

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-546

22.5.2026

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

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

Lekkasje fra takterrasse – selgers kunnskap – (tidl.) avhl. § 3-7.

En enebolig fra 2013 ble solgt «som den er» for kr 13 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.3.21. Boligen ble markedsført som en «*eksklusiv og arkitekttegnet enebolig*» med «*stor sørvestvendt terrasse*». I verditaksten og egenerklæringen ble det ellers ikke gitt noen risikoopplysninger av betydning for saken. Ca. 3 år etter overtakelsen oppdaget kjøper etter en periode med kraftig regnvær at takterrassen ikke var tett. Kjøper anførte at selger måtte ha kjennskap til det underliggende problemet, ettersom selger var prosjektleder og hadde bodd lenge i boligen. Foretaket har bestridt at selger kjente til forholdet, og anførte i tillegg at det var reklamert for sent. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning på samlet kr 308 332 samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra takterrassen, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig fra 2013.

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

Totalvurdering:

Eksklusiv og arkitekttegnet enebolig med dobbelgarasje og gode leieinntekter på vestsiden av (...).
Formidabel utsikt og meget gode lys- og solforhold fra stor sørvestvendt terrasse!

Fra verditaksten hitsettes følgende:

Kommentarer til planløsningen:

Sydvendt takterrasse på 39 m². Utgang fra stuen i toppetasjen. Ferdigbehandlet terrassedekke. Rekkverk med glass og stål. Del inn mot vegg med takoverbygg.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2013. Selger opplyser om å ha bodd i boligen siste 12 måneder før salget. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til utettheter/arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 13 000 000 ved kjøpekontrakt datert den 26.3.21 og overtatt av kjøper den 24.6.21.

Omtrent tre år etter overtakelsen, i forbindelse med kraftig vær, oppdaget kjøper en vannlekkasje fra ventilasjonsrøret i stuen. Kjøper oppdaget lekkasjen i forbindelse med ekstremværet «Ingunn» i januar 2024.

Kjøpers bygningsforsikring i Tryg Forsikring innhentet en rapport fra F Bygg av 8.2.24:

Oppsummering:

Ft forklarer at tidligere eier hadde jacuzzi ute på terrasse over stue med avløp for tømning ca midt i terrassegulv, denne er fjernet av ny eier. ved stormen Ingunn kom det mye nedbør og stor snøsmelting, det ble da merket at det dryppet vann ned rundt ventilasjonsrør i gipshimling stue 1etg, før Ft rakk og tørke opp var det en dam på ca 2 m2 på parkett gulv. senere har gipshimling tydelig begynt og gi etter pga fuktskader ca 10m2. Område som er mest skadet ser ut til og være ca rett under balkongdør. Har gitt beskjed til Ft at membran på balkong må sjekkes og lekkasje må utbedres.

Utbedringskostnadene ble angitt til kr 95 156 i pristilbud av 11.4.24 fra T Takmontering AS.

T Takmontering AS oppga bl.a. følgende i «Sjekkliste» datert 5.7.24:

Glassrekkverk på terrasse er festet fra innside til gesims, folietekking er punktert og kan årsake lekkasje. Observert lekkasjepunkt/hull i takfolie på 2 steder. Disse var lappet med fugemasse, som ikke er tilstrekkelig tetting. Oppbrett mot gesims har vann, magasinert i mellom folie og oppbrett.

Kjøper reklamerte over forholdet den 14.7.24.

Glassmester A ga pristilbud for remontering av glassrekkverk til kr 31 500 og montering av nytt glassrekkverk til kr 125 478.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger har på direkte spørsmål fra oss opplyst at de ikke har utført arbeider på takfolien. De har ikke opplysninger om hvem som eventuelt har gjort noe med den. De har heller ikke opplevd problemer med eller lekkasje fra terrassen.

Vi oppfatter dette som troverdig da forholdet først ble avdekket flere år etter overtagelsen.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper har bl.a. anført at selger har eller måtte ha kjent til lekkasjen pga. lang botid og fordi en av selgerne har erfaring som prosjektleder. Kjøper mener videre at det fremstår som lite troverdig at selger som tiltakshaver ikke har kjent til hvem som foresto arbeidet med terrassen. Videre mener kjøper at det er reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19. Kjøper har påpekt at reklamasjonen ikke gjaldt lekkasjen som ble oppdaget i januar 2024, men konstruksjonsfeilen som ble oppdaget i juli 2024.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 286 800, samt erstatning for takstkostnader på kr 21 532.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper har reklamert for sent, og viste til at reklamasjonsfristen startet å løpe straks kjøper oppdaget lekkasjen, jf. avhl. § 4-19. Videre kunne ikke foretaket se at det var noen konkrete holdepunkter for at selger skulle ha kjent til lekkasjen, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå noen holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet lekkasje fra takterrasse. Boligen er oppført i 2013.

Boligen ble overtatt av kjøper den 24.6.21 og reklamasjonen er fremsatt 14.7.24. Det ble altså omkring tre år etter overtakelse reklamert over vannlekkasje fra takterrassen, noe som ble oppdaget etter ekstremvær. Nemnda kan ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter i sakens dokumenter for at selger kjente eller måtte kjenne til verken lekkasjen, at rekkverket på takterrassen er festet feil, at det har vært gjort ufagmessige forsøk på å reparere membranen eller

at det er mangelfull drenering under terrassebordene. Det er ikke holdepunkter i sakens dokumenter for at selger selv faktisk utførte arbeid på boligen eller at selger fikk informasjon om de nevnte forhold fra utførende entreprenør. Det vises også til at reklamasjonen er fremsatt omkring tre år etter overtakelsen.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Slik nemnda ser det, er det heller ikke holdepunkter for at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).