

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-201

23.2.2026

Gjensidige Forsikring ASA

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

Lekkasje/fuktskader – konstruksjonsfeil – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 2018/19 ble solgt for kr 11,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.10.23. Boligen ble markedsført som en «Arkitektonisk perle med utsøkte kvaliteter». I tilstandsrapporten var taktekking og takkonstruksjon gitt TG 1. Punktene «Innvendige trapper» og «Drenering» var gitt TG 2. Selger opplyste i egenerklæringen om fuktproblematikk og vanninntrengning som hadde blitt utbedret. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en lekkasje i trapperom, samt synlige vannskader i treverket i taket. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, i lys av opplysningene som ble gitt ved salget og boligens alder. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var opplyst i tilstandsrapporten at fuktvandring måtte påregnes. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 92 500, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 2018/19.

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

Arkitektonisk perle med utsøkte kvaliteter. (...)

Velkommen til (...) - en vakker eiendom det ikke finnes maken til! Boligen er arkitekttegnet og innehar en høy standard. Det er benyttet utsøkte kvaliteter, med betong og osp som gjennomgående elementer. (...)

- Oppført i 2019, ombygd i 2021 av samme arkitekt

(...)

Standard

Et utvalg kvaliteter som bør trekkes frem:

Oppført i slitesterke kvalitetsmaterialer som osp, betong og stål (...)

Trapp ført mot takluke for å kunne realisere fremtidig takterrasse. (...)

Trapp designet spesielt for huset av arkitekten. Stålkonstruksjon ble heist inn i huset og trinn av bjørk er laget av snekkerverkstedet Topp tre.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i oktober 2020. Selger svarte «Ja» på spørsmål om det hadde «lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt» og opplyste:

I trappesjakt som opprinnelig var tegnet uten tak, ble det før undertegnede ble eier satt på en takkuppel. Denne påbygde delen av taken i trappesjakten var ikke tilstrekkelig tekket og selve takkonstruksjonen som utgjorde støttestrukturen rundt glasskuppelen var ikke tilstrekkelig isolert. Dette medførte at vann la seg i

konstruksjonen og på det originale taket. Vannet trengte ikke inn i hovedtaket.

Det er sett tegn til fukt på innerveggen mot vest i trapperommet, i etasjeskillet. Dette er undersøkt av takstmann og utbedret. Ikke sett fukt siden.

Egen rapport foreligger.

Det er kapillært oppsug av litt fukt i to små områder på gulvet på soverom mot nord i 1 etg. Ut mot dør og ved sprekk i betong ved vindu. Uendret fra vår overtagelse.

Det er kapillært oppsug av vann i sprekker i gulvet ved ytterdører på soverom i 2. etg. Uendret fra vår overtagelse. Takstmann har sett på dette og det forventes ikke skade i gulvet da det er av betong.

En episode med fukt som kom inn langs vindusprofil på soverom mot øst i 1 etg, utbedret umiddelbart, det var en liten slipp i silikon rundt vinduet, reparert uten tegn til skade på omliggende strukturer. Ikke sett vann siden reparasjon. Rapport foreligger.

Selger opplyste videre om kjennskap til faglært arbeid på tak/vegg/vindu/fasade i 2022:

Reparasjon av takstruktur i trappesjakt, med ny taktekking og isolering. Egen dokumentasjon med bilder foreligger. Se også mer info over.

Selger opplyste også om dokumentert faglært arbeid på drenering:

I forbindelse med ombygging av underetasje ble det gjort betydelige forbedringer av drenering rundt boligen. Ny mur mot nord, med fjerning av gamle masser og tilkjøring av ny masser. Dårlige masser måtte fjernes og erstattes med nye drenerende masser bak mur, tilkjøring av soldet jord foran mur. Spyle og renske fjell bak huset Drensgrøft langs fjell og til terreng. Tilkobling takvann til ny drensgrøft. Aqu drain renne front SF kum og rør for drenering parkering og aqu renne er lagt ned. Avgraving og pigging av fjellknatt i front med tilkjøring av grus i front av boligen.

Dreneringsrør i gårdsplass. Repos foran inngangsdør,

I tilstandsrapporten, ble det bl.a. opplyst at boligen «holder en moderne og god standard på overflater, innredninger og tekniske installasjoner.» Taktekking og takkonstruksjon var gitt TG 1. Det var ikke registrert negative symptomer i innvendig himling. Vinduer var gitt TG 1. Innvendige trapper var gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og det ble opplyst om manglende håndløper. Punktet «Drenering» ble gitt lys TG 2 («Avvik som ikke krever tiltak»), og det ble opplyst:

Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Bygget står over terreng foruten trapperom i 1. etasje der fjell kommer inn i rommet.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe fuktvandring via fjell til trapperom må forventes utfra konstruksjonens utforming.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig.

