

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1085

5.10.2026

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

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

Fuktskader i rom under terreng – feil ved bad – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-19.

En leilighet fra 1989 ble solgt for kr 2 575 000 ved kjøpekontrakt datert 13.9.22. Boligen ble markedsført som godt vedlikeholdt med bl.a. oppgraderte innvendige overflater og bad. Under punktet «større vedlikehold de seneste årene» ble det bl.a. opplyst at dreneringen var utbedret med «epoxy» i 2022 og at soverommet var «pusset opp» i 2018. I tilstandsrapporten ble innvendige overflater og etasjeskille vurdert til TG 1, mens rom under terreng fikk TG 2 med opplysninger om multimur og risiko for fuktskader. Badets konstruksjonsoppbygning fikk både TG 1 og TG 2. Selger opplyste videre at det tidligere hadde vært en lekkasje på soverommet som var utbedret med «epoxymørtel», og det ble vist til en skaderapport om «drenering og lekkasje i soverommet» fra 2017. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over fuktskader på boligens overflater i rom under terreng, og at badet hadde konstruksjonsavvik med følgeskader. Kjøper anførte at begge forholdene var upåregnelige, og at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket har bestridt mangelsansvar for begge forhold. Foretaket anførte videre at det var reklamert for sent når det gjaldt badet, ettersom avvikene først ble gjort gjeldende ca. seks måneder etter at det var innhentet en fagkyndig vurdering som påviste at badet hadde et utbedringsbehov. Nemnda kom til at fukt i kjeller utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 781 281.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskader i rom under terreng og feil ved bad, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet fra 1989.

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

Leiligheten har blitt løpende vedlikeholdt og blant annet oppgradert innvendige overflater, uteareal, bad, varmtvannsbereder og sikringsskap.

(...)

INNHold:

Entre, gang, stue, kjøkken, bad, soverom og bod.

(...)

Større vedlikehold de seneste årene:

Utbedret drenering med epoxy i 2022. Malt innvendige overflater i 2022. Nye rekkverk og slipt terrassebord i 2022. Pusset opp soverom i 2018. Oppgraderte bad i 2017. Skiftet varmtvannsbereder i 2016. Nye automatsikringer i 2014.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

UTVENDIG

Vinduer TG 2:

Malte vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

INNVENDIG

Overflater TG 1:

Vegger: Malte flater. Våtromsplater på bad. Gulv: Laminat. Fliser på bad og entré. Himlinger: Takess på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 1:

Etasjeskille i leiligheten i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning. Etasjeskille mot overliggende nabo er trebjelkelag.

(...)

Rom under terreng TG 2:

Rommet har laminat på gulv panel på vegg og hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Konstruksjonen er av type multimur der utbedringer er påregnelig før videre innredning av rom i kjelleretasjen. Det var ikke tegn til synlige råteskader på befaringsdagen men med tanke på fuktprosent 20% kan det heller ikke utelukkes råteskader over tid eller skjult i konstruksjonen. Konstruksjonen er fungerende for øvrig og har vært fungerende siden byggeår. Multimur består av grunnmur i betong med innvendig påforet vegger av lekter, skum og gipsplater der innvendige påforinger er normal ca. 50 mm.

(...)

Noe forhøyet fuktprosent ble påvist ved måling på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe forhøyet fuktprosent ble påvist ved måling på befaringsdagen.

Tiltak

- Tiltak:

Underliggende forhold er ukjent. Økt ventilering av konstruksjon eller mekanisk utluftsystem kan være et alternativ. Pris må evt. innhentes.

Når det gjelder badet i underetasjen, ble punktene «Generell», «Overflater vegger og himling» og «Sanitær og innredning» vurdert til TG 1. «Overflater gulv», «Sluk, membran og tettesjikt» og «Ventilasjon» fikk TG 2. «Fukt i tiliggende konstruksjoner» fikk TG IU.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2018. Selger har iht. skjemaet ikke bodd i boligen siste 12 måneder før salget.

På spørsmål vedr. badet har selger krysset av for «nei» på kjennskap til om det er/har vært problemer, eller om det har blitt utført noen form for arbeid. På spørsmål om kjennskap til problemer med dreneringen eller fukt i underetasjen/kjeller er det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Dreneringen på bakside av huset hadde kamerapåvisning som viser at røret er tett.

