

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-186

19.2.2026

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

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

Manglende dampsperre – TG 1 – avvik fra byggeforskrift/alminnelig byggeskikk? – (tidl.) avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1977 ble solgt «som den er» for kr 4,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.10.21. Boligen ble bl.a. markedsført som godt oppusset, godt vedlikeholdt og med mange nye bygningsdeler. I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst at bygningsmassen fremsto i normal teknisk stand i forhold til byggeåret. Veggkonstruksjon og utvendige fasader ble gitt TG 1, og det ble opplyst at yttervegger og fasader var fra byggeår, samt at det var utført stikkprøver av kledninger, men at kledningsbord som helhet ikke ble kontrollert. Fasader fremsto som vedlikeholdt og var i normal stand. Innvendige overflater ble også gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst om overflater og materialer med blandet utførelse og alder. I forbindelse med utbedring av en vannlekkasje på kjøkkenet i august 2024, avdekket kjøper manglende dampsperre på vegg i hele stue/kjøkken-området, samt i hovedsoverom mot nordøst. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om forholdet, og at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at forholdet var påregnelig ut ifra boligens byggeår og opplyste tilstand ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 242 000, samt forsinkelsesrente fra 27.12.24.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende dampsperre i vegger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Agder fylke, oppført i 1977.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som «delikat». Videre ble det bl.a. opplyst om følgende:

Meglernes kommentar

Delikat oppusset (...) enebolig. Denne boligen er godt oppusset og fremstår som meget pen og med gjennomførte løsninger.

Boligen er godt vedlikeholdt og har fått mange nye bygningsdeler som:

- Lekkert bad med dobbel dusj, kjøkken med øy og keramisk benkeplate, nye gulv og tak i hoveddel og nytt sikringsskap med automatsikringer fra 2014,
- Kjøkken og automatsikringer i hybel oppusset i 2014. I 2018 ble bla. bad, avløp og gulv pusset opp i tillegg til ny inngangsdør i hybel. Varmekabel i alle gulv i hybel (mange nye i 2014).
- Nye vinduer og balkongdører i hele huset i 2021 og hoveddør fra 2014.
- Komplett nytt rør i rør og avløpssystem fra 2014 og 2018.

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

Egne premisser

(...) Bygningens konstruksjoner er antatt utført i henhold til gjeldene krav på oppføringstidspunktet. (...)

Boligen er kontrollert med tanke på fukt i konstruksjoner. Ved tilfeller det påvises fukt kan dette kreve ytterligere undersøkelser. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjoner ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Konklusjon

Konklusjon/vurdering

I forbindelse med befaringen ble det avdekket noen avvik/tilstander, aktuelle forhold og mulig tiltak vises til i rapporten. Ellers fremstår bygningsmassen i normal teknisk stand i forhold til byggeåret. Eiendommen kan betraktes som vedlikeholdt og oppgradert under nåværende eiere.

(...)

Hva kan ha betydning for deg som kjøper:

Vedlikeholdt eiendom.

Vinduer og terrassedører er nylig byttet.

Enkelte aldrende bygningsdeler.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader – TG 1

Beskrivelse: Ytterveggskonstruksjoner og fasader er fra byggeår.

Vurdering: Dert ble utført stikkprøver av kledninger, kledningsbord som helhet er ikke kontrollert. Fasader fremstår som vedlikeholdt og er i normal stand.

Tiltak/konsekvens: Aldrende kledninger.

Levetid: I følge Byggforsk byggedetaljblad bør trekledninger overflatebehandles i intervaller 6-12 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca. 50 år.

Innvendige overflater – TG 1

Beskrivelse: Overflater og materialer med blandet utførelse og alder.

Vurdering: Skader på tapet i stuen i 1. etasje. Gulv har flere steder korte avstander mellom tverrskjøter, noe som tilsier at leggesanvisning for gulvet ikke er fulgt. Avvik fra anvisninger vil normalt tilsi at garanti for gulvet er bortfalt. Utførelsen vil medføre at det lettere vil oppstå knirk og svekkelser i gulv. Overflater har ellers normal håndverksmessig utførelse og fremstår med slitasje som forventet ut fra alder.

