

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-452

24.4.2026

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

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

Isdannelse på vinduer (TG 2) – vann i garasje – takstansvar? – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig fra 1985 ble solgt for kr 5,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.8.22. I salgsprospektet fremgikk det innledningsvis at «Det må påregnes modernisering/ oppussing for å oppnå dagens krav til standard». I tilstandsrapporten var vinduer gitt TG 2, og det fremgikk at over halvparten av forventet levetid var nådd. Etter overtakelse oppdaget kjøper isdannelse på innsiden av vinduer i 2. etasje, og at det kom vann inn i garasjen. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige sett hen til opplysningene gitt i salgsdokumentene. I tillegg måtte selger og selgers takstmann ha vært kjent med forholdene ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at vedlikeholdsbehovet som hadde oppstått var påregnelig sett hen til bygningsdelenes alder. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 483 088, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av isdannelse på vinduer og vann i garasjen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Akershus, oppført i 1985.

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

Det må påregnes modernisering/ oppussing for å oppnå dagens krav til standard.

Parkering gjøres i en enkel garasje og på gruslagt gårds plass.

Byggemåte

(...) Vinduer med 3-lags glass og trekarmen. Takvinduer med 2-lags glass og trekarmen. (...)

Moderniseringer og påkostninger

(...)

-Vindusglass i takvinduer er fra 2011.

(...)

-Vindusglass på ett soverom i 2. etasje er fra 2022.

(...)

Parkering

Parkering i garasje på ca. 15 kvm i BRA med plass til 1 bil. (...)

Standard

(...) Huset bærer preg av sin alder og det må påregnes modernisering og oppussing for å oppnå dagens krav til standard. (...)

I tilstandsrapporten ble bl.a. følgende opplyst:

Vinduer – TG 2

Type

Vinduer med 3-lags glass og trekarm. Takvinduer med 2-lags glass og trekarm. 2 stk balkongdører med 2-lags glass og trekarm. 2 malte ytterdører med glass og trekarm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

(...) Et vindusglass (soverom, 2. etasje) er i fra 2022. Vindusglass i takvinduer er i fra 2011. (...)

Punkterte glass: Nei

Totalvurdering

Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder og slitasje.

Ventilasjon – TG 2

Type ventilering: Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Totalvurdering

Det er noe dårlig avtrekk fra ventilasjonsanlegg.

Tiltak: Ja

Kommentarer

Ventilasjonsanlegget har behov for en servicegjennomgang.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1997, og hadde bodd der i 25 år og fire måneder. Selger svarte «nei» på spørsmål om kjennskap til «utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade». På spørsmål om kjennskap til om det var «utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade», svarte selger «Ja, kun av faglært», med beskrivelsen «Skiftet inngangsdør. Byttet utvendig panel på vegg bakside hus», samt at arbeidet var utført av byggefirma L, og byggefirma S.

Boligen ble solgt for kr 5,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.8.22, og overtatt av kjøper den 3.11.22.

Kjøper har opplyst at de etter overtakelsen avdekket isdannelse på innsiden av vinduer i 2. etasje, og at det kom vann inn i garasjen grunnet feil drenering. Ifølge kjøper dekkes hele gulvet med 1-5 cm vann, og fryser til is når det er minusgrader ute. Grunnet fuktigheten oppstår det ifølge kjøper også fukt og soppdannelse. Kjøper fremla bilder av forholdene.

Kjøper reklamerte over forholdene den 14.3.23.

Kjøper engasjerte takstfirma B for en befaring den 1.8.23, og i reklamasjonsrapport datert 5.10.23 fremgår bl.a. følgende:

Konklusjon

(...) Samlet utbedringskostnad skjønnsmessig vurdert kr 401.250,-

Hendelseforløp Vinduer

(...) 2. etasjen består av 6 Velux takvinduer fra 1985, med 2 lags glass og trekarm. Glasset er skiftet i 2011, og det er gardiner på vinduene. På vinterstid fryser det på innsiden og det dannes is på innsiden av vinduet. -

Isroser som dannes på innsiden av vindusruta er et tydelig tegn på at du har for dårlig ventilasjon og luftutskiftning i forhold til fukten som produseres innvendig. Innvendige isroser er vanndamp som fryser på ruta. De forteller i tillegg at vinduene har dårlige ruter med lav isolasjonsevne. Her er det glass fra 2011 som burde være ganske bra.

(...)

Konklusjon Takvinduer

Generelt har vinduene fått Tg 2, men det er opplyst at vindusglassene er skiftet i 2011. Det er ikke opplyst at det dannes is på innsiden av glassene, og at karmen har begynnende råte. Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 – 40 år.