På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade er det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Det har blitt lekkasje på grunn av reir i betongen på hjørnet i soverommet. Reir ble injisert med ekspanderende masser og hjørnet ble utbedret med epoxymørtel (...)

På spørsmål om det er/har vært råteskader eller skadedyr i boligen er det krysset av for «nei». På spørsmål om det foreligger annen dokumentasjon av betydning er det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Rapport drenering og lekkasje i soverommet.

(...) Skaderapport, 18.08.2017.pdf

På spørsmål om det foreligger andre forhold av betydning som kjøper bør vite om er det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Utvendig vegger utført som multimur.

Boligen ble deretter solgt for kr 2 575 000 ved kjøpekontrakt signert den 13.9.22 og overtatt av kjøper den 15.10.22.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over fuktskader i rom under terreng. Når det gjelder avvik ved badet med videre følgeskader, ble forholdet gjort gjeldende som mangel i kjøpers klage til Finansklagenemnda den 20.5.24.

I skaderapporten fra 2017 fremgikk følgende:

Årsak til skade er håndverksfeil.

Etter tilsvarende skade i 2016, leide beboer inn firmaet L. AS for å legge ny drenering på boligen. Dette ble utført i november 2016.

Det er mindre vann på gulvet nå enn ved forrige skade, parkett har svellt i området mot yttervegg, både i soverom og bod. Det måles indikasjon på fukt i vegger og gulv på soverom og i bod.

Det er ikke mulig for undertegnede å finne eller vite hvor feilen på den nye drenering ligger, da må det graves opp. Siden det kommer inn vann må det være feil utførelse på den nye drenering.

Dette bør utførende firma som la drenering i 2016 finne ut av.

Sameiets bygningsforsikring (If Skadeforsikring) innhentet en skaderapport datert 12.10.23 fra F AS. Det fremgikk av rapporten at befaringsfant sted 30.8.23, og at bl.a. kjøper og kjøpers datter var til stede på befaringen. Videre fremgikk følgende:

Oppdaget vann på gulv etter uværet Hans. Det blir opplyst å ha vært vann på laveste gulvnivå. Er mest sannsynlig Fukt inntrengning fra grunn i tillegg til vann fra uværet. Var i tillegg ikke isolert i vegger etter tidligere skadesak. Dette underbygger teori om at dette har skjedd før. Metatthet i materiale i vegger tilsier at dette kan ha skjedd over tid

(...)

Skadeomfang:

Soverom - Fukt i vegger med MDF smartpanel, samt gulv med laminat. Også fukt i nerkant MDF vegger mot stue og bod.

Bod - Fukt i vegger med MDF smartpanel, samt gulv med laminat. Også fukt i nerkant MDF vegger mot bad og soverom.

Gang - Fukt under laminat utenfor bod of soverom.

(...)

Soverom - Ferdig revet. Mulig tidligere skade. Var droppet isolasjon, kun lekter ut og brukt MDF smartpanel.

L AS ga et pristilbud for utbedring av fuktskadene i konstruksjonen mv. til kr 220 015 den 2.11.23.

I e-post fra L AS av 4.11.23 fremgikk:

(...) Jeg åpnet da vegger og så da at det var KUNN malte mdf plater stiftet på lekter rett inn på grunnmur. Ingen form for fuktsperre eller isolering .

Det var fjernet gips og 70 mm xps plater etter forrige fuktproblemer . Det er forsøkt utbedret med membran smurt i hjørnet på grunnmur på soverom og teipet over hull etter fuktmåler.

Det er ikke etterisolert eller bygget opp en måte som en sertifisert fagmann hadde gjort. Etter min mening er det gjort for å skjule mangler og ikke håndverksmessig utført.

Hadde dette vært gjort riktig , ville IKKE fuktskader etter HANS vært ett så stort problem og sopp å råteskader ville vært unngått .

Det er også funnet fukt på badet (vegg mot kott) og ved riving av innervegg der ble det påvist at avtrekk fra bad ble sendt rett inn rom der hovedsikringsskap står og etter kontroll med elektriker ble det påvist fukt og missfarging av sikringer som kan være brannfarlig. Avtrekket som skal gå på fellesanlegg var fjernet/revet fra og vifte fra bad går rett inn i kott.