Avvik - TG 2

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2016 og hadde bodd der siden. Selger svarte på bl.a. følgende spørsmål:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Svar: Nei

Kommentar: Vært en fuktskade på bad i kjeller, grunnet lekk i kobberør, skade er fikset komplett nytt rør i rør system og nytt bad. Vært en kondens skade i yttervegg på hovedsoverom i kjeller, denne er utbedret iht takstmann var det feilbruk av dampsperre som forårsaket fukten.

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Svar: Nei

Boligen ble solgt «som den er» for kr 4,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.10.21, og overtatt av kjøper den 10.1.22.

Kjøper oppdaget i august 2024 en vannlekkasje fra gulvet på boligens kjøkken. I henhold til skaderapport fra byggfirma R. datert 21.8.24, innhentet av Fremtind Forsikring AS, var årsaken sprukken avløpsslange fra oppvaskmaskin. Skadene i gulvet ble dekket av bygningsforsikringen, og utbedringsarbeidene ble påbegynt i september. I forbindelse med utbedringen av gulvet, skulle kjøper fjerne en stikkontakt på veggen i stuen, og oppdaget i den forbindelse at veggene i stuen ikke hadde dampsperre. Kjøper reklamerte over forholdet den 27.11.24.

Kjøper innhentet rapport fra N Takst datert 18.12.24:

1. Konklusjon

Den 12.12.2024 ble det gjennomført befaringspåk [adresse]. Eier av boligen oppdaget i forbindelse med mindre renoveringsarbeid i oktober 2024, at det var manglende dampsperre på yttervegger i boligens hovedetasje ved stue.

Det ble deretter foretatt ytterligere kontroller av yttervegger hvor det ble avdekket manglende dampsperre på vegg i hele stue/kjøkken området, samt hovedsoverom mot nordøst. Soverom som ligger mellom kjøkken og hovedsoverom mangler tilkomst grunnet betydelige mengder med innbo og dermed ikke kontrollert på befaringsstidspunktet.

Yttervegg i vindfang er kontrollert ved å demontere bryterpanel på vegg, hvor det er avdekket dampsperre rundt veggboks like ved inngangsdøren og det legges til grunn at det er påmontert dampsperre på hele denne del av yttervegg i vindfang.

Tilstøtende rom til vindfang i nordlig retning er våtrom/bad som ble renoveret i 2014. På våtrom er listverk rundt vindu på ytterveggen mot vest demontert, det er her registrert en grålig smøremembran som er montert på yttervegg i området som normalt ikke er definert som våtsone. Yttervegg på badet i dusjområdet er gavel på bolig og vil dermed med stor overvekt av sannsynlighet være påført smøremembran på alle yttervegger.

Boligen er ført opp i 1977 etter den tids gjeldende forskrifter og byggeskikk, samt fremgår det av Salgsprospektet at det er utført betydelig renoverings- og vedlikeholdsarbeid i boligen i selgers eierperiode, i hovedsak mellom 2014-2018.

Byggforsk datablad 770-006 – Eldre byggevarer – 64 plastfolie

Polyetylenfolier kom på markedet på slutten av 1950-årene. Plastfolie ble raskt det dominerende materialet til dampsperre i konstruksjoner med mineralull som varmeisolasjon. Fra begynnelsen ble det brukt folier som var 0,04 mm tykke til dampsperre. Senere har man benyttet folier i 0,15 mm tykkelse. Folier i polyetylen har dessuten fått stor utbredelse som fuktsperre i konstruksjoner mot grunnen, vanligvis i 0,2 mm tykkelse.

Byggdetalblad A 523.255 fra våren 1977 som er utgått 1981-2 viser tydelig at dampsperre var en forutsetning for bindingsverk konstruksjoner tilbake til oppføringstidspunktet. Arbeid som er utført på boligen etter oppføringstidspunktet forutsetter at det skal være påmontert dampsperre på yttervegger.

(...)

