

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-490

6.5.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Utett fasade – opplyst om «fuktvandring i mur» – TG 2 – skadeomfang – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-14 – forskriften § 2-1.

En leilighet fra 2005 ble solgt for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.6.23. I salgsprospektet var det opplyst at utvendige fasader var pusset og malt. Det fremgikk av selgers egenerklæring at selger tidligere hadde opplevd en taklekkasje som nå var utbedret. I tilstandsrapporten var bl.a. overflater gitt mørk TG 2, og det var påpekt «Løs murpuss på yttervegg på soverom. Antatt på grunn av fuktvandring i mur». Ved overtakelse oppdaget kjøper saltutslag i stuen, som senere viste seg å skyldtes utett fasade. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig ut ifra opplysningene gitt ved salget, og at både selger og selgers takstmann måtte ha vært kjent med forholdet. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt risikopplysninger om fuktskader i salgsdokumentene. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning kr 163 886, samt forsinkelsesrenter fra 14.4.25.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet i Vestland fylke oppført i 2005.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om grunnmur av betong, gulv mot grunn i underetasje av støpt betong, samt yttervegger av mur- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader var pusset og malt. Bygningen hadde en takkonstruksjon som var utvendig tekket med antatt takbelegg og betongtakstein. Overflater var gitt TG 2 pga. løs murpuss på yttervegg på soverom, antatt på grunn av fuktvandring i mur. Stue og kjøkken ble omtalt som «hertet i boligen».

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2010. Selger opplyste ikke å kjenne til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller. Selger opplyste om lekkasje på tak som var utbedret for flere år siden. Selger anbefalte å høre med styret hva som var gjort og når.

I tilstandsrapporten fremgikk det at rapporten ikke vurderte felles bygningsmasse eller fellesareal, og at dette bare var enkelt beskrevet. Leiligheten hadde gjennomgående normal/eldre standard på overflater og inventar. Overflater og inventar fremsto som godt holdt og med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Etasjeskille/gulv mot grunn og kjøkken var gitt TG 1.

Overflater var gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og det ble opplyst om 3-stavs eikeparkett på gulv, slette malte vegger og himling i entre og soverom. Det ble påpekt følgende:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs murpuss på yttervegg på soverom.

Antatt på grunn av fuktvandring i mur.

Tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må utføres.

Boligen ble solgt for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.6.23, og overtatt av kjøper ved overtakelsesprotokoll datert 31.7.23. I protokollen ble det anmerket følgende:

Det viser seg å være saltutslag i stuen. Selger trudde dette var fuktskade, men jeg har sendt bilde til [selgers takstmann] og han sier at det er saltutslag grunnet fuktvandring i mur. Dette står og i tilstandsrapporten, men der er det kun nevnt soverommet. Hvis det viser seg til å være verre, så ønskes videre dialog. Dette er i utg.punktet noe sameiet har ansvar for.

Megler sendte SMS til selgers takstmann med spørsmål om fuktflekken i stuen, som bekreftet at det ikke var fuktskade.

Kjøper har forklart at innflytting fant sted i slutten av november 2023, da kjøper satt på to leiligheter etter kjøpet av denne. Kjøper begynte arbeider i leiligheten i slutten av februar 2024, herunder rivning av gulv, og oppdaget da fukt og muggskader under gulv og bak gulvlist i stue, spesielt mot murvegg og lettvegg mot soverom.

Det ble sendt reklamasjon den 26.2.24 og 12.3.24.