Dette har medført at leiligheten er ubeboelig av sikkerhetshensyn og av helsemessige årsaker.

L AS ga et pristilbud for utbedring av badet på kr 542 627 den 18.4.24. I e-post fra L AS av 5.11.24, fremgikk følgende:

Det ble påvist fukt på badet allerede når takstmann fra Forsikringselskapet var der når skaden var avdekket på yttervegger etc. Allerede da mistenkte vi at skade på bad var der, underveis på skadeutbedringen og oppbyggingen måtte vi fjerne en del av veggen mot badet og da avdekket vi svartesopp i innervegger og store råte/vannskader (bilder sendt før) .

Vi fant også at våtromsplater var skrudd inn i sponplater uten mansjetter rundt kraner etc og man kunne da ikke fortsette oppbyggingen uten å rive bad og bygge det opp igjen etter Tec 17 .

Så vi informerte kunden om funnet og vi sendte bilder etc da.

Jeg mener at forsikringselskapet var informert allerede da den første takstrapporten forelå at mine antagelser som nevnt ble .

Foretaket mottok som nevnt kjøpers reklamasjon over feil ved bad første gang den 20.5.24.

Kjøper har anført at det foreligger mangel, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper mener også at det ble reklamert rettidig over feil ved bad, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 781 281, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhendingslova.

Foretaket har særlig vist til opplyst risiko, og at den tidligere skaderapporten fra 2017 rent faktisk var tilgjengelig for kjøper før salget. Når det gjelder badet, har foretaket anført at kjøper uansett har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Foretaket har vist til den fagkyndige vurderingen kjøper fikk fra L AS den 4.11.23, og at det ikke ble reklamert over badet før den 20.5.24.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at fuktskadene i rom under terreng utgjorde en mangel, jf. avhl. § 3-2. Sekretariatet kom imidlertid til at kjøper hadde reklamert for sent over avvik og følgeskader fra badet, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå mangel for fuktskadene i rom under terreng, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse:

Sekretariatet har derfor under noe tvil kommet til at det konkrete skadeomfanget fremstår som upåregnelig for kjøper. Vi legger særlig vekt på at skadeomfanget gjelder store deler av boligens overflater som fikk TG 1, samt at det bakenforliggende problemet i 2017 aldri ble forsvarlig utbedret, jf. rapporten fra F AS.

Sekretariatet kom videre til at det for badet ble ansett å være reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Om dette het det følgende:

Høyesterett har redegjort for at tre måneder i utgangspunktet er i ytterkant av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget, jf. Rt. 2010 s. 103.

I nærværende sak legger vi til grunn at kjøper reklamerte over feil på badet i den opprinnelige klagen om fuktskadene som ble oversendt fra oss til foretaket den 20.5.24.

Slik vi forstår saksdokumentasjonen, skyldes det akutte utbedringsbehovet på badet den konstruksjonsfeilen med videre følgeskader som L AS påpeker i sin e-post til kjøper av 4.11.23, herunder hitsetter vi bl.a. følgende fra korrespondansen:

«Det er også funnet fukt på badet (vegg mot kott) og ved riving av innervegg der det ble påvist avtrekk fra badet ble sendt rett inn rom der hovedsikringsskapet står og etter kontroll med elektriker ble det påvist fukt og missfarging av sikringer som kan være brannfarlig. Avtrekket som skal gå på fellesanlegget var fjernet/revet fra og vifte fra bad går rett inn i kott.»

Dette tatt i betraktning, kan det ikke være tvilsomt at kjøper har reklamert for sent på ovennevnte avvik, jf. Rt. 2011 s. 1768. Vi kan ellers ikke se at det er dokumentert andre negative avvik ved baderomskonstruksjonen utover det som er beskrevet av L AS.

Kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Denne delen av kravet kan derfor ikke gjøres gjeldende, og vi har da heller ikke vurdert hvorvidt det kan foreligge en mangel.

Nemnda har funnet reklamasjonsvurderingen noe krevende. Kjøper har anført at de alvorlige fuktskadene på badet – fukt i vegger – ikke ble kjent før i april 2024. Det vises bl.a. til e-post av 5.3.25 fra kjøpers advokat til foretaket:

Det er imidlertid først senere og etter at L i april 24 fikk i oppdrag å sjekke røropplegget på badet, at han oppdager det var store råteskader og sopputvikling bak våtromsplatene på badet, en helt annen og mer alvorlig situasjon enn hva både F AS og L AS kunne se for seg.