4. Forhold

4.1 Dampsperre

(...) Basert på tilgjengelig informasjon og dokumenter som var tilgjengelig for kjøper i forkant av overdragelse av fast eiendom, ansees ikke de påklagede forhold som påregnelig for kjøper. Kjøper og nåværende eier av boligen har påbegynt rivningsarbeid i stue for å sikre bygning mot kondensering i isolert konstruksjon uten påmontert dampsperre.

Videre arbeid avventes.

(...)

Påregnelighet

Bolig fra 1977 forutsettes at er ført opp ihht gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet. Det er ikke påregnelig for kjøper, basert på tilgjengelig informasjon i forkant av overdragelse av boligen, at deler av yttervegger er oppført uten dampsperre.

(...)

Undertegnede vurdering

(...) Etter min vurdering, kan ikke takstmann belemres for skjulte feil og mangler i konstruksjon. (...)

Etter NS3424 vil undertegnede vektlegge at takstmann F. har utført gjeldende tilstandsrapport med god takstmanns skikk. Den tids gjeldende standard er lagt til grunn for gjennomgang av boligen og tilstandsgrad er gitt deretter.

(...)

Konsekvenser av manglende dampspærre på yttervegg, kan medføre kondensering ytterst i bindingsverk. Kondensering i konstruksjon kan over tid utvikle råte i konstruksjon med påfølgende redusert innemiljø grunnet muggsopp-sporer i luften.

Kostnadene ble estimert til kr 237 500 inkl. mva. for stue/kjøkken og soverom.

Kjøper innhentet to tilbud på utbedringsarbeidet basert på rapporten fra N Takst. Det ene fra Byggmester R. datert 10.1.25 på kr 227 500 for snekker- og rørleggerarbeid. Det andre fra byggfirma J. datert 15.1.25 på kr 242 000, for snekker, rørlegger, elektriker, maler og blikkenslager.

Ifølge foretaket har selger ikke hatt kjennskap til avvik ved boligens dampspærre, og selger har opplyst til foretaket at utskiftning av veggplatene i stue i hovedetasjen ble utført ved egeninnsats.

Foretaket har vist til at det i rapporten fra N Takst var vist til feil utgave av Byggdetaljbladet. Ifølge foretaket var gjeldende byggeforskrift for boliger fra 1977, byggeforskriften av 1.8.1969.

Foretaket har fremlagt en faglig vurdering fra takstmann H datert 17.10.25:

7. Konklusjon

Byggeforskriftene av 1969 og tilhørende veiledning stilte ikke krav til plastbasert dampspærre. Løsningen som er benyttet i boligen fra 1977 var normal og fagmessig utførelse på byggetidspunktet. Byggforsk-bladene fra 1977 var ikke gjeldende normer og ble ikke brukt som krav i småhusbygging. Det er ikke dokumentert skade eller teknisk svikt som følge av løsningen. Boligen oppfyller forskriftens funksjonskrav og kan ikke anses å ha byggteknisk mangel eller avvik.

Kjøper har på sin side fremlagt et notat fra N Takst av 24.10.25:

Det bør også bemerkes at det er registrert dampspærre i deler av konstruksjonen, det være seg på ytterveggen i vindfanget.

Siden dampspærre er dokumentert i vindfanget, er det rimelig å anta at tilsvarende løsning skulle vært benyttet i resten av konstruksjonen, og i all hovedsak er dette noe som legges som en forutsetning for kjøper.

Dette støttes av at håndverkeren som utførte arbeidet da bygningen ble oppført, benyttet en utførelse som omfattet bruk av dampspærre. Det ble benyttet dampspærre i vindfanget, og det er derfor naturlig å forvente at samme praksis ble fulgt i øvrige deler av bygningen.

(...)

Det kan ikke konkluderes med at manglende plastbasert dampspærre ikke medfører risiko for fukt- eller kondensskader, da overflater uten dampspærre ikke er åpnet eller innsisert i alle rom. (...) På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at manglende dampspærre kan føre til skjulte fuktskader og svekkelser i konstruksjonen.

