

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1142

15.10.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Lekkasje fra vindu og våtrom – risikoopplysninger – TG 2 og TG 3 – avhl. § 3-2.

En enebolig fra 1975 ble solgt for kr 1 725 000 ved kjøpekontrakt datert 8.10.25. Boligen ble markedsført som velholdt, men med et «moderniseringsbehov» sett opp mot «dagens krav til standard». I tilstandsrapportens vurdering av boligen fikk bl.a. ytterveggene, vinduene (fra byggeåret), etasjeskiller og innvendige overflater mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og det ble opplyst om konkrete avvik. Badet og vaskerommet fikk TG 3, og det var behov for totalrenovering. Punktet «Tilliggende konstruksjoner» fikk hhv. TG IU og mørk TG 2, og det var målt forhøyet fuktnivå ved badet. I egenerklæringen opplyste selger bl.a. om en pågående lekkasje fra spisestuevinduet. Umiddelbart etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var en vannskade på gulvet under det aktuelle vinduet i spisestuen. Etter at kjøper åpnet opp konstruksjonen med fagkyndig bistand, ble det avdekket ytterligere fuktskader som ble sett i sammenheng med både vinduslekkasjen og «fukt/lekkasje fra utett våtrom». Kjøper anførte at følgeskadene var så store at det forelå et upåregnelig avvik. Foretaket har bestridt mangelsansvar, og har vist til at forholdene sto i direkte sammenheng med de negative opplysningene ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 133 218, og forsinkelsesrenter fra 16.1.26.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av lekkasje fra vindu og våtrom, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig fra 1975.

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

Standard

Enebolig oppført ca. 1975. Boligen går over ett plan + uinnredet kjeller. Innvendig kan du vente deg en fin og smart planløsning. Utvendig kan du vente deg en velholdt tomt med gode muligheter for beplantning og flere utesoner samt garasje med plass til bil og oppbevaring. Eiendommen er velholdt og har fin beliggenhet med nærhet til det meste du trenger i hverdagen. Det er noen moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard.

(...)

Moderniseringer og påkostninger:

Generell innvendig overflatebehandling, nytt tak i 2017, noen nye vinduer, huset malt utvendig i 2022. Ny varmepumpe i 2019.

I tilstandsrapporten ble boligens yttervegger, vinduer (fra byggeåret), innvendige overflater, etasjeskiller og radon gitt mørk TG 2.

Takstmannen opplyste bl.a. om enkelte kledningsbord med tørkesprekker og begrenset gjenværende levetid på kledningen. For vinduene ble det registrert noe treghet i åpne-/lukkemekanismen, samt sprekker og slitasje i enkelte karmen. Det ble opplyst om behov for vedlikehold av en del vinduer og at enkelte utskiftninger ikke kunne utelukkes. Tre vinduer fra 2022 fikk TG 1.

Innvendig ble det bl.a. opplyst om slitt parkett i stuen og behov for sliping eller utskifting. For etasjeskillet ble det registrert stedvis knirk og mindre skjevheter på 10-15 mm over lengre målelengder. Det ble videre opplyst at boligen manglet radonsperre.

Vaskerommet og badet fikk TG 3. Tilliggende konstruksjoner på vaskerommet fikk TG IU, mens tilliggende konstruksjoner på badet fikk mørk TG 2.

Takstmannen opplyste bl.a. om «motfall» mot sluk og utettheter i våtromsbelegget på vaskerommet. Det ble opplyst om behov for totalrenovering. Det ble ikke foretatt hulltaking på grunn av våtrommets utforming og «Eternitplater», som ikke kunne bores i på grunn av helsefare. Ved andre undersøkelser ble det ikke påvist tegn til fukt. På badet ble det bl.a. opplyst om manglende sluk utenfor dusjsonen og økt risiko for fuktopptrekk i baderomsplatene. Det ble også her opplyst om behov for totalrenovering. Ved fuktmåling fra undersiden i kjelleren ble det målt noe forhøyet fuktnivå i bjelken i nærheten av sluket, men uten registrerte skader.

På spørsmål i selgers egenerklæringsskjema om kjennskap til vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende, er det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

1. Lekkasje i tak i området der luftutløpet fra bad kommer ut. Det er senere lagt nytt tak på huset.
2. Ved mye regn kan noe vann trenge inn på garasjegulvet ved garasjeporten. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: (...)

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak. Se punkt 5 under.

På spørsmål om kjennskap til om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere, er det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: (...)

Beskrivelse av arbeidet: Nytt Decra-tak + takrenner
etc.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: (...)

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tre vinduer på tre soverom.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Hele huset malt utvendig.