Sum utbedring ved utskiftning kr 318.750,-

Takstmannen har ikke oppfylt mandatet i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel): Hovedårsak er manglende opplysning i salget om forholdet og derav også tilstandsvurderingen. Det kommer fram at vindusglass er skiftet på takvinduer og det er gitt TG 2, men det kunne vært tydeligere at karmen er gammel. Begynnende råte i karm burde vært kommentert og gitt TG 3. Isdannelsen ville en ikke kunne vite om i juni måned, med mindre selger ga opplysninger om dette. Det er ikke opplyst om forholdet i selgers egenerklæring.

Hendelseforløp Garasje

Garasjen er bygget i 1985 med trekonstruksjon på betong ringmur, og pukket gulv inni. Svill er målt til 22-26% fuktighet i tre og er over grensen for at det kan gå råte i konstruksjonen. Det kommer fukt opp av grunnen. (...)

Konklusjon Garasje

Utbedring: Drenere garasjen ut i stein magasin på gårdsplassen. Terrenget må arronderes godt under kledningen og få fall fra veggene og ut.

Utbedringskostnad kr. 82.500,-

Kjøper innhentet pristilbud fra byggefirma P på kr 400 588 for utskiftning av fem vinduer og gardiner med motor.

Kjøper har i etterkant av klagen opplyst at de har fjernet en plate som har ligget på gulvet i garasjen, da ting måtte flyttes opp fra gulvet for å ikke bli ødelagt grunnet vannet. Kjøper har fremlagt to bilder av platen, som ifølge kjøper viser vanninntrengning, sopp og mugg i garasjen.

Foretaket innhentet en reklamasjonsrapport fra takstfirma F datert 27.6.24:

2.1 Takvinduer

(...)

Vurderinger

Eier har oversendt bilder som viser noe av problemstillingen de har opplevd i forbindelse med fukt/is på takvinduer. I bildene er det synlige merker etter vann som har rent ned fra vindu, samt maling som har begynt å flasse av.

(...)

I loftsetasjen er det 6 takvinduer av typen Velux. Samtlige vinduer ble undersøkt, og alle vinduene har maling som har flasket av lengst ned på vindusrammen. Dette oppstår som oftest i forbindelse med maling som mister vedheft på grunn av fuktig trevirke. Jeg er ikke kjent med om avflassing av maling har skjedd tidligere eller om dette er et helt nytt problem. Det var synlig at vindus- karm og ramme har blitt malt siden de ble montert. Takvinduer fra 1985 var ofte ubehandlet, og man ser ofte at disse er malt i nyere tid. Maling av vinduer er ellers å anse som normalt vedlikehold.

Basert på bilder som eier har sendt anses kondens å være årsaken til fukten/isen som oppstår lengst ned på vinduene. Avflassing av maling er tilsvarende for alle vinduene, og det er lite sannsynlig at alle vinduene lekker fra utsiden i samme grad.

Ved bruk av syl som stikkes i trevirket der hvor maling har flasket av, ble det ikke påvist råteskader. Takvindu i soverom 4 hadde noe mørkere misfarging på trevirket enn de andre 5 vinduene som fortsatt anses som trehvitt. Fuktmåling på det ene vinduet gir ikke utslag på instrumentet, fukt ble ikke funnet på min befaring.

I loftsetasjen var det kun lufteventiler i takvinduene som sto for ventileringen, samt en mekanisk avtrekksventil i badet. Det ble observert luftespalte under dør til badet, samt under dør mellom soverom 3 og 4. Alle rom i loftsetasjen har takvindu med mulighet for ventilasjon. Rom med spalte under dør vil ha bedre ventilasjon enn rom uten spalte under dør. Det anbefales å etablere spalte under dør eller lignende som tillater luftutskifting for alle rom, selv med stengte dører.

(...)

Jeg anser at fukten som kommer frem i bildene mottatt fra eier ikke har pågått over lang tid. Dersom vinduene var utsatt for den type fuktighet store deler av året over lengre tid, er det rimelig å anta at vinduene ville hatt større misfarging eller råteskader.

(...)

Opplysninger – Skaderapport

(...)

Det opplyses om at dårlig ventilasjon er årsaken til at det dannes is på rutene, dårlige ruter med lav isolasjonsevne, samt begynnende råteskader i karmen som burde vært kommentert og gitt TG 3.

Om fukten fryser eller ikke, avhenger av hvor kaldt det er ute i tillegg til glassets isolasjonsevne. At det fryser er ikke ensbetydende med dårlig isolert glass, og sett opp mot den vinteren vi har hatt i år, med så mye kaldt vær, er dette noe som kan oppstå, og som ikke nødvendigvis oppstår hvert år. Det er naturlig at det kan ha vært mer denne vinteren enn i normalår.