I e-post av 8.10.25 fra N Takst ble det påpekt at dampspærre var dimensjonert og montert for å ha en levetid som tilsvarte byggets konstruksjon.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at det måtte legges til grunn at selger visste at det ikke ble lagt dampspærre i vegg i forbindelse med renovering. Kjøper har også vist til at det samlede opplysningsbildet tilsa at det ikke var påregnelig for kjøper å finne alvorlige byggtekniske avvik i konstruksjonen, og at

konsekvensen av manglende dampsperre var alvorlig for bygningskroppens konstruksjon. Kjøper har fastholdt at det skulle vært lagt dampsperre etter krav på oppføringstidspunktet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 242 000, samt forsinkelsesrente fra 27.12.24, som er 30 dager etter reklamasjonsdato 27.11.24.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at selger ikke har hatt kjennskap til avvik ved boligens dampsperre, at det ikke er upåregnelig at byggtekniske krav ikke overholdes ved arbeid utført ved egeninnsats, og det ikke kan kreves at en ufagkyndig selger skal oppdage at det ikke finnes dampsperre og opplyse om dette. Det var heller ikke avdekket skader som følge av at det ikke var dampsperre, og dermed har det ikke vært grunn for selger til å reagere og opplyse om forholdet. Det foreligger heller ikke noe avvik fra kjøpers berettigede forventning. Foretaket har anført at det er lagt til grunn feil faktagrunnlag, og har vist til at veggene ikke er oppført i strid med verken forskriftskrav eller alminnelig byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum da deler av boligens vegger mangler dampsperre i form av plastfolie. Boligen er oppført i 1977, og det er uenighet mellom partene om det i henhold til forskrift og vanlig byggeskikk var krav til plastbasert dampsperre på oppføringstidspunktet.

I fagkyndig vurdering av 18.12.24 fra N Takst er det lagt til grunn at boligens yttervegger skal ha påmontert dampsperre, og det vises til og siteres fra «Byggdetalj 523.255». Nemnda kan ikke se at det fremgår hvilken utgave av byggdetaljbladet det vises til. I sitatet fremgår blant annet at som «dampsperre brukes gjerne en 0,15 mm tykk polyetylenfolie».

Foretaket har i anledning nemndsansmodningen innhentet en rapport fra takstmann H av 17.10.25. I rapporten heter det om gjeldende byggeforskrifter på byggetidspunktet:

Boligen ble omsøkt og oppført etter ****Byggeforskriftene av 1. august 1969 (BF69)****, fastsatt av Kommunal- og arbeidsdepartementet og gjeldende frem til 1985. Disse forskriftene inneholdt ingen krav om bruk av plastbasert dampsperre i vegger eller tak. Forskriften stilte kun funksjonskrav i §26 om fuktsikring:

*«Bygning skal utføres slik at skadelig fuktighet ikke trenger inn eller samler seg i konstruksjoner.»
(Byggeforskriftene av 1969, §26, kap. IV – Varmeisolering og fuktbeskyttelse)*

Dette er et funksjonskrav, ikke et materialkrav. Løsningen skulle ivareta hensynet til fukt og varmeisolering gjennom riktig konstruksjonsoppbygging, ventilasjon og materialvalg. Forskriften påla ikke bruk av plastfolie eller annen spesifikk dampsperre.

Videre fremholdes det i rapporten at det i Kommunal- og arbeidsdepartementets veiledning til byggeforskriften fremgår at kravene er funksjonsbaserte, samt at «forskriften i stor grad angir krav til bygningers egenskaper, men lite om hvordan bygningen skal utføres. Den gir eksempler på løsninger som i alminnelighet tilfredsstiller kravene, men fastsetter ingen plikt til bruk av plastbasert dampsperre».

Om byggeskikk og praksis på 1970-tallet heter det:

På 1970-tallet ble eneboliger vanligvis oppført som diffusjonsåpne trekonstruksjoner uten plastfolie. Typisk oppbygning besto av innvendig panel eller sponplater, isolasjon av mineralull eller trefiber, porøse trefiberplater som vindsperre og luftet kledning. Fukttransporten ble ivaretatt gjennom naturlig uttørking og ventilasjon. Plastbasert dampsperre ble først tatt i mer utbredt bruk i småhus på 1980-tallet, etter at ny forskrift og oppdaterte byggdetaljer ble introdusert.

