverom). I tilstandsrapporten var det opplyst at bygget hadde gjennomgående høy standard, (alder tatt i betraktning), og at bygget var jevnlig og godt vedlikeholdt. Veggkonstruksjon ble gitt mørk TG 2 grunnet manglende musebånd. Dører ble gitt TG 1. Balkonger, terrasser og rom under balkonger ble gitt lys TG 2. Takstmannen bemerket at balkong over innredede rom var en usikker konstruksjon, og at denne konstruksjonsutformingen ga økt fare for skader. Takstmannen opplyste også at det ikke var behov for utbedringstiltak. Rom under terreng ble gitt TG 1, og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier ved hulltaking. I egenerklæringen krysset selger bl.a. «Nei» på spørsmål om kjennskap til fukt i underetasje og «Nei» på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/insekter/skadedyr.

Etter overtakelse har kjøper avdekket omfattende fukt- og råteskader i innredede rom under terrasse/balkong. På bakgrunn av de fagkyndige rapportene legges til grunn at lekkasjen har pågått over et langt tidsrom, med det resultat at fukt- og råteskader har fått tid til å utvikle seg. Det fremstår for oss som om lekkasjen har oppstått i overgang mellom membran til terrasse og dørterskel til terrassedør. I tillegg har det i lekkasjeområdet blitt registrert store mengder maur (trolig stokkaaur) som har gjort skade på treverk.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det foreligger et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og dermed en mangel etter avhl. § 3-2. Sekretariatet legger vekt på at boligen ble solgt med høy standard, og at den synlige tilstanden på boligens overflater var god. Det ble riktig nok belyst en generell risiko med tanke på balkongkonstruksjonen (lys TG 2), men det ble etter vårt syn ikke gitt noen konkrete risikopplysninger som skulle tilsi at det allerede hadde oppstått så store fukt- og råteskader som avdekket i denne saken. Skadene har videre hatt en lang utviklingstid, og omfatter også bærende konstruksjoner. Lekkasjen er lokalisert i overgang til terskel til terrassedør. Dører (herunder terrassedører) ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten.

Flertallet er altså enig i dette. Selv om det ble gitt en generell risikopplysning om konstruksjonen av balkongen, er det for flertallet sentralt at det ikke var gitt noen konkrete opplysninger som tilsa at det måtte påregnes å foreligge så vidt omfattende fukt- og råteskader som det senere er avdekket i den foreliggende saken. Som påpekt av sekretariatet, har skadene, som omfatter bærende konstruksjoner, også hatt en lang utviklingstid. Etter flertallets syn er det sannsynliggjort at skadeårsaken er utett overgang mellom tekkingen på balkongen og døren/veggen, og flertallet er enig med kjøper i at det ikke er «membranen i seg selv som er årsak til de påviste skadene». Dører var for øvrig gitt TG 1 i tilstandsrapporten.

Flertallet er følgelig – under tvil – kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2,

Mindretallet – Skogvold – bemerk:

Mindretallet har kommet til et annet resultat enn flertallet. Det fremgår av rapporten fra byggefirma K at det på befaring ble registrert at det er utettheter i tekking av glassfibermembran

på terrasse. Det er videre innhentet rapport fra KLP Skadeforsikring. Begge rapportene konkluderer med at det er utett overgang i tekking/membran og ved dør. I rapporten til KLP Skadeforsikring fremgår det videre at det visuelt ikke er mulig å registrere utettheter, samt at årsaken er normal slitasje og elde.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger ble tilstandsvurdert til lys TG 2. Det er opplyst at denne 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 TG 2 markert med en lysere farge.

I tilfeller hvor en bygningsdels alder ikke er oppgitt, fremgår det av retts- og nemndspraksis at bygningsdelen skal anses å være fra boligens oppføringsår, se blant annet FinKN 2018-354, FinKN 2020-821, FinKN 2022-665, m.fl.

Kjøpers berettigede forventning var at balkongen og membranen var fra 1984. Levetiden på en glassfibermembran er ifølge rapporten fra byggefirma K på rundt 10 til 20 år i normale forhold. Membranen er eldre enn forventet levetid, og det må således anses påregnelig med vedlikehold, eventuelt utskiftning av balkongens fuktsikring.

Det vises for øvrig til at det etter langvarig nemndspraksis har formodningen mot seg at kjøper kan påberope mangel om bygningsdel gitt TG 2 eller TG 3. Se eksempelvis nemndas avgjørelser i FinKN 2012-115, senest sitert i FinKN 2025-341.

Etter en samlet vurdering finner mindretallet, på bakgrunn av alder, tilstandsgrad og risikoopplysningen om at balkongens konstruksjonsutforming gir økt fare for skader, at det ikke foreligger et upåregnelig avvik fra det kjøper med rimelighet måtte forvente, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Nemnda har delt seg i et nytt flertall og mindretall ved utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12.

Flertallet – Nygaard og Skogvold – bemerket:

Det er den rimeligste tilfredsstillende utbedringsmetoden som skal legges til grunn for utmålingen av prisavslaget, og flertallet tar utgangspunkt i prisestimatet og pristilbudet fra byggefirma K og Polygon på samlet kr 601 915. Kjøper har blant annet fremholdt at dette gir et for lavt utgangspunkt for utmålingen av prisavslaget, herunder at kostnadene til blant annet rivingsarbeider er for lavt, men flertallet kan ikke se at dette er sannsynliggjort, slik saken er opplyst. Flertallet viser til at det ikke er sannsynliggjort at den generelle prisstigningen i tiden etter innhentet prisestimat/pristilbud tilsier at de faktiske utbedringskostnadene er høyere enn hva som fremgår av de fremlagte dokumentene. Det vises til FinKN 2023-670.

Flertallet bemerket at det ved utmålingen skal foretas et fradrag for standardheving og levetidsforlengelse, og den fordel som utbedringsarbeidene representerer skal gå til fradrag i det tilkjente prisavslaget.

Sett i lys av balkongens alder og de generelle risikoopplysningene som var gitt ved salget, er flertallet kommet til at det bør gjøres et noe høyere fradrag ved utmålingen av prisavslaget enn det sekretariatet kom til. Det vises i denne forbindelse til at beregningen av fradraget er en juridisk vurdering, slik sekretariatet også påpekte, og flertallet finner ikke å kunne legge avgjørende vekt på rapporten fra takstfirma S som har uttalt seg om fradragets størrelse. Etter en skjønnsmessig vurdering finner flertallet at prisavslaget passende kan settes til kr 400 000. I prisavslaget skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper tilkjennes også

forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Mindretallet – Landgren – bemerk:

Mindretallet bemerk at prisavslag skal beregnes ut ifra utbedringskostnadene på domstidspunktet etter avhendingsloven § 4-12. Å bruke utdaterte kostnader ville gi kjøper utilstrekkelig kompensasjon for de faktiske utbedringskostnadene. En slik løsning følger også av LE-2021-90822. I vår sak er prisestimat/pristilbud nær 1 år gamle. SSBs byggekostnadskalkulator viser en prisstigning på 4,5 % fra oktober 2024 til juli 2025, noe som gir en oppjustering til kr 628 913. Mindretallet finner det sannsynlig at prisene i saken har steget tilsvarende.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).