På spørsmål om kjennskap til feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning – eller om noen av vinduene i boligen er punktert, er det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Ved mye regn kan det bli litt fuktighet nede til høyre på spisestuevinduet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligen ble solgt for kr 1 725 000 ved kjøpekontrakt datert den 8.10.25 og overtatt av kjøper den 5.11.25.

Umiddelbart etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var en vannskade på gulvet under vinduet i stuen. Etter videre undersøkelser har kjøper også avdekket fuktskader i gulv og vegger.

Kjøper har fremlagt en skaderapport fra takstmann K av 16.12.25:

Vannskader og mugg vegger:

(...)

Skadeårsak:

Vann har trengt inn i hjørnet ved nedre del av vindu. Skade har utviklet seg over tid og forårsaket råte i vindu, samt at vann har fulgt bakside av veggplate ned mot gulv og forårsaket mugg/skade i veggplater under vinduer. Begge vinduene i denne ytterveggen fremstår som værslitt med flakkende maling og sprukket treverk. Vindu står også i vestvendt vegg mot fremtredende vindretning.

(...)

Utbedring:

Vindu med tilhørende innvendig og utvendig belisting/kledning må byttes. Veggplater, samt en mindre del isolasjon og dampspørre i berørt

område på yttervegg må byttes. Listverk tilhørende yttervegg må byttes. Eksakt omfang vil ikke være mulig å konkludere med før vindu tas ut, samt utvendig kledning fjernes.

Konklusjon:

Ved rivningsarbeid av innvendige veggflater, ble det avdekket fuktskader i vindu og underliggende veggkonstruksjon. Skadene ved vindu i spisestue har ikke vært synlige på overflater før inngrep, men er omtalt i selgers egenerklæring. Forholdet fremkommer ikke videre i takstrapport, men er tilgjengelig for kjøper i prospekt. Forholdet anses å være kjent. Omfang anses å være skjult da dette ikke kan/kunne fastslås uten destruktive inngrep.

Skade ved kjøkkenvindu er ikke omtalt i takstrapport eller selgers egenerklæring. Også denne skaden var lite synlig. Vegg hadde sprekk i overflate i nerkant av vinduet i det aktuelle området hvor skade er registrert. Slike sprekker kan være symptom på bakenforliggende skade. Sprekk burde (dersom oppdaget) gitt grunnlag for utvidet undersøkelse ifm tilstandsrapport. Også hær anses omfang å være skjult da dette ikke kan/kunne fastslås uten destruktive inngrep. Symptom burde vært oppdaget av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at denne typen fuktinntrengning kan i perioder uten nedbør tørke opp, og være vanskelig å oppdage.

Vannskader og mugg parkett/gulv:

(...)

Skadeårsak:

Skadet parkett i stue og kjøkken er følgeskade av inntrengning av vann fra vindu. Skade ved parkett i soverom er mer enn overveiende sannsynlig at stammer fra tidligere fukt/lekkasje fra utett våtrom.

(...)

Utbedring:

Gulvspon i kjøkken, samt parkett/undergulv i stue må tilbakeføres i områder hvor denne er skåret ut. Nytt gulv må etableres i begge rom. Vegg mot bad har ingen prekære skader og må tilbakeføres/utbedres hvor plater er fjernet. Gulv i soverom må byttes, samt nye lister ved gulv og tak.

Konklusjon:

Skader i parkett anses å ha vært lite synlig i overflater, og derav vanskelig å oppdage. (størst synlighet fra underside). Det vites ikke hvordan eventuelt møbler/inventar har "begrenset" synlighet ytterligere ved befarings både for kjøper og takstmann. Skader anses å være skjult.

Utbedringskostnadene ble vurdert til totalt kr 195 218.

Kjøper har presisert at de kun ønsker å kreve prisavslag for følgeskadene, som ifølge kjøper utgjør kr 133 218 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger mangel, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at skadeomfanget er større enn det kjøper kunne forvente ut ifra opplysningene som ble gitt ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 133 218, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Foretaket har vist til at utbedringsbehovet har direkte sammenheng med den risikoen kjøper ble opplyst om, og foretaket kan ikke se at følgeskadene i seg selv fremstår som upåregnelige.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet viste til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar i lys av opplysningene som ble gitt ved salget, jf. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse og konklusjon.

Hva gjelder lekkasje fra stuevindu med følgeskader fremholder sekretariatet:

I nærværende sak har takstmann K forklart at følgeskadene kjøper har avdekket i veggkonstruksjonen, har direkte årsakssammenheng med det fuktproblemet/lekkasjen selger opplyste om fra stuevinduet i egenerklæringens punkt 6.

