

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-488

6.5.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Lekkasje fra terrasse – reklamasjonsfristen – skadens omfang – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-19.

En enebolig fra 1936 med påbygg fra 1980-tallet ble solgt for kr 5,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.3.22. I salgsprospektet var det opplyst at det var foretatt flere tilbygg/moderniseringer i 2010/2011. I tilstandsrapporten var punktet «Balkonger, terrasser og rom under balkonger» delvis gitt TG 1 og delvis mørk TG 2. Det fremkom bla. at det var avvik i form av «Større spileåpninger mellom spiler på rekkverk, en del svertesopp på overflater». Noen år etter overtakelsen avdekket kjøper en lekkasje fra terrassen over garasjen. Kjøper reklamerte, og anførte at forholdet var upåregnelig. Dette bl.a. fordi skadens omfang oversteg kjøpers forventning ut fra opplysningsbildet ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at kjøper hadde reklamert for sent, og at forholdet uansett ikke utgjorde en mangel. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 163 750, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført på 1936 tallet med påbygg fra 1980-tallet.

I salgsprospektet ble det blant annet opplyst om følgende:

(...) stort sett bestående av villabebyggelse. Boligen ble bygget i 1936 og med et senere påbygg antakelig i 1980 og 1987 iflg tegninger fra kommunen (...)

I tillegg fremgikk det at det var foretatt flere tilbygg/moderniseringer i 2010.

I tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget, var vurderingspunktet «balkonger, terrasser og rom under balkonger» skilt ut i to ulike vurderinger. Balkong fra soverom/stue terrasse over garasje ble vurdert til mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»):

BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER BALKONGER

Balkong fra soverom/stue Terrasse over garasje.

Balkong 2 etg. terrasse over garasje.

BILDE FJERNET

Balkong 2.etg.

BILDE FJERNET

Vurdering av avvik:

- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

- Det er avvik: Større spileåpninger mellom spiler på rekkverk, en del svertesopp på overflater. Terrassebord værslitt/oppsprikking. Rekkverk over garasje med malingsavflassing, større åpning mellom spiler og underlaget enn 10 cm. En del avskallinger fra flisefuger.

Tiltak

- Tiltak: Rekkverk barne/fallsikres og vedlikeholdes etter behov.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre utvendige forhold ble tilstandsvurdert til mørk TG 2:

ANDRE UTVENDIGE FORHOLD

Garasje.

BILDE FJERNET

Mye kondensdråper i tak.

BILDE FJERNET

Fuktinnvandring/kalkutslag på yttervegger i garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Garasje med betongdekke og muryttervegger. På befaringsdagen med en del fukt/kondens på overflater, spesielt i tak. Slik den er bygget opp uten isolering mot yttertak vil kondensering oppstå. Iflg egenerklæringsskjema kan det komme inn fukt i garasje ifm utvendig trapp opp til boligen, dette observeres ikke befaringsdagen.

Tiltak

- Tiltak: Garasje må alltid ha god ventilasjon/gjennomlufting, kortsiktig tiltak er å etablere vifter/flere ventiler. Ideelt sett burde garasjetak være isolert på utside for å slippe kondenseringen i tak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Boligen ble solgt for kr 5,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.3.22, og overtatt av kjøper den 25.5.22.

I juni 2025 avdekket kjøper lekkasje fra terrassen over garasjen. Kjøper rekvirerte takstfirma V og avdekket flere sprekker i muren og manglende fall. På grunn av manglende fall ble vannet liggende, og trengte deretter ned igjennom taket. Fra skaderapporten hitsettes:

1. The exterior part of the garage roof is approximately 35m2
2. Water colleting on top of the garage, dripping down to the inside of the garage through concrete and cracks.
3. Water entering the garage through exterior walls
4. Completely wet both roof and walls of the garage
5. Uneven floor and no fall in the garage roof- water collecting in many places

BILDER FJERNET

(...)

BILDER FJERNET

Samlede utbedringskostnader ble estimert til kr 163 750 for å etablere fall og ny membran.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 28.8.25.

Foretaket har lagt frem en kommentar fra intern takstmann E. datert 9.1.26:

Det må ha vært et membran lag på denne terrassen som nå har utlevd sin levetid.