Sørg for å holde rommet godt ventilert.

Grunnmur og fundamenter var gitt TG 1.

Boligen ble solgt for kr 11,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.10.23, og overtatt av kjøper den 29.12.23.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje i trapperom. Kjøper oppdaget lekkasjen da det rant vann fra taket og nedover det indre vinduet, og langs betong i hjørnet av trapperommet.

I befaringsrapport av 26.2.25 fra byggmester B ble det påpekt vannskade som følge av kondens. Det fremgikk videre:

Vannintrengning fra utett tekking på yttertak (plankisse)

Bilde viser panelt himling i trapperom, hvor takstfirma P har bekreftet at diffusjonssperre mangler.

Panelt himling i trappegang på 3m² har fuktmerker etter vannpåkjenning

Takkonstruksjonen i trappegang må isoleres og diffusjonstettes.

Utvendig taktekking må kontrolleres v/ overgang og avslutning mot takluke.

Ventilasjon av trappehus må monteres.

Utbedringskostnader var oppgitt til kr 92 500. Under «Konklusjon» var det bl.a. opplyst:

Det er i tillegg observert at det mangler diffusjonssperre i himling.

Konstruksjonen og arbeidet som er utført (med tak over trappegang) fremstår som mangelfull prosjektert/ utført.

Det burde vært tilstrekkelig isolert med montert diffusjonssperre/ diffusjonsbrems, samt at trappegang burde vært ventilert, for å håndtere fuktig luft fra grunnen/ bunn i trappegang.

Yttertaks tekking rundt takluken fremstår som hel og uten skade.

Ved ekstremværet (Bombesyklon ca 14.01.2025) ble det observert noe vann under vinduet som skiller trapperom fra svalgang.

Det er lite sannsynlig at dette kommer fra yttertak tekking, men yttertak over trappegang bør allikevel kontrolleres. Spesielt ved avslutninger mot takluke. Det som normalt er tilstrekkelig tetting, kan allikevel ved ekstremvær, ha noen svakheter.

I e-post av 13.8.25 fra byggmester B fremgikk bl.a.:

Bygningsdelen er ikke i samsvar med forskriftskrav. Det viser resultatet.

Normal byggeskikk er at det monteres miffusjonssperre, for å hindre at fuktig inneluft kondenserer inne i konstruksjonen, der duggpunktet vil være i forhold til årstider (Kulde)

§ 13-9. Generelle krav om fukt

Grunnvann, overvann, nedbør, bruksvann og luftfuktighet skal ikke trenge inn og gi fuktskader, soppdannelse eller andre hygieniske problemer

Foretaket har lagt frem en uttalelse fra takstmann R, som kommenterte rapporten fra byggmester B. I e-post av 30.10.25 fremgikk følgende:

Byggmester B henviser til fuktskjolder i himlingen i trapperommet. Jeg kan ikke ut fra rapporten hans se at det faktisk er/har vært fuktighet her i nyere tid – kun skjolder etter fukt. Ved salget ble det opplyst om at det hadde vært inntrengning av vann her tidligere, men at dette var utbedret. Jeg vet ikke om fuktskjoldene skyldes tidligere fukt, eller «ny» fukt etter overtagelsen.

Byggmester B beskriver at fuktigheten skyldes kondens under et ekstremvær, noe jeg syntes høres litt rart ut. Kondens henger sammen med temperatur og luftfuktighet, jeg kan ikke se at et ekstremvær skal fremprovosere kondens. Det mest typiske vil være at ekstremvær (vann og vind) gjør at vannet finner veier inn som det ikke gjør under normale omstendigheter.

Det beskrives også at det mangler diffusjonssperre, men rapporten til byggmester B viser ikke dette. Dersom dette er et oppvarmet rom bør det absolutt være diffusjonssperre.