Det ble innhentet en rapport fra takstfirma K etter befaring den 28.2.24. Ved befaring ble det avdekket fuktskader i vegg, med høye målinger fra gulv og opp til under spotkasse. Skaden skyldes trolig vanninntrenging gjennom utettheter og sprekkdannelser i utvendig fasade, hvor det også ble observert misdannelser og rennemerker. Vannet har trukket inn i konstruksjonen og samlet seg i overgang mellom dekke og vegg, før det har spredt seg under gulv. Skadeomfanget tyder på en lekkasje som har pågått over tid. Det ble funnet fukt- og muggskader under gulv og langs vegger, særlig mot murvegg. Undersøkelser viser svakheter i murkonstruksjonen med gjennomgående sprekker som muliggjør fuktvandring. I tillegg er det registrert fuktproblemer i bod, hvor det nylig er observert rennende vann og vannansamling. Mulig årsak kan også være utilstrekkelig drenering fra nedløpsrør langs fasaden.

I skaderapport av 14.3.24 fra takstfirma V. fremgikk bl.a. følgende:

Lekkasje fra utett fasade. Følgeskader på parkett i stue, soverom og skillevegg mellom stue og soverom.

Bygg fra 2005 oppført i betongelementer. Fasade mot (...)vei med original fasade, betongelementer. Sameiet fortok utbedring ved at skjøter i elementer ble fuget og pusset igjen.

Utvendig kan man se at det sprekker opp i mellom elementer. Det samme er synlig innvendig på yttervegg. Ut fra observasjoner og fuktmåling kan de se ut til at lekkasjen oppstått i skjøter mellom elementer. Yttervegg i stue og soverom med betongoverflate (element). Fuktmålinger som er foretatt viser at i hovedsak lang med gulv g i skjøt at det er påvist fukt. Det kan ikke utelukkes at årsak kan være vanninntrengning i fuger og kondens som følge av kuldebro.

I vegg mellom stue og soverom er det betydelig med rust på stålstendere samt at lameller i parkett har løsnet. Noe som gir indikasjon på at dette er en skade som har utviklet seg over tid (...)

Vannskade på parkett i soverom og i stue samt vannskade på vegg mellom stue og soverom (...)

(...) Beboelighet: Ja

Skadeårsak er vurdert til å være utett fasade. Endelig årsak er ikke klarlagt, men ut fra observasjoner er dette overveiende sannsynlig vanninntrengning i skjøter mellom betongelementer. Videre kan det ikke utelukkes at også kondens fra eventuell kuldebro kan være medvirkende.

Innvendige følgeskader bære preg av utvikling over tid med blant annet betydelig rust på stålstendere

Det ble også fremlagt en rapport fra takstmann og byggmester B av 9.8.24. Rapporten avdekket omfattende fuktskader i yttervegger, gulv og innervegger, samt vanninntrengning i kjellerbod. Skadene skyldes hovedsakelig utette fuger og mangelfullt vedlikehold av fasader mot nord-øst og sør-øst, som har ført til langvarig vanninntrengning gjennom mur og mot terreng. Dette har resultert i nedfuktede konstruksjoner, muggdannelse og rustskader i stålkomponenter. I tillegg har takrenne-nedløp som leder vann til grunn ved bygget forårsaket vanninntrengning i kjellerbod. Feil utførelse av grunnmursdetaljer har trolig forsterket fuktbelastningen. Skadene har utviklet seg over flere år og medført betydelige bygningsmessige konsekvenser. Utbedringskostnader er anslått til ca. kr 216 875 utvendig og kr 192 500 innvendig.

I sin tilbakemelding til foretaket har selgers takstmann opplyst følgende:

Avviket som jeg har beskrevet er nettopp det dem ber om erstatning for.

Dette var også synlig for dem på visning, når jeg da i tillegg har kommentert avvik og at det må utføres vedlikehold så forstår jeg virkelig ikke hva dem skal klage på?

Dem har undersøkelses plikt ifbm. Kjøp dem også. Gjorde dem noe undersøkelser vedr. Dette før dem la inn bud?

Etter min mening så er dette noe sameiet må utbedre, siden dette er en følgefeil fra yttervegg. (...)

Ifølge foretaket har selger opplyst at hun ikke har kjennskap til forholdene som det er reklamert over.

Kjøper har fremlagt video som viste at vann rant fra kjellerbod, og bilder som viste fuktskaden på soverommet.