Det er ikke mulig at dette har stått i 43år uten noe form for tettesjikt uten at det har oppstått lekkasje.

Fliser og fuger er ikke vanntette.

Tettesjikke ligger under støpen.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at det ikke var påregnelig å avdekke flere sprekker og manglende fall på terrassen. De opplysningene som ble gitt ved salget, har ingen sammenheng med skadeårsak og omfang som nå krever utbedring. Fukten som det henvises til i garasjen, skyldes kondens og er utbedret tidligere. Det at det manglet membran på terrassen, følger av skaderapporten.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 163 750, samt krav om forsinkelsesrenter regnet fra 28.9.25 som er 30 dager etter fremsatt påkrav, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at det foreligger mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Det har gått tre år etter overtakelse, og det har vært en rekke regnværsdager og tre vintre før kjøper reklamerer over feil ved fall på terrasse over garasjetak. Videre har foretaket vist til at garasjen har oppnådd en alder på 42 år, og til at både terrasse og garasje ble vurdert til mørk TG 2. Det ble opplyst om svertesopp på overflater, kondens fra garasjetak, samt fuktinnvandring/kalkutslag på yttervegger i garasjer. Selger hadde også selv opplyst om fukt og råte i garasje, og det kunne derfor ikke være upåregnelig å avdekke fuktinntrengning i garasjen. Videre er påstanden om at det manglet membran udokumentert og helt usannsynlig. I tillegg til dette kommer det at lekkasjen først oppsto 3 år etter overtakelsen. Subsidiært har foretaket anført at det må foretas et betydelig standardhevsfradrag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at reklamasjonen var rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet avvik ved en flislagt terrasse beliggende over boligens garasje.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda er enig i dette og viser til sekretariatets drøftelse av spørsmålet, som nemnda tiltrer. Slik nemnda ser det, er det ikke holdepunkter i sakens dokumenter for at kjøper burde avdekket forholdet tidligere.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, heter det i sekretariatets drøftelse:

Som et utgangspunkt vil sekretariatet bemerke at det på bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget helt klart må ha fremstått påregnelig med enkelte utbedringer av terrassen og garasjen for å hindre fukt- og kondensproblematikk. Sekretariatet viser her til at terrasse fra soverom/stue og terrasse over garasje vurdert til mørk TG 2, som i henhold til fremlagt rapport indikerer at bygningsdelen har «vesentlige avvik» som krever umiddelbare tiltak, og skal gis der bygningsdelen har «feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon». I den forlengelse fremhever vi at kjøper ble opplyst om at rekkverket ikke var forskriftsmessig, at det var observert malingsavflassing og svertesopp på overflater, samt avskalling fra flisefuger. Av nødvendig tiltak, ble kjøper anbefalt å barne/fallsikre rekkverket, og å gjennomføre nødvendig vedlikehold etter behov. Det ble gitt et kostnadsestimat til under kr 10 000. Også andre utvendige forhold ble vurdert til mørk TG 2, og det ble opplyst om mye kondensdråper i tak og om fuktvandring/kalkutslag på overflater, spesielt i tak. I tillegg fremhever vi at kjøper ble gjort oppmerksom på at konstruksjonen var bygget «uten isolering mot yttertak», og at det derfor ville oppstå kondensering i garasjen. Kjøper ble anbefalt å «etablere vifter/flere ventiler», samt å sikre god ventilasjon/gjennomlufting.

Selgers takstmann tilføydde også at garasjetaket «ideelt sett» burde vært isolert for å unngå kondensering i tak. Det ble gitt et kostnadsestimat på under kr 10 000.

Sekretariatet har også merket seg selgers opplysning i egenerklæringen, hvor det fremgår at selger har svart bekreftende på spørsmål om kjennskap til fuktighet i garasje. Selger har opplyst at de har montert «nye grunnmursplaket under bad mellom garasje og nabo sin mur», og at det etter dette ble noe mindre fuktighet. Videre opplyser selger at taket kondenserer på vinterhalvåret «med dråper som drypper på gulv», samt at det tidligere trakk fuktighet gjennom trapp. Forholdet er «behandlet» med silikon, og selger opplyser at det virker som at problematikken nå er minimal. Det blir også opplyst om fukt/råteskade nederst på vegg «mot gate i garasje».