Kjøper fremla deretter en ny kommentar fra byggmester B av 7.11.25:

Skjolder etter fukt, kan være fra før reparasjonsarbeidet som det vises til i egenerklæringen. Men v/ befaringen, kommer det tydelig frem ved termografering, at det er manglende isolering i takkonstruksjonen. Dette fører til kondensering og oppsamling av kondensvann i konstruksjonen. Dette vil i alle tilfeller føre til nye skjolder av fukt, så lenge kondensering er årsaken. Målinger viser også duggpunkt på innvendig kald

konstruksjon.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. § 3-2 første og tredje ledd. Kjøper har særlig vist til at konstruksjonen og reparasjonsarbeidet som var utført på tak over trappegang var mangelfull. Forholdet var upåregnelig i lys av boligens alder, standard, og opplysningene ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 92 500, og forsinkelsesrente regnet fra 21.5.25.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-10. Foretaket har i hovedsak vist til at det ble opplyst i tilstandsrapporten at fuktvandring måtte forventes, og at rommet måtte holdes godt ventilert. Det var dermed klart opplyst om risikoen for vann i trapperom, og at det var påkrevd med tiltak. Skadeårsaken var direkte knyttet til forhold det var opplyst om ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at forholdet var upåregnelig, og dermed utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, og viste til følgende i begrunnelsen:

Boligen er nyere, opplyst oppført i 2018/2019. Boligen ble omtalt som en «Arkitektonisk perle med utsøkte kvaliteter» med høy standard. Boligen var oppført i 2019, ombygd i 2021 av samme arkitekt og oppført i slitesterke kvalitetsmaterialer som osp, betong og stål. Takteking og takkonstruksjon var gitt TG 1. Det var ikke registrert negative symptomer i innvendig himling.

Vinduer var gitt TG 1. Grunn og fundamenter var gitt TG 1. Disse opplysningene tilsa at kjøper kunne forvente at boligen var i god stand.

Selger opplyste riktignok at delen av taket i trappesjaktene ikke var tilstrekkelig tekket og selve takkonstruksjonen som utgjorde støttestrukturen rundt glasskuppelen ikke var tilstrekkelig isolert. Dette medførte at vann la seg i konstruksjonen og på det originale taket. Vannet trengte ikke inn i hovedtaket. Det var sett tegn til fukt på innerveggen mot vest i trapperommet, i etasjeskillet.

Dette var undersøkt av takstmann og utbedret. Selger hadde ikke sett fukt siden. Det var også opplyst om reparasjon av takstruktur i trappesjakt, med ny takteking og isolering kapillært oppsug andre steder som var utbedret i 2022. Det var altså utbedret feil av faglærte, og kjøper måtte dermed kunne legge til grunn at feil var reparert og i god stand.

Vi forstår det slik at det nå er avdekket avvik fra forskriftskrav/konstruksjonsfeil ved tak i trapperom, da det mangler diffusjonssperre. Dette utgjør et avvik fra det kjøper berettiget kunne forvente. Under «Drenering» var det riktig nok gitt lys TG 2 og opplyst om «Noe fuktvandring via fjell til trapperom må forventes utfra konstruksjonens utforming.» Ingen strakstiltak var nødvendig, men man måtte sørge for å holde rommet godt ventilert. Etter sekretariatets syn måtte dermed kjøper påregne noe fukt via fjell og enkelte ventilasjonstiltak med tiden, men vi kan ikke se at feil som nå knytter seg til konstruksjonsfeil ved taket var opplyst om ifm. salget. Nemnda har vurdert sammenliknbare saker tidligere, se bl.a. FinKN 2025-259 og FinKN 2025-15.

Foretaket har inngitt nemnsanmodning og fremlagt ny uttalelse fra takstmann R. Kjøper har tatt til motmæle og innhentet supplerende uttalelse fra byggmester B.

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre begrunnelsen som er gitt over. Nemnda legger for sin del særlig vekt på uttalelsene til byggmester B, som fremstår grundige og overbevisende. Byggmester B har også vært på befaring på eiendommen.

Prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd ble satt til kr 60 000. Det ble vist til følgende i begrunnelsen:

Sekretariatet tar ved utmålingen utgangspunkt i utbedringskostnadene på kr 92 500. Dersom utbedring vil medføre standardheving eller forlenget levetid skal dette komme til fradrag ved utmålingen av prisavslaget, jf. eksempelvis HR-2017-1073-A. I dette tilfellet ble det opplyst ved salget om behov for god ventilering og at kondens var påregnelig. Det må dermed foretas fradrag for dette ved utmålingen. Etter sekretariatets syn kan dermed prisavslaget passende settes til kr 60 000.

Nemnda slutter seg også til dette.

Ved en utbetaling må det også gjøres fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).