Glassrutene montert i 2011 vil ha dårligere isolasjonsevne sammenlignet med dagens glassruter, men bedre enn i 1985. Skaderapporten opplyser om at det burde vært opplyst om at karmen er gammel. Slik jeg ser saken er referanseåret for dette bygget 1985, og det er presisert i tilstandsrapporten at glassrutene for takvinduene er fra 2011. Det står også skrevet at vinduene burde vært vurdert til TG 3 på grunn av begynnende råte. Dette er jeg ikke enig i, på min befaring ble vinduene kontrollert for råteskader, dette ble ikke påvist, og jeg anser TG 2 som en passende tilstandsgrad. Det er ikke dokumentert råteskader i skaderapporten.

(...)

Konklusjon

Jeg anser at årsaken til fukt og is i forbindelse med takvinduene har oppstått på grunn av kondensering på glassrutene som følge av endring av bruk, muligens i kombinasjon med en kald vinter. På bakgrunn av at det ikke har oppstått skader på vinduene, anser jeg at fukten som er synlig i bildene fra kjøper ikke har pågått over lengre tid. Bilder fra min befaring sammenlignet med bilder mottatt fra kjøper viser at avflassingen har økt i omfang i denne perioden.

(...)

Kostnadsberegningen er noe uklar, men jeg tolker at kostnadene er knyttet til bytte av 5 vinduer og etablering av nye ventiler.

Det foreligger også et tilbud fra (byggefirma P). I tilbudet er det poster som tar for seg mer enn kun utskifting av takvinduene. Det er blant annet beskrevet 4 stykk fasadevinduer, 9 stykk gardiner med motor og motor med solcelle. Tilbudet er ikke spesifisert i tilstrekkelig grad for å kunne skille ut kostnadene til utskifting av takvinduene fra resten av fasadevinduer og oppgradering av solskjerming.

Basert på erfaring så vil utskifting av flere takvinduer ligge lavere i pris per stykk, enn å kun skifte ett vindu. Jeg anser at dersom 3 eller flere vinduer skal skiftes så vil kostnadene ligge omkring 40 000 kr + mva. per stykk. Dersom alle vinduer skal skiftes vil dette ligge omkring 240 000 kr + mva.

Etablering av flere ventiler vil være hensiktsmessig i soverom 1, 2 og 4. Ventiler kan monteres på gavlvegg slik at de kan plasseres tilstrekkelig høyt for å gi god effekt. 3 stykk ventiler montert i gavlvegg vil ligge omkring 15 000 kr + mva. Det bør også etableres overstrømning mellom rommene slik at luften kan sirkulere selv med stengte dører.

Foreslåtte utbedringer

- Skraping og maling av vinduer
- Etablere bedre ventilasjon og sirkulasjon

(...)

Sum inkl. mva. 52 500

2.2 Garasje

(...)

Vurderinger

Bilder mottatt fra eier viser vann/is på gulvet/bakken i garasjen. Jeg har også mottatt bilde som viser at det har vokst sopp i garasjen.

På min befaring var det ikke synlig med vann eller sopp på gulvet/bakken i garasjen.

(...)

Basert på mottatte bilder, ser det ut som vannet har samlet seg i garasjen på grunn av tle i bakken. Dersom grunnen har dårlige drenerende egenskaper, og masser som fryser, vil nytt vann som tilkommer legge seg på oversiden.

(...)

Konklusjon

Jeg tror at vannet legger seg på overflaten av gulvet/bakken i garasjen i forbindelse med at bakken har fryst, hvor regn og snøsmelting blir ledet inn på grunn av motfall langs den ene siden av garasjen og legger seg på overflaten.

Ved å drenere langs den ene langsiden og etablere fall bort fra garasje, vil man i stor grad forebygge mot vanninntrengning fra denne siden. Det bør også dreneres i forkant av garasjen. Dreneringen kan med fordel ledes til drenskum eller ut i drenerende masser på gårdsplassen.

Det er påregnelig med noe fuktighet i en garasje som har gulv av denne typen.

(...)

Kalkulasjon

Kostnadene til ovenstående forslag er beregnet til å ligge omkring 60 000 kr + mva.

Takstfirma F kalkulerte kostnadene til utbedring av takvinduer og garasje til totalt kr 127 500 inkl. mva.