Det må likevel gjøres en konkret vurdering i den enkelte sak. Når sekretariatet har kommet til at det i denne saken foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, skyldes det at det etter vårt syn er påvist et langt større utbedringsbehov enn hva som måtte fremstå påregnelig for kjøper. Vi peker her særlig på at opplysningene gitt i egenerklæringen og i tilstandsrapporten i noen grad er egent til å nedtone risikoopplysningene om fuktgjennomtrengning, kondens og manglende isolasjon. I tillegg viser vi til at det ikke er gitt noen form for anslag på alder og forventet levetid på tettesjikt/membran som ville gjort det lettere for kjøper å forutse det forestående behovet for vedlikehold og utskiftning. Sekretariatet fremhever her også særlig at opplysningene om utfordringene med fukt/kondens knytter seg til forbedring av ventilasjon innvendig i garasjen, og ikke gjelder selve den utvendige terrassen hvor kjøper nå har avdekket feil. Slik vi vurderer det, gir altså de samlede opplysningene kjøper en forventning om at forholdet nå er mindre alvorlig, og kan løses ved kortsiktige tiltak.

Videre finner vi å vektlegge at opplysningen om at garasjetaket «ideelt sett» burde vært isolert, er egnet til å nedtone behovet for å gjennomføre større tiltak. Anbefalte tiltak gjelder, som nevnt, heller ikke til tilstanden på den utvendige terrassen. I den forlengelse fremhever sekretariatet betydningen av at en alminnelig forbrukerkjøper ikke har de samme forutsetningene for å forstå konsekvens og rekkevidde som fagkyndige, og at resultatene av takstmannens funn skulle vært kommunisert på en tydelig og forbrukervennlig måte. Utfra samlet opplysningsbildet, kan sekretariatet i denne saken, derfor vanskelig se at en forbrukerkjøper skulle forstått at det foreslå svakheter ved terrassens tettesjikt, manglende fall og utilstrekkelig vannavrenning med risiko for vanninntrengning og svekkelser i underliggende konstruksjon når selv ikke takstmannen har kommunisert forholdet. Det samlede utbedringsbehovet fremstår derfor upåregnelig.

Sekretariatet viser avslutningsvis til FinKN 2024-593 hvor nemnda ved vurdering av kjøpers berettigede forventninger til bygningsdelen, ikke la avgjørende vekt på den generelle tilstandsangivelsen, men på de konkrete risikoopplysningene som faktisk var kommunisert. Opplysningene som ble gitt ved salget gir likevel grunnlag for fradrag ved utmålingen av prisavslaget.

Samlet sett har sekretariatet kommet til at det påberopte forholdet – avvik ved terrasse – utgjør et upåregnelig avvik fra kjøpers berettigede forventninger.

Slik nemnda ser det, er denne saken et grensetilfelle. Men etter en samlet vurdering er nemnda under tvil kommet til samme konklusjon som sekretariatet og tiltrer begrunnelsen. Nemnda bemerker at den finner det mest sannsynlig at det er membran på terrassen, jf. blant annet e-post av 9.1.26 fra intern takstmann E., uten at dette er avgjørende for mangelsspørsmålet. Kjøper måtte påregne at membranen var i underkant av 40 år gammel og at det kunne være behov for utbedring av denne. Nemnda har ved sin vurdering av mangelsspørsmålet særlig sett hen til at de risikoopplysningene som var gitt ved salget, tilsa at fuktproblematikken i garasjen kunne utbedres på en enklere og forholdsvis rimelig måte. Det utbedringsbehovet som er avdekket, fremstår større enn hva som var påregnelig for kjøper ut fra det samlede opplysningsbildet ved kjøpet.

Nemndas konklusjon er følgelig at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Det er da ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har krevd prisavslag med kr 163 750 og nemnda tar utgangspunkt i dette beløpet. Det må ved utmålingen av prisavslaget gjøres et merkbart fradrag for standardheving og forlenget levetid sett i lys av de risikoopplysningene som var gitt ved salget om de aktuelle bygningsdelene. Etter en samlet vurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 30 000 etter at det er

gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Forsinkelsesrenter tilkjennes også, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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