

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-181

19.2.2026

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved terrasse – TG 1 – faglært egeninnsats – (tidl.) avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig fra 2007 ble solgt «som den er» for kr 4,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.8.21. Boligen ble markedsført som en flott funkis enebolig med høy standard. I tilstandsrapporten var punktet «Terrasse, balkonger og utvendige trapper» gitt TG 1. I selgers egenerklæring var det opplyst om visse vannlekkasjer som nå var utbedret, bl.a. av en venn som var flislegger. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en vannlekkasje i boligens bod, og senere avdekket kjøper at dette skyldtes feil ved terrassen. Kjøper reklamerte, og anførte bl.a. at selger måtte ha vært kjent med forholdet forut for salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger hadde opplyst om lekkasjer i egenerklæringen. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 374 008, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved terrasse, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 2007.

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

Attraktivt beliggende funkis enebolig oppført i 2007 | Carport | 4 soverom | Høy standard | Hage

En flott funkis enebolig oppført i 2007 med høy standard, vannbåren varme på hele 1 plan, flotte uteområder, carport og stort asfaltert gårdsrom. Huset ble malt i 2021 (- vegg mot øst).

Boligen er innholdsrik med en romslig entrè, 4 gode soverom, 2 stuer, stilrent kjøkken og 2 flislagte baderom med eksklusive mosaikkfliser. Separat vaskerom med praktiske løsninger! Utvendig bod.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2016. Selger opplyste bl.a.:

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

Svar: Ja Hatt lekkasje inn i boden ute i tak/vegger. Dette har jeg tatt som skadesak med Gjensidige forsikring og byggefirma F til å utbedre. Det er lagt beslag og tettet. Bodene er isolert/kledd/nye takplater etter lekkasje.

Ved oppussing av nordre soverom i 2. etg ble det oppdaget lekkasje fra vind og inn på veg. Dette tok jeg også som skadesak med Gjensidige hvor entreprenør K utbedret skaden. Nye veggplater og nye lister rundt vindu. (...)

7. Kjenner du til om det er/har værtesopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?

Svar: Ja Lekkasje inn i bod og ved vindu soverom. Begge sakene er forsikringssaker hos Gjensidige og utbedret av byggefirma F og entreprenør K. (...)

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år?

Svar: Ja. (Firma T) har satt på ny takhatt og ordnet beslag på tak. Har malt terrasse i 1.etg og 2.etg. Har tatt vekk gammel treplattning i 2. etg terrasse. Fått lagt fliser og beslag på denne. Fliser er lagt av venn som er godkjent fliselegger (plater/smøremembran og duk) Utefliser kjøpt på Megaflis. Beslaget og tetting er lagt av byggefirma F ifm lekkasje bod.

8.2. Er arbeidet utført av faglært?

Svar: Ja. 2021 Fliselegging og beslag/tetting

Fliselegger E

Byggefirma F

8.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

Svar: Ja. Flisene er lagt av venn som er fliselegegr

I tilstandsrapporten datert 4.8.21 fremgikk bl.a.:

Boligen er vedlikeholdt ved behov. Det er generelt lite slitasje.

Av anmerkninger i rapporten nevnes:

TG:2 er gitt på følgende:

- terrassedør i 2.etasje. (...)

Det manglet et glass i katteluka i terrassedør i 2.etasje på befaringsdagen.

Det registreres påbegynt råte i overflate under vrider på terrassedør i 2.etasje.

TG:2 (...)

Terrasse, balkonger og utvendige trapper - TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Terrasse i 1.etasje er bygget av tre på terreng. Det er tak over deler av terrasse. Tak over terrasse er tekket med lysplater av plast.

Terrasse i 2.etasje er tekket med fliser. Eier opplyser om at det er smøremembran under fliser. Rekkverk av tre. Høyde på rekkverk ble målt til 108 cm.

Tak over terrasse er lappet i et område.

Fallforhold er ikke kontrollert.

Mykfuger (silikon) ved beslag på terrasse i 2.etasje må påaktes og vedlikeholdes ved behov.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 4,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.8.21, og overtatt av kjøper den 29.9.21.