Rapporten konkluderer slik:

Byggeforskriftene av 1969 og tilhørende veiledning stilte ikke krav til plastbasert dampsperre. Løsningen som er benyttet i boligen fra 1977 var normal og fagmessig utførelse på byggetidspunktet. Byggforsk-bladene fra 1977 var ikke gjeldende normer og ble ikke brukt som krav i småhusbygging. Det er ikke dokumentert skade eller teknisk svikt som følge av løsningen. Boligen oppfyller forskriftens funksjonskrav og kan ikke anses å ha byggteknisk mangel eller avvik.

Kjøper har imøtegått rapporten fra takstmann H og innhentet oppdatert fagkyndig vurdering av 24.10.25 fra N Takst. I rapporten fremgår det:

Boligen er ført opp i 1977 i henhold til de forskrifter og den normale byggeskikk som ble benyttet av utførende håndverker på oppføringstidspunktet.

Det er derfor helt relevant å benytte tilgjengelige data fra oppføringstidspunktet som referanse ved vurdering av bygningen og hva som legges om en forutsetning for kjøper å kunne forvente. Det bør også bemerkes at det er registrert dampsperre i deler av konstruksjonen, det være seg på ytterveggen i vindfanget. Siden dampsperre er dokumentert i vindfanget, er det rimelig å anta at tilsvarende løsning skulle vært benyttet i resten av konstruksjonen, og i all hovedsak er dette noe som legges som en forutsetning for kjøper. Dette støttes av at håndverkeren som utførte arbeidet da bygningen ble oppført, benyttet en utførelse som omfattet bruk av dampsperre. Det ble benyttet dampsperre i vindfanget, og det er derfor naturlig å forvente at samme praksis ble fulgt i øvrige deler av bygningen.

(...)

Det kan ikke konkluderes med at manglende plastbasert dampsperre ikke medfører risiko for fukt- eller kondensskader, da overflater uten dampsperre ikke er åpnet eller inspisert i alle rom. Kondensering oppstår typisk i sjiktet der varm inneluft møter kald luft i konstruksjonen, og dette kan være vanskelig å observere uten destruktiv inspeksjon, spesielt i øvre del av yttervegger hvor innvendig damptrykk er høyest. Omfanget av kondensering vil variere med innendørs og utendørs temperatur, samt med høyt fuktinnhold i vinterhalvåret, noe som kan gi periodiske fuktbelastninger som over tid kan påvirke konstruksjonens materialer. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at manglende dampsperre kan føre til skjulte fuktskader og svekkelser i konstruksjonen.

Nemnda er enig med begge de fagkyndige om at det avgjørende for hva kjøper kunne forvente, er hvilke krav til dampsperre av yttervegger som fulgte av byggeforskrifter og vanlig byggeskikk i 1977 da boligen ble oppført.

Slik saken er opplyst, finner nemnda det sannsynliggjort at det på oppføringstidspunktet ikke var oppstilt et krav om bruk av plastbasert dampsperre, men at det var oppstilt et funksjonsbasert krav til fukt og varmeisolering gjennom riktig konstruksjonsoppbygging, ventilasjon og materialvalg, jf. takstmann Hs rapport. Nemnda legger takstmann Hs rapport og konklusjoner til grunn, og kan ikke se at det som er anført i fagkyndige vurderinger fra N Takst av 18.12.24 og 24.10.25 stiller saken i et annet lys. Det er riktignok et faktum at det i boligens vindfang er dampsperre i konstruksjonen, men nemnda kan ikke se at det ut fra dette kan utledes den konklusjon at det er «rimelig å anta at tilsvarende løsning skulle vært benyttet i resten av konstruksjonen» sett opp mot sakens øvrige beviser. Videre kan ikke nemnda se at det er dokumentert skade eller teknisk svikt i boligen, med unntak av fuktskaden på badet i kjelleren hvor det i egenerklæringen var opplyst at det var «feilbruk av dampsperre som forårsaket fukten». Dette forholdet var det altså opplyst om ved salget.

Etter en samlet vurdering av sakens dokumenter kan ikke nemnda se at det er grunnlag for mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finanslagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).