

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1089

7.10.2026

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

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

Lekkasje – feil under bjelkelag/tilbygg – opplyst om moderniseringsbehov – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Et rekkehus fra 1954, tilbygd i 1962, ble solgt for kr 10,26 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.2.24. Boligen ble i salgsdokumentasjonen opplyst å ha et moderniseringsbehov. I tilstandsrapporten var boligens bygningsdeler i hovedsak gitt TG 2. Dette gjaldt bl.a. tak, balkong/veranda, vinduer, og krypkjeller. Det ble gitt opplysninger om skader som deformasjoner og fukt, samt at bygningsdelene hadde et vedlikeholdsbehov. I selgers egenerklæring var det bl.a. gitt opplysninger om fukt i stuevindu som ikke var utbedret. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en vannlekkasje og feil under bjelkelag/tilbygg. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, samt at selger måtte ha vært kjent med disse før salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at bygningsdelene var gitt TG 2 med opplyst vedlikeholdsbehov, og at det ble gitt konkrete risikopplysninger om bl.a. fukt. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 125 300, krav om erstatning kr 7 212, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra takterrasse/vindu og feil under bjelkelag/tilbygg i stue, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus på Østlandet oppført i 1954, tilbygd i 1962.

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

Familiebolig med stor og sydvestvendt hage, tre soverom, to stuer, garasje plass || Moderniseringsbehov

(...) Det foreligger en ferdigattest vedr. tilbygg datert 11.11.1964.

(...) Underliggende tekking og forøvrig resterende konstruksjon til takterrassen har ukjent alder. Utvendig tekking med f eks Sarnafil(sveisemembran) har en levetid på ca 25 år.

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

Overflatene i boligen fremstår med stedvis høy slitasje/elde og et moderniseringsbehov bør påregnes. Badet i kjelleren er antatt fra 1993 og har flere bemerkninger vedrørende sprekke flis, svertesopp i fuger og generell slitasje. Badet i 2.etasje og jevnt over normal slitasje, men noe misfarging og svertesopp i fuger forekommer, samt på innredning. Grunnmuren er montert med et elektroosmose-anlegg som skal forhindre en opptrekk av fukt via grunnen. Det ble ikke målt noen unormale fuktverdier på befæringsdatoen, men enkelte sprekkdannelse forekommer i muren. Utvendig fasade med forekomster av svertesopp på overflaten og stedvis flassende maling. Vedlikehold av utvendig kledning anbefales. Taktekkingen har ukjent alder og det foreligger ingen dokumentasjon på når taktekkingen sist ble skiftet ut. Fasadevask, takrens og impregnering av takflaten ble utført i 2021.

Boligens bygningsdeler ble i hovedsak gitt TG 2. Grunn og fundamenter ble gitt TG 2. Kryp kjeller var ikke mulig å inspisere grunnet snø, og ble gitt TG 2. Vinduer ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket bl.a. punkterte glass og avvik ved beslag, vannbord, omramming eller ytre tetting. Det var imidlertid påpekt at «vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen». Tak ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket bl.a. at det var observert fuktskjolder. Balkong/veranda ble gitt TG 2, og takstmannen hadde bl.a. opplyst følgende:

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet. Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting. Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Terrasse på ca 17 kvm med adkomst fra stuen og terreng. Terrassen har et rekkverk på ca 85 cm og høyden er for lav iht dagens byggt tekniske forskrift (TEK-17). Terrassebordene består av malte impregnerte terrassebord og disse er i stor grad tildekket av snø. Eventuelle sprekke dannelser eller andre avvik kan ikke etter ses. Ukjent alder på konstruksjonen.

