

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1141

15.10.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Vann- og råteskader – TG 2 og TG 3 – defekt garasjeport – kjøpers egenandel – avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7.

En leilighet fra 1970 ble solgt for kr 2 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.5.24. Boligen ble i salgsprospektet omtalt som en «Hyggelig» leilighet, beskrevet med både «normal standard» og «lav standard». I tilstandsrapporten var bl.a. overflater på kjøkken gitt mørk TG 2 grunnet fuktskjolder/skader på gulv. Boligens vannrør var gitt TG 3 som følge av alder. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt- og råteskader på kjøkkenet som viste seg å skyldes avvik ved vannrør. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at bygningsdelene var gitt TG 2 og TG 3, samt at boligen hadde et oppussingsbehov. Kjøper krevde også kr 2 881 for defekt portåpner, som foretaket påpekte var under kjøpers egenandel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 118 631, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av vann- og råteskader, samt defekt portåpner, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet i Buskerud oppført i 1970.

I salgsprospektet ble det opplyst om en «hyggelig selveierleilighet med normal standard.» Boligen var delvis oppusset og modernisert de senere år.

Under punktet «byggemåte» står det følgende:

(...) flere av bygningsdelene på denne boligen nærmer seg sin forventede levetid. Leiligheten ligger i en underetasje og har lav standard. Det må påregnes oppussing av enkelte rom.

(...) Det ble ved befaring registrert noe høye fuktverdier i utførede kjellervegger. Det kan ikke utelukkes at det vil oppstå skader.

I tilstandsrapporten står det innledningsvis:

Standard

Leiligheten har lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Når det gjelder de aktuelle bygningsdelene er det gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak») på overflater på kjøkken som følge av fuktskjolder/skader på gulv, og TG 3 på vannrør som følge av alder. Det er opplyst om at vannrørene fungerer, men at det må påregnes utskifting. Det er estimert kr 10 000 for nærmere undersøkelser.

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst at vedkommende ikke har bodd i boligen det siste året, og at boligen ble kjøpt i 2022. Det er svart nei på samtlige spørsmål i skjemaet, deriblant kjennskap til vann- og råteskader på eiendommen.

Boligen ble solgt for kr 2 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.5.24, og overtatt av kjøper den 28.5.24.

Kjøper oppdaget forholdsvis kort tid etter overtakelsen at det var vann/fukt og råteskader på kjøkkenet. Det ble også funnet vanninntrengning i verandatak og feil ved dreneringen i form av at jord og sand rant ut av grunnmuren.

Det ble innhentet skaderapport fra takstfirma V der det bl.a. fremgår:

Jeg ble kontakten av kunden vedrørende fukt i kjøkkenskapet. Det første som jeg ser er at avløps slange til oppvaskmaskin ikke er festet med slange klemme, i tillegg er den også sprukket så her har det nok kommet vann når denne har blitt brukt. Videre ser jeg at samlestokken til vannet som vannmåler osv sitter på har vann perler over hele seg, Ser da at kloakk utluftingen er avsluttet inni kjøkkenskapet noe som tilsier at all fuktig luft fra kloakk nettet i huset kommer opp i hennes kjøkken skap. Når da denne fuktige varme luften treffer det iskalde samlestokken i kobber danner det vann perler som da drypper ned på betonggulvet når de blir store nok. Det er helt fuktig på gulvet ved befaring og det virker som det er spor til dannelse av svart sopp under kjøkkenskap. Generelt virker leiligheten fuktig selv om jeg ikke foretok noe fukt måling av luften. Det er også lekkasje på selve kjøkkenkranen som har nok har verdt over lengre tid og benke platen har da svulmet opp og blitt ødelagt. Kapp flater på benkeplaten ved montering av vasken skulle verdt smørt inn med silikon for å hindre fukt og trenge inn i benkeplaten og forårsake svelle skader. Det er også en lekkasje fra terrassen over. Renner ned mellom terrassen på enden og det er store fuktutslag i taket.