Kjøper har forklart at det i mars 2025 ble oppdaget at det rant vann ned langs veggen i boden. Kjøper fjernet takplater i boden og avdekket at lekkasjen kom fra terrassen i 2. etasje. Kjøper tok kontakt med byggefirma O (tidligere byggefirma F) som hadde utbedret en lekkasje i boden i 2021. Avdelingsleder ved byggefirma O som selv hadde lagt beslaget, fortalte at det i 2021 ble opplyst til selger at det var svakheter i membran og konstruksjonen på terrassen.

Kjøper reklamerte 6.3.25 over vanninntrengning i bod.

I e-post fra byggefirma O (tidligere byggefirma F) til kjøper 12.3.25 fremgikk bl.a. at byggefirma O avviste at årsak til lekkasje skyldtes beslagets plassering. Det ble uttalt:

1. Beslaget i seg selv kan ikke forårsake lekkasje

Det er teknisk feil å hevde at beslaget i seg selv kan forårsake vannlekkasje. Et beslag er en beskyttende komponent som skal lede vann bort. Lekkasje oppstår som følge av feil eller svakheter i underliggende

konstruksjon, ikke fordi beslaget alene er tilstede.

Dersom beslaget virkelig var årsaken, ville lekkasjen ha vært konstant og vedvarende fra 2021, uavhengig av tidligere reparasjoner. I realiteten stoppe lekkasjen i 2021 etter at hull i oppbrett av membranen ble utbedret, noe som bekrefter at det var hull i oppbrett membranen – ikke beslaget – som var problemkilden.

(...)

3. Konstruksjonsmessige svakheter på terrassen er den reelle årsaken

- Terrassen er bygget med sponplater med smøremembran, noe som ikke er en godkjent løsning for utvendig tetting med smøremembran på topp. Treverk beveger seg med temperatur- og fuktendringer, noe som kan føre til sprekker og lekkasjer.

- Mangler rundt sluk (blant annet fravær av mansjett og feil fall til sluk) forverrer problemet og øker risikoen for vanninntrengning.

- Når slike grunnleggende feil finnes i terrassekonstruksjonen, vil vanninntrengning kunne oppstå over tid – uavhengig av beslagets plassering.

I skaderapport av 18.3.25 fra byggefirma O fremgikk bl.a.:

Konklusjon :

Den primære årsaken til skadene er feil materialvalg og mangelfull utførelse på membran og fliser arbeid. Bruken av smøremembran på sponplater som underlag i en utendørs konstruksjon har gjort terrassen sårbar for fukt, da sponplater ikke tåler vedvarende eksponering for vann.

Videre har utilstrekkelig festing av membranen ført til lekkasjer, og manglende mansjett rundt sluket har tillatt vanninntrengning i konstruksjonen. Manglende fall mot sluk har forverret problemet ved å la vann bli stående på overflaten, noe som har resultert i oppsamling av fukt og frostskafer over tid. Disse faktorene kombinert har ført til svikt i både terrassegulvet og underliggende konstruksjoner.

Det ble påpekt at lekkasjen hadde pågått i ca. 6-12 mnd.

Det ble fremlagt et tilbud fra byggefirma O for utbedring på kr 374 008 inkl. mva.

Foretaket har opplyst at: «Selger er ikke kjent med forholdet. Takstmann har opplyst at taket er undersøkt fra bakkenivå og har ikke hatt mulighet til å undersøke undertaket».

Kjøper har anført at boligen har mangler, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at kjøper ikke fikk opplysninger om at terrassen hadde omfattende skader som følge av flere feil ved utførelsen. Det var gitt mangelfulle opplysninger fra selger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 374 008, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at forholdet ikke utgjorde en mangel. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper forsøkte å utvide selgers identifikasjon med eksterne håndverkere som før salget utførte arbeider som en forsikringssak for selger, ved å anføre dette under avhl. § 3-7. Dette var det ikke grunnlag for, og selger hadde ikke gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket har videre anført at det ikke var avdekket et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste til at det var gitt en rekke risikoopplysninger om forholdet i salgsdokumentasjonen. Subsidiært måtte det foretas et større standardhevingssfradrag ved utmålingen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til at relevante bygningsdeler var gitt TG 1, at boligen ble markedsført med høy standard, og at feilene som var avdekket knyttet seg til arbeid utført av faglærte.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet lekkasje fra boligens terrasse ned i en underliggende bod.

Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 374 008, og nemnda er enig med sekretariatet i at det kvantitative element i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen, heter det følgende i sekretariatets drøftelse:

Boligen er opplyst oppført i 2007 og hadde høy standard. Det var generelt lite slitasje. Terrasse ble gitt TG 1 basert på visuell vurdering med hensyn til skader. Det var for øvrig gitt TG 1 på de fleste bygningsdeler. Selger opplyste om tidligere lekkasje i bod og på terrasse. Dette var utbedret av firma/forsikringsforetak og venn som var godkjent flislegger. Opplysningene tilsa at kjøper kunne forvente at terrassen var i god stand.

Selger opplyste riktignok om tidligere feil, og deler av utbedringen, herunder flislegging, var gjort av venn som var «godkjent flislegger». Når det i egenerklæringsskjemaet er krysset av at arbeid er utført av «ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad» følger det av nemndspraksis at kjøperne må regne med at det kan være løsninger som ikke er optimale, jf. bl.a. FinKN 2016-400, FinKN 2015-207 og FinKN 2019-453.

I denne saken fremstår feilene imidlertid å være mer «grunnleggende», ref. e-post fra byggefirma O. Selv om det var opplyst om begrenset inspeksjon, og behov for noe vedlikehold med tiden, synes feilene som nå er avdekket å knytte seg til arbeid i nyere tid på terrassen som i hovedsak er utbedret av faglærte personer. Selv om det er opplyst om ufaglært arbeid/egeninnsats/vennetjeneste, må en kjøper kunne forvente at selger har sikret seg et minimum av trygghet for at de valgte løsningene fyller funksjonskrav, jf. LH-2014-112628 og LE-2013-145909. (...)

Etter en samlet vurdering og i lys av praksis nevnt ovenfor foreligger det et utvilsomt misforhold mellom det kjøper hadde grunn til å regne med og boligens faktiske tilstand. Vi har da lagt avgjørende vekt på opplysningene som ble gitt om aktuelle bygningsdeler i prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema, i tillegg til boligens alder og markedsføringen.

Nemnda er på bakgrunn av sakens dokumenter enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i foretakets nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda har ved sin vurdering lagt særlig vekt på utbedringskostnadenes størrelse, at terrassen var gitt TG 1, samt at skadeårsaken er knyttet til konstruksjonsmessige svakheter på terrassen og feil materialvalg, jf. skaderapport fra byggefirma O.

Nemnda er altså kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til hvorvidt det også foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og/eller 3-8.

Foretaket har i nemndsansmodningen påpekt at kjøper i klagen kun har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, mens sekretariatet ikke tok stilling til dette da det fant at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket fremholder at det i en slik situasjon blir «forfeilet om FINKN skal komme til dette som et mangelsgrunnlag, selv om dette er en mulighet som følger av saksbehandlingsreglene. Det største problemet er at partene da ikke har mulighet til kontradiksjon rundt dette».

Nemnda er enig med foretaket i at saksbehandlingsreglene ikke er til hinder for at sekretariatet i en situasjon som i denne saken, drøfter og konkluderer med at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum selv om kjøpers anførsler var knyttet til avhl. § 3-7. Dette fremgår også forutsetningsvis i sekretariatets brev til foretaket etter mottak av kjøpers klage, hvor det anmodes om at foretaket i klagesvaret uttømmende angir samtlige av foretakets anførsler. Foretaket har for øvrig anledning til kontradiksjon ved klagen til nemnda.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 374 008, men det skal gjøres et fradrag for standardheving ved utmålingen av

prisavslaget. Sekretariatet fant at prisavslaget passende kan settes til kr 250 000, og nemnda er enig i det. Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).