Ifølge foretaket har selger opplyst å ikke være kjent med isdannelse på vinduene.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at takvinduene er i dårligere stand enn hva de kunne forvente, og at det ikke kunne forventes en garasje med såpass stor fuktproblematikk, samt at selgers takstmann «måtte kjenne til» isdannelsen på takvinduene, herunder råteskadene på karmen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 473 088, etter fradrag av egenandelen på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav datert 20.2.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at vinduer og ventilasjon ble gitt TG 2, samt til risikopplysningene, og at fukt i vinduer har kommet av kondens grunnet endret bruk, ved stenging av ventiler, og dermed har oppstått etter risikoen overgang, jf. rapporten fra takstfirma F. Når det gjelder garasjen har foretaket vist til at den ikke ble tilstandsvurdert, samt at det er

påregnelig med noe fukt i garasjer med gulv av denne type. Det er ikke upåregnelig med behov for vedlikehold og nødvendige oppgraderinger etter 37 år.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Når det gjaldt vinduene viste sekretariatet bl.a. til at disse var gitt TG 2 grunnet alder og slitasje, samt at over halvparten av vinduenes forventede levetid var oppnådd. Hva gjaldt garasjen la sekretariatet særlig vekt på garasjens og dreneringens forventede alder. Forholdene fremsto dermed ikke som upåregnelige. Videre fant sekretariatet det ikke dokumentert at selger eller selgers takstmann var eller måtte ha vært kjent med forholdene før salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 for vinduene/råteskaden. Det er bl.a. vist til følgende:

I alle tilfeller har vi etter en samlet vurdering av de opplysninger som forelå ved salget funnet at det ikke er påvist avvik ved vinduene som kjøper ikke hadde rimelig grunn til å forvente. Vi har lagt særlig vekt på karmenes forventede alder (37 år), at TG 2 ble gitt grunnet alder og slitasje, at over halvparten av vinduenes forventede levetid var oppnådd, samt synlige forhold på visning. Et moment er også at ventilasjon ble gitt TG 2, med opplysning om mekanisk avtrekk som det ikke hadde vært utført arbeider på etter byggeår, at det var noe dårlig avtrekk fra ventilasjonsanlegg, og at anlegget hadde behov for en servicegjennomgang. Det er ingen holdepunkter i saken for at kjøper hadde utført service på ventilasjonsanlegget etter overtakelsen. Til dette kommer at gjennomsnittlig levetid for et Velux takvindu ifølge takstfirma F, er mellom 20 og 30 år. Levetiden var således utløpt hva gjelder vinduskarmene på kjøpstidspunktet.

Nemnda slutter seg til dette.

Sekretariatet kom videre til at det ikke var grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for garasjen, med bl.a. følgende begrunnelse:

Vi har lagt særlig vekt på garasjens og dreneringens forventede alder, at gulvet var opparbeidet med singel som topplag og ikke f.eks. fuktsikret betonggulv, samt at garasjens og dreneringens tilstand var ukjent ved kjøpet. Til dette kommer at garasjen ble omtalt som enkel i salgsprospektet, og at heller ikke terrengforhold ble tilstandsvurdert.

Også dette slutter nemnda seg til.

Endelig kom sekretariatet til at det ikke var grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7, med hovedsakelig følgende begrunnelse:

Slik saken er dokumentert for oss, har takstmannen etter vårt syn ikke opptrådt grovt uaktsomt ved ikke å avdekke isdannelse på takvinduene og råteskade på vinduskarmene.

Takstmannen opplyste som nevnt i tilstandsrapporten at det ikke var punkterte glass, og at over halvparten av forventet levetid var oppnådd, samt at TG 2 ble satt grunnet alder og slitasje. Takstmannen var på befaring hos selger den 20.6.22. Det må kunne antas at det på denne tiden av året ikke var isdannelser på vinduene. Til dette kommer at selger ifølge foretaket har opplyst å ikke være kjent med isdannelse på vinduene. Det er dermed heller ingen holdepunkter for at selger kan ha informert takstmannen om dette. Når det gjelder råteskader i karmene, har som nevnt de fagkyndige uttalt seg ulikt om hvorvidt det er tale om begynnende råte, eller om det overhodet er påvist råteskader. I alle tilfeller kan vi vanskelig se at selgers takstmann burde ha avdekket råteskader ved sin befaring, ettersom takstfirma F ved sin befaring 27.6.24, over to år senere, ved bruk av syl stukket i trevirket ikke påviste råte i karmene. Til dette kommer at de fagkyndige også har uttalt seg ulikt om hvorvidt vinduene burde vært vurdert til TG 3. Uten ytterligere dokumentasjoner har sekretariatet ikke funnet det sannsynliggjort at det burde vært gitt en annen tilstandsgrad.

Også her finner nemnda etter en samlet vurdering å kunne tiltre sekretariatets begrunnelse og konklusjon.

Nemnda har merket seg kjøpers innsigelser i nemndsansmodningen, men finner ikke at det fremkommer noe her som rokker ved nemndas syn i mangelsvurderingen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).