Takterrasse på ca 5 kvm med adkomst fra et soverom i 2.etg. Rekkverket ble målt til en høyde på 90 cm og er for lavt iht TEK-17. Takterrassen var tildekket av snø, en presenning og underliggende kunstgressmatte var såvidt synlig. Underliggende tekking og forøvrig resterende konstruksjon har ukjent alder og utførelse. Synlig overløp via spalte i rekkverket. Utvendig kledning på rekkverket har deformasjoner/er vridd og trenger vedlikehold.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 1990. Selger krysset «Ja» på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller, og opplyste:

Vanninnsig i kjeller ved kraftig nedbør løst ved drenering foran Trbk. 12, 14 og 16 i 2014. Fukt i vinduskarm stuevindu, ikke utbedret

Boligen ble solgt for kr 10,26 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.2.24, og overtatt av kjøper den 1.5.24.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert over lekkasje fra utforingen øverst i stuevinduet som skyldtes vannansamlinger på balkongen over vinduet, og avvik ved bjelkelag under tilbygg stue. Kjøper reklamerte til foretaket hhv. 7.5.24 og den 5.6.24.

Kjøpers bygningsforsikring i If Skadeforsikring utarbeidet ved takstfirma O en skaderapport datert 15.5.24:

1. Drypping av vann ned i bod: U etg. rundt soilrør fra kjøkkennedløp i overliggende kjøkken 1 etg. Årsak: Utett pakning i vannlås under kjøkkenvask, har fått vann til å lekke ut av vannlåsen, ved bruk av vask. Vann runnet ned på betonggulv, og fulgt soilrør ned til bod i underliggende etasje

(...) Fuktighet i betong etasjeskiller, rundt solirør: Tørket opp, men gjenstående ørliten grad av missfarging i et område på 0,2 m2. Ansees ubetydelig.

2. Isolert nedlektet bjelkelag delvis løsnet / Falt ned under tilbyggdel av stue / Ytterstue. Medfører en dårligere isolasjonsevne enn tiltenkt i dette området (Tilbygget Ytterstue)

Årsak: Materialer som ikke er beregnet til utvendig bruk (ubehandlet MDF - plate) er benyttet som kledning, for å holde isolasjon på plass, under et nedlektet bjelkelag, under betongdekke, under ytterstue. Utvendig fuktighet har fått platene til å tiltrekke seg fuktighet, blitt tyngre, og delvis falt ned. Isolasjon følger dermed etter.

Kjøper innhentet reklamasjonsrapport fra takstfirma P datert 1.8.24. I rapporten ble forholdene knyttet til lekkasje fra takterrasse og avvik ved bjelkelag tilbygg vurdert, og fra rapporten hitsettes:

Under regnvær rant det vann fra overkant stuevindu i tilbygg i stue. Over tilbygg er det takterrasse. Da oppdragsgiver fjernet kunstgress på takterrasse lå det en plastpresenning mellom kunstgress og underliggende PVC-membran. Som forebyggende tiltak har oppdragsgiver montert en presenning med fall over takterrasse. Takstfirma P måler et fall på membran på 1:100. I ytterkant mot takrenne er det motfall på grunn av spenn i takfotbeslag. Dette har hindret avrenning til takrenne. Overlapp på takfotbeslag

(forkantbeslag) er 20 mm. Bransjestandard krever en overlapp på 100 mm. Bjelkelaget på takterrassen må åpnes, kontrolleres, saneres og gjenoppbygges. Dagens krav til fall (1:40) etableres. Dette samstemmer med krav som leverandører til membraner krever. Vindusvegg i tilbygg stue må åpnes, kontrolleres, saneres og gjenoppbygges.

Bjelkelag i tilbygg i stue er feilkonstruert. Det er brukt 12 mm sponplater for innvendig bruk som stubbloftsbord. I tillegg er det montert en dampsperre mellom sponplate og isolasjon. Konstruksjonen åpnes, kontrolleres, saneres og gjenoppbygges.

Takstfirma P estimerte utbedringskostnadene til kr 348 000 (takterrasse kr 254 250 og bjelkelag tilbygg kr 93 750).