Kjøper har fremlagt utskrift fra grunnboken som viste sameiebrøk for seksjonen, og har opplyst at kostnader ved utbedring av yttervegg skulle fordeles i sameiet etter sameiebrøk. Kjøpers andel av utbedring av fellesareal/yttervegg var dermed kr 11 386. Det totale prisavslagskravet var dermed kr 203 886. I tillegg hadde sameiet og sameiets bygningsforsikring vedtatt å dekke kr 45 000 av de innvendige skadene.

Kjøper har anført at boligen har mangler etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at bygget er fra 2005 og det er ikke gitt risikoopplysninger knyttet til yttervegger. Det var ikke påregnelig med de skadene som var avdekket. Overflater var gitt TG 2 grunnet løs murpuss på yttervegg på soverom, og det var ikke opplyst at det også var lekkasje og fuktskader innvendig i leiligheten. Skaden har vært pågående over mange år, og var godt synlig for selgers takstmann. Takstmannen har underkommunisert faktisk tilstand ved opplysning om saltutslag på soverom uten angivelse av konsekvensene, og har brutt forskriften §§ 2-11, 2-23 og 1-4. Kjøper viste også til forskriften § 2-1 andre ledd, som oppstilte et krav om at takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 på kr 163 886, inklusivt tap på kr 15 000 som følge av erstatningsbolig i en måned, samt forsinkelsesrente fra 14.4.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har mangler. Foretaket har i hovedsak vist til selgers forklaring, samt at selger ikke hadde bodd i boligen. Videre viste foretaket til at det var tale om sameiets felles bygningsmasse, og at det var gitt risikoopplysninger ved salget. Foretaket

anførte at selgers takstmann ikke hadde plikt til å flytte sofaen ved sin befaring, og viste til unntaket for «særlig tunge møbler» i forskriften § 2-1. Subsidiært var kjøpers krav om prisavslag for høyt, og det var ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste i hovedsak til risikoopplysningene ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet utett fasade som har medført innvendige fuktskader på parkett i stue, soverom og skillevegg mellom stue og soverom. Det var ved salget opplyst om «løs murpuss på yttervegg på soverom. Antatt på grunn av fuktvandring i mur», men saltutslaget og fuktproblematikken i stuen var det ikke spesifikt opplyst om.

Sekretariatet fremholdt følgende ved sin vurdering av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2:

Boligen var opplyst oppført i 2005. Stue og kjøkken ble riktig nok omtalt som «hertet i boligen», hvor etasjeskiller og kjøkken var gitt TG 1, men leiligheten hadde gjennomgående normal/eldre standard på overflater og inventar. Overflater var gitt mørk TG 2. Det var påvist avvik, herunder «Løs murpuss på yttervegg på soverom. Antatt på grunn av fuktvandring i mur.» Vedlikehold måtte utføres. Det var også gitt opplysninger om feil på våtrom, som kunne indikere fukt/skader i bakenforliggende konstruksjoner. Overflatene måtte derfor jevnlig observeres og kontrolleres for evt. videre utvikling. Vedlikehold av felleskonstruksjoner, bl.a. yttervegger påhvile sameiet. Det var altså før salget gitt konkrete risikoopplysninger om feil med behov for vedlikehold. Feilene som nå er avdekket, synes å ha tilknytning til opplysningen gitt ifm. salget, og synes å ha utviklet seg. Det gikk noe tid fra kjøper oppdaget saltutslag i stue, til kjøper avdekket skadeomfanget og så behov for å utbedre større deler av bl.a. gulv. Forholdet synes videre å ha sammenheng med slitasje og manglende vedlikehold over tid.