Dette tatt i betraktning, og når bl.a. ytterkledningen, det aktuelle vinduet og innvendige overflater ble vurdert til «mørk» TG 2 med opplysninger om høy slitasjegrade, kan vi vanskelig se at det skadeomfanget kjøper har dokumentert for oss, er så stort at det fremstår som spesielt upåregnelig, jf. avhl. § 3-2.

Sekretariatet er for øvrig heller ikke enig med kjøper i at mulige følgeskader fra det som må forstås som aktiv lekkasje, er en risiko som en alminnelig boligkjøper ikke bør ha et bevisst forhold til. I denne saken viser vi til at kjøper på sin side også foretok destruktive undersøkelser på skadeområdet direkte etter overtakelsen.

All den tid kjøper rent faktisk var kjent med lekkasjen rundt stuevinduet og at dette ikke var utbedret eller undersøkt nærmere av selger, samt at de berørte bygningsdelene i tillegg hadde et stort oppgraderingsbehov – har vi funnet det naturlig å vise til tidligere nemndspraksis, hvor det også ble gitt konkrete risikopplysninger, jf. FinKN 2023-606 (opplyst om stående vann på gressplenen), FinKN 2024-359 (opplyst om stedvis knirk), FinKN 2024-637 (opplyst om skjevheter), FinKN 2024-110 (opplyst om vanlig feststøy) og FinKN 2025-96 (opplyst om dårlig vanntrykk og lav standard).

Nemnda mener skadene ligger innenfor det kjøper kunne forvente ut fra opplysningene som er gitt. Nemnda peker som sekretariatet på summen av konkrete opplysninger om lekkasje sammenholdt med opplysninger om oppgraderingsbehov for berørte bygningsdeler. Det er ikke fremkommet noe nytt i klagen som gir grunn til en annen vurdering.

Hva gjelder vindu på kjøkken fremgår følgende av takstmann Ks rapport:

Skade ved kjøkkenvindu er ikke omtalt i takstrapport eller selgers egenerklæring. Også denne skaden var lite synlig. Vegg hadde sprekk i overflate i nerkant av vinduet i det aktuelle området hvor skade er registrert. Slike sprekker kan være symptom på bakenforliggende skade. Sprekk burde (dersom oppdaget) gitt grunnlag for utvidet undersøkelse ifm tilstandsrapport. Også hær anses omfang å være skjult da dette ikke kan/kunne fastslås uten destruktive inngrep. Symptom burde vært oppdaget av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at denne typen fuktinntrenging kan i perioder uten nedbør tørke opp, og være vanskelig å oppdage.

Selv om det ikke er opplyst om konkret påvist aktiv lekkasje i egenerklæringen, mener nemnda summen av opplysninger om tilstand, fuktproblematikk på stuevindu, boligens alder og synlige sprekker på vegg rundt kjøkkenvindu tilsier at det ikke var upåregnelig med vannskader som påvist. Det kan ikke kreves at selger faktisk har oppdaget vannskadene og opplyst om disse for at skadene skal være påregnelige.

Hva gjelder andre følgeskader fra stuevinduet og utett badrom viser nemnda til sekretariatets begrunnelse:

Slik vi forstår K, er det også avdekket følgeskader i parkettgulvet og i andre rom. Disse skadene ses i sammenheng med både lekkasjen fra stuevinduet og en mulig lekkasje fra badet. Sekretariatet viser dermed til ovennevnte redegjørelse. Det tilføyes ellers at både badet og vaskerommet fikk TG 3 med konkrete opplysninger som viste at det var stor risiko for skjulte skader, jf. bl.a. FinKN 2014-290 (opplyst om ufaglært arbeid), FinKN 2025-517 (råteskader i konstruksjonen – TG 2 og TG 3) og FinKN 2026-204 (fuktskader – renoveringsobjekt).

Også her viser nemnda foruten begrunnelsen over til summen av opplysninger som er gitt.

Nemnda mener som sekretariatet at risikoopplysningene om TG 3 på bad og vaskerom underbygger at skadene ikke var upåregnelige. Ved vurderingen av hva som var påregnelig, og innenfor avhl. § 3-2, må risikoopplysningene og salgsinformasjonen for øvrig vurderes samlet. At påvist forhøyet fuktnivå i bjelke ble vurdert som knyttet til fuktnivå i kjeller, endrer ikke nemndas vurdering. Skadene var fortsatt påregnelige ut fra summen av risikoopplysninger.

Nemnda mener det ikke er sannsynliggjort at eiendommen ikke var i samsvar med det kjøper med rimelighet kunne forvente ut fra boligens type, alder, synlige tilstand og de konkrete opplysningene som ble gitt før avtaleinngåelsen, også etter å ha hensyntatt anførselene i klagen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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