Kjøper har etter anbefaling fra takstmann engasjert takstfirma P til å åpne opp konstruksjonen rundt vindu for å undersøke om det er skader i konstruksjonen som følge av vanninntrenging ved stuevindu. Kjøper har også innhentet analyserapport fra Mycoteam, som viser at det er rik vekst av raggråtemugg og moderat vekst av strålemuggsopper. Kjøper har fremlagt notat fra takstfirma P etter åpning av konstruksjonene, og fra konklusjonen hitsettes:

Mycoteam har funnet rik vekst av muggsopp på sponplate. De beskriver ytterligere åpning av konstruksjoner, sanering og kontroll. Takstfirma P fant ikke råteskader på avdekket område. Dette kan derfor tyde på at vann har rent fra over vindu og fulgt bak listverk og sponplate. Det ble tatt åpning på begge sider inntil det ikke ble funnet tegn på fuktskjolder eller svertesopp. Årsak til lekkasjen er knyttet til feil på overliggende takterrasse. Takterrasse må utbedres før innvendige utbedringer foretas.

Kjøper har utbedret feilene, og har fremlagt fakturaer, bilder og dokumentasjon i forbindelse med utbedringene. Kjøper har fremlagt faktura fra blikkenslagerfirma N på kr 71 300 for tekking av balkong med asfaltmembran og nye beslag, faktura på hhv. kr 31 000 og kr 23 000 fra byggefirma P for etterisolering av etasjeskille fra utsiden, utskiftning av vindu og gjenoppbygging av vegg. Kjøper har på denne bakgrunn fremsatt et krav om prisavslag på totalt kr 125 300.

Kjøper har også fremlagt en faktura fra blikkenslager på kr 7 212 for åpning av innvendig vegg for lokalisering av lekkasje som er fremmet som et erstatningskrav.

Ifølge foretaket har selger forklart følgende:

Vi har ikke ytterligere informasjon som kan belyse årsakene til de beskrevne forhold vedrørende vanninntrengning i stuevinduet, utover det som er beskrevet i salgsdokumentasjonen og i egenerklæringsskjemaet. Utvidelsen av stuen med overbygd terrasse ble utført av tidligere eier før oss dvs. før juli 1990 da vi kjøpte boligen. Vi har ikke kunnskap om den bygningstekniske løsningen, vurderinger, materialvalg etc. som ble gjort den gang tilbygget ble planlagt og oppført.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har videre anført at selger har gitt mangelfulle opplysninger ved salget om lekkasje fra balkong/vindu, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 125 300, samt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 på kr 7 212, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har videre vist til at det ved salget ble opplyst om fukt i stuevindu, jf. avhl. § 3-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Når det gjaldt lekkasjen fra takterrasse/stuevindu vektla sekretariatet bl.a. balkongens og tekkingens alder, at relevante bygningsdeler var gitt TG 2, og at det var gitt konkrete opplysninger om fukt. Hva gjaldt feil under bjelkelag viste sekretariatet til at boligen var opplyst å ha et moderniseringsbehov og at skadene gjaldt et svært begrenset område. Sekretariatet fant det

videre ikke dokumentert at selger var kjent med forholdene utover det som var opplyst i salgsdokumentasjonen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon om at det ikke foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 for avviket ved bjelkelaget og kan i hovedtrekk tiltre begrunnelsen på dette punktet.

Nemnda er også enig i at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7 for lekkasjen fra takterrasse/stuevindu, men har for dette forholdet funnet vurderingen etter avhl. § 3-2 noe mer krevende. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Kjøper har reklamert som følge av vanninntrengning fra stuevindu, som er forårsaket av utett membran på takterrasse.

I tilstandsrapporten ved salget ble den aktuelle balkongen/takterrassen gitt TG 2. Takstmannen bemerket at underliggende tekking og resterende konstruksjon hadde ukjent alder og utførelse. Terrassen var snødekt på takstmannens befaring. I rapporten var det også opplyst at utvendig tekking med f.eks. sveisemembran hadde en levetid på ca. 25 år. Det var ikke opplyst om oppgraderinger eller fornyelser av terrasetekking siden byggeår. I egenerklæringen opplyste selger at det var fukt i vinduskarm i stuevindu, som ikke var utbedret.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det ikke foreligger et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og dermed ingen mangel etter avhl. § 3-2. Sekretariatet har ved vurderingen lagt vekt på balkongens og tekkingens alder (60-70 år), tilstandsgrad (TG 2) og konkrete opplysninger om fukt i vinduskarm i underliggende rom med uavklart årsak. Kostnadene til omteking av terrasse og utbedring av fukt rundt stuevindu fremstod dermed ikke som upåregnelige.