Nemnda har vurdert sammenliknbare saker tidligere, se bl.a. FinKN 2024-447 hvor «Rom under terreng» var gitt mørk TG 2, og det ble opplyst at det ved hulltaking ble «påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen», at det ikke var påvist fuktskader, men at høy luftfuktighet over tid kunne føre til muggvekst. Veggkonstruksjon, drenering, ventilasjon, grunn og fundamenter ble gitt TG 1. Kort tid etter overtakelsen reklamerte kjøper over fuktskader i kjelleren. Ved fjerning av gulvlister ble det avdekket synlig muggsopp, samt mangelfull lufting bak isolasjon. Utbedringskostnadene var høye. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold. Se også bl.a. FinKN 2023-478.

Sekretariatet har merket seg at det synes å være avdekket noen uheldige/mindre fagmessige forhold, og at utbedringen på spesielt gulv på kjøkken kan synes omfattende. Sett i lys av at behovet for utbedringen først viser seg en stund etter overtakelse, samt at overflater var gitt mørk TG 2, måtte imidlertid kjøper være forberedt på utbedring og vedlikehold med tiden. Når det gjelder boden, synes dette å ha sammenheng med fasade og manglende vedlikehold. Det er videre noe uklart for oss når forholdet ved boden oppstod.

Nemnda viser til sekretariatets redegjørelse for de faktiske forholdene, som også er dekkende for nemndas bevisvurdering. Nemnda er imidlertid etter en samlet vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avl. § 3-2 i dette tilfellet. Selv om det var gitt enkelte risikoopplysninger om de innvendige overflatene, ser nemnda det slik at det skadeomfanget som er avdekket likevel ikke var påregnelig. Videre er det sannsynliggjort at skadeårsaken har pågått over lengre tid. Det vises til takstrapport av 9.8.24 fra byggmester B AS, hvor det under punktet om konklusjon heter:

Vannskaden i leiligheten har oppstått som følge av vanninntrenging gjennom u-tett fasade.

U-tett fasade skyldes manglende vedlikehold.

(...)

Riving og oppbygging etter at uttørking og desinfisering er gjennomført.

Innvendige yttervegg er delvis nedfuktet, og sprukken i maling overflate.

Innervegg mellom stue og soverom er skadet i nedre del, som følge av at vann har trengt inn via bunnsvill, og forårsaket mugg samt stålsvill og stålstendere er rustet i stykker.

Dette bekrefter også at vanninntrengningen har pågått over lengre tid.

Nemnda er altså kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Det kan også reises spørsmål ved om selgers takstmann har fulgt de krav som er oppstilt i forskriften § 2-1 ved at sofaen i stuen, som delvis skjulte fuktskaden i dette rommet, ikke ble flyttet, og at det av denne grunn også foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Da nemnda finner at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, er det ikke nødvendig å ta stilling til dette spørsmålet.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Takstfirma K har estimert de innvendige utbedringskostnadene til å utgjøre kr 92 500 (usikkert om beløpet inkluderer merverdiavgift), men arbeidene er ikke spesifisert i nevneverdig grad. Byggmester B AS har estimert utbedringskostnadene til kr 192 500 inkl. mva. Nemnda kan ikke se at det er innhentet pristilbud for utbedringsarbeidene, og fastsettelsen av prisavslaget må bli skjønnsmessig. Prisavslaget skal også omfatte kjøpers andel av de utvendige utbedringsarbeidene, som utgjør omkring kr 11 000. Sett i lys av de risikoopplysningene som var gitt ved kjøpet, må det gjøres et visst fradrag for standardheving hva gjelder de innvendige arbeidene. Etter en skjønnsmessig vurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 70 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Det er da tatt i betraktning kjøpers opplysninger om at sameiets bygningsforsikring bekoster kr 45 000 av de innvendige utbedringsarbeidene.

Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at leiligheten er ubeboelig under utbedringsarbeidene, og krav om erstatning for erstatningsbolig tas ikke til følge. Det vises i denne forbindelse til at det er uenighet mellom de fagkyndige om leiligheten er ubeboelig under utbedringsarbeidene, hvor både takstfirma K og takstfirma V mener leiligheten er beboelig mens byggmester B AS mener leiligheten er ubeboelig.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, 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).