Kjøper meldte inn forholdet til sin bygningsforsikring i samme foretak. Det ble innhentet en rapport der det bl.a. fremgår at det har vært tilbakeslag av kloakk som har kommet ut gjennom en durgoventil under kjøkkenbenken, at tømme slangen fra oppvaskmaskinen ikke var festet med slangeklemme, og var sprukket og at det ved bruk kom tømmevann ut i benkeskapet under kummen. Det fremgår også at vann fra sikkerhetsventilen på varmtvannsberederen renner ut i kjøkkeninnredningen og det er lekkasje fra blande batteriet på kjøkkenvasken som har ført til oppsvelling av benkeplaten på kjøkkenet. Rapporten beskriver følgeskader i gulvet og kjøkkeninnredningen som har blitt dekket av husforsikringen.

I forbindelse med arbeider på kjøkkenet ble det avdekket at det var skader på flere kjøkkenskrog, og det ble konkludert med at delvis utskiftning ikke ville være tilstrekkelig. Kjøper bestilte dermed ny kjøkkeninnredning for kr 58 371.

Det ble gjort tømmerarbeider for å utbedre vannskadene, som delvis har blitt dekket av kjøpers husforsikring. Det er fremlagt to fakturaer for disse arbeidene, en på kr 46 750 og en på kr 131 250.

Det er også fremlagt estimat fra tømmer for kostnadene for de arbeidene som ikke er dekket av husforsikringen. I meldingen estimeres kostnader til montering av kjøkkeninnredningen til kr 20 000, elektriker til montering av ny kjøkkeninnredning til kr 20 000 og rørlegger til montering av ny kjøkkeninnredning og utbedring av feil til kr 30 000.

Ifølge kjøpers advokat har kjøper forklart at:

Vi brukte husforsikringen til å få dekket det nye gulvet, riving av gamle, tørking og montering av nye gulv. Men kjøkken og rørlegger, elektriker som måtte brukes for å kunne montere et nytt rimelig kjøkken måtte

kostes selv. Vi mener det er rimelig at selger tar en del av denne regningen siden det er fuktskaden fra lekkasjen som skjedde før kjøper tok over leiligheten.

Kjøper har forklart at det skal gjøres fradrag for kr 12 621 som er kostnadene til skrogene som husforsikringen har dekket. Til sammen krever kjøper dekket kr 115 750 i utbedringskostnader. Det kreves også kr 2 881 til utbedring av en defekt portåpner.

Kjøper har anført at boligen er mangelfull som følge av skadene på kjøkkenet og tilstøtende rom, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2, samt at selger har brutt opplysningsplikten, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at skadene på boligen er store og at de går ut over det kjøper kunne forvente. Kjøper anfører også at portåpneren ikke fungerer.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 108 631 etter fradrag for egenandel, og forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav den 30.5.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at boligen er i avtalt stand, og at selger har oppfylt sin opplysningsplikt. Foretaket har i hovedsak vist til tilstandsvurderingene og opplysningene om lav standard. Når det gjelder selgers opplysningsplikt har foretaket vist til at selger ikke har bodd i boligen det siste året, og at kjøper dermed ikke kan ha store forventninger til opplysningen som ble gitt om boligens tilstand fra selgers side.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Det ble i hovedsak vist til opplysningene som ble gitt ved salget. Kostnaden til portåpner var lavere enn kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda viser da særlig til risikoopplysningene om TG 3 for vannrør, som innebærer risiko for vannlekkasje. Nemnda mener det ikke er upåregnelig med vannskader som påvist, og at kjøper ikke hadde berettiget forventning om at det ikke forelå slike vannskader, ut fra tilstandsrapport og øvrige salgsdokumenter. Det foreligger dermed ikke mangel etter avhl. § 3-2 jf. § 3-1. Dette gjelder selv om det ikke er opplyst behov for umiddelbar utbedring.

Det foreligger videre ingen opplysningssvikt knyttet til vannskadene. Det er ikke fremkommet opplysninger som sannsynliggjør at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til opplysninger om vannskadene som kjøper ikke har fått, eller at det er gitt uriktige opplysninger. Nemnda peker som sekretariatet da også på at takstmann har opplyst om fuktskader på kjøkkenet. Dette viser at opplysninger om hva som var synlig på befaringstidspunktet er videreformidlet.

Det er for øvrig ikke fremkommet noe etter sekretariatets vurdering som gir grunn til en endret vurdering.

Defekt portåpner utgjør en mangel, men faller under egenandelen på kr 10 000, jf. avhendingslova § 3-1 fjerde ledd. Kostnaden dekkes av kjøper.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Tor Sandsbraaten (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant) og Paal Bjønness (forbrukerrepresentant).