Sekretariatet synes imidlertid i sin vurdering ikke å ha hensyntatt at følgende ble omtalt om vinduene på s. 9 i tilstandsrapporten:

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Denne opplysningen kan, slik nemnda ser det, tilsi at det var upåregnelig med et avvik som var relatert til vanninntrengning fra vinduene. Samtidig fremstår det noe tvilsomt om skadeårsaken er relatert til selve vinduene. Fra takstfirma Os rapport 25.9.24 siteres:

Takstfirma O fant ikke råteskader på avdekket område. Dette kan derfor tyde på at vann har rent fra over vindu og fulgt bak listverk og sponplate. Det ble tatt åpning på begge sider inntil det ikke ble funnet tegn på fuktskjolder eller svertesopp.

Årsak til lekkasjen er knyttet til feil på overliggende takterrasse. Takterrasse må utbedres før innvendige utbedringer foretas.

Bildene i takstfirma Os rapport understøtter at fukt-/råteskadene har oppstått som følge av avvik ved terrassen og i konstruksjonen/veggen rundt vinduene.

Nemnda har i spørsmålet om det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Skogvold – bemerkter:

Flertallet har etter en samlet vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Flertallet ser at kjøper på bakgrunn av tilstandsrapporten i og for seg kunne forvente at vinduene var sikre mot vanninntrengning, men samtidig ble vinduene opplyst å være fra 80-tallet, gitt TG 2 og beskrevet med en teknisk levetid på 40 år. Det ble videre opplyst om «avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting».

Boligen var fra 1954 og ble markedsført med «moderniseringsbehov». I tilstandsrapporten ble balkong, verandaer og lignende vurdert til TG 2. Tilstandsgraden ble gitt bl.a. på grunn av «påvist skader, slik som avskalling, deformasjon, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater». For

både balkong og takterrasse ble det opplyst at inspeksjonsmulighet var begrenset pga. snø, men at konstruksjonene hadde ukjent alder og utførelse. Endelig vises det til at det i egenerklæringen på spørsmål 4 var gitt en opplysning om at det er fukt i vinduskarmen på vinduet i stuen. Det ble videre opplyst om at dette ikke hadde blitt utbedret. Etter en helhetsvurdering finner flertallet at det ikke kan sies å foreligge noen mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet har etter en samlet vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Ettersom det ikke lenger er anledning til å ta generelle forbehold ved salg til forbrukere, er utgangspunktet etter lovendringen i 2022 at risikoen for skjulte feil og mangler, som det ikke er opplyst om, skal ligge på selger, jf. HR-2025-1749-A avs. 50. Et av hovedformålene med å fjerne muligheten til å selge en bolig «som den er» i forbrukertilfeller, og flytte mangelsvurderingen over til den abstrakte mangelsvurderingen i § 3-2 første ledd, var nettopp å senke terskelen for når det forelå mangel, jf. Harald Benestad Anderssen i Karnovs note 2 til § 3-2.

Mindretallet finner det sannsynliggjort at det forelå skjulte fuktskader i stueveggen allerede på overtakelsestidspunktet. Mindretallet mener det var påregnelig at slike skader kunne oppstå i nær fremtid dersom det ikke ble gjort tiltak på taktekkingen, men at det ikke var påregnelig at taket var utett og at slike skader allerede hadde oppstått på overtakelsestidspunktet. Et prisavslag bør etter mindretallets syn i hovedsak dekke kostnadene ved å utbedre skadene i stueveggen, samtidig som kostnadene for å utbedre taktekkingen bør være gjenstand for et meget betydelig fradrag i lys av taktekkingens alder og de øvrige risikoopplysningene som var gitt om denne. Mindretallet går ikke nærmere inn på noen utmåling av prisavslaget.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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