Kjøper har også vist til at pristilbudet på utbedring av råteskadene på bad først ble innhentet av L AS i april 2024, mens det opprinnelige tilbudet ble innhentet av samme firma i november 2023. Endelig har kjøper vist til at rapporten fra F AS ikke inneholdt noe alarmerende om badet i etasjen, selv om fukt ble funnet i øvrige rom.

Nemnda ser at e-posten fra L AS av 5.11.24 kan leses slik at svertesopp og råte/vannskader på badet ikke ble avdekket før inngrep ble foretatt i konstruksjonen på badet. Samtidig fremgår det i samme e-post at:

Det ble påvist fukt på badet allerede når takstmann fra Forsikringsselskapet var der når skaden var avdekket på yttervegger etc. Allerede da mistenkte vi at skade på bad var der (...)

«Vi» kan i denne sammenheng vanskelig forstås på annen måte enn de tilstedeværende på tidspunktet for besiktigelsen den 30.8.23 – altså kjøper selv, hennes datter, en representant fra F AS og altså L AS.

At fuktproblematikk på bad var tema allerede høsten 2023 understøttes også av den tidsnære e-posten fra L AS fra 4.11.23 til kjøpers advokat, som sekretariatet også har vist til:

Hei

Jeg ble kontaktet av [Navn] etter funn av svertesopp i soverom i [Boligens adresse].

(...)

Det er også funnet fukt på badet (vegg mot kott) og ved riving av innervegg der det ble påvist avtrekk fra badet ble sendt rett inn rom der hovedsikringsskapet står og etter kontroll med elektriker ble det påvist fukt og missfarging av sikringer som kan være brannfarlig.

Nemnda anser det etter dette som sannsynliggjort at kjøper i november 2023 var blitt gjort oppmerksom på alvorlig fuktproblematikk på badet. Selv om det fulle omfanget av dette ikke var på det rene, er L AS tydelig på at det ble påvist fukt på badet allerede da skaderapporten ble utarbeidet. At L AS utarbeidet et pristilbud om utbedring av badet først i april 2024, endrer ikke dette. Etter praksis stilles ikke strengere krav til en nøytral reklamasjon enn at kjøper angir hvordan mangelen fremstår og at avtalebruddet gjøres gjeldende, jf. bl.a. FinKN 2024-486. Det er ikke noe krav om at årsaken til mangelen angis, og kjøper trenger i utgangspunktet heller ikke å opplyse om hva slags misligholdsbeføyelser som vil gjøres gjeldende. Formålet er kun å gi selger et varsel om at kjøper kan komme til å fremme et mangelskrav, slik at både bevissikringshensyn og lojalitetsplikten i avtaleforhold blir ivaretatt.

Etter det opplyste ble reklamasjonen for badet fremsatt først 20.5.24. Dette er da for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det kan ikke ses å foreligge opplysninger per nå i saken som gjør at bestemmelsens tredje ledd kan komme kjøper til unnsetning.

Nemnda understreker at reklamasjonsspørsmålet kan tenkes å se annerledes ut ved umiddelbar bevisføring. Nemnda tar også forbehold om at selve mangelsspørsmålet for badet ikke er vurdert.

Det skal etter dette utmåles prisavslag for fuktskadene under terreng, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Om dette har sekretariatet uttalt:

Kjøper krever kr 220 015 iht. pristilbudet fra L AS. For sekretariatet er det imidlertid usikkert om hele beløpet må anses som nødvendig, herunder viser vi f.eks. til fornying av dører og vinduer mv. Sett hen til opplyst risiko og faren for at det kunne være noen skjulte fuktskader i boligen pga. multimuren og fuktverdiene som ble målt, må det også foretas et skjønnsmessig standardhevingsfradrag, se nemndas grundige vurdering i FinKN 2023-126. Etter en konkret vurdering har vi derfor kommet til at beløpet passende kan settes til kr 90 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd (kjøpers egenandel).

Nemnda slutter seg til dette. Samlet prisavslag blir dermed kr 90 000 etter fradrag for egenandel.

Forsinkelsesrente tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).