

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-711

24.6.2026

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

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

Lekkasje ved balkongdør – vannrør som fryser – takstansvar? – (tidl.) avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 2009 ble solgt «som den er» for kr 6,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.6.21. Boligen ble markedsført som en meget flott bolig med en gjennomgående god standard. I tilstandsrapporten var bl.a. overflater på terrasse/balkong og bad i 2. etasje gitt TG 1. I selgers egenerklæringsskjema var det opplyst om visse problemer ved boligens bad som var blitt utbedret i 2016. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en lekkasje ved boligens balkongdør og avvik ved en vannledning. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann ga mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at tilstandsrapporten var forsvarlig utarbeidet i henhold til kravene som gjaldt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 108 436, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje ved balkongdør og vannledning til bad lagt i yttervegg, jf. avhl. § 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 2009.

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

Velkommen til en meget flott bolig fra 2009 med en gjennomgående god standard

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

Boligen er ca 12 år gammel, og har ved godt vedlikehold mange år igjen. Husets alder tilsier dog at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes forhold som ikke er var mulig å oppdage ved visuell kontroll. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og brukslitasje, og har etter takstmannens oppfatning lite behov for oppussing og modernisering. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Overflater på terrasse/balkong ble gitt TG 1, og fra takstmannens vurdering hitsettes:

Terrassen, balkongen og plattingen synes å være i orden. Terrasse/platting er delvis fundamentert med søyler eller annen punktfundament. Denne er skjult under dekke og ikke vurdert. Vanskelig å se under konstruksjonen.

Normal tid før reparasjon av søyler eller bjelker av betong er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

Bad i 2. etasje ble gitt TG 1. Ledningsnett for sanitærinstallasjoner/røropplegg ble ikke gitt tilstandsgrad.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2018. Selger krysset «Ja» på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrommene, og opplyste:

Tidligere eier hadde forsikringssak i 2016. Lekkasje på bad i 2. etasje. Helrehabilitert bad i des 2016.

(...) Vann frøs på bad i 2 etasje, utbedret da badet ble totalt rehabilitert des 2016

Boligen ble solgt «som den er» for kr 6,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.6.21, og overtatt av kjøper den 15.9.21.

I februar 2025 oppdaget kjøper lekkasje fra terrasse/balkong i andre etasje.

Kjøper meldte saken til sin bygningsforsikring i Gjensidige, som rekvirerte skaderapport av 3.3.25 fra takstfirma B. Fra rapporten hitsettes:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsak: Vann trenger inn til himling ved spisestue fra utenfra. Årsak til årsak: Utett takterrasse ved soverom.

Årsak til årsak til årsak: Antatt feil eller mangel ved tetning ved takpapp og overgang til dør

Kjøper reklamerte til foretaket den 13.3.25.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann A av 20.5.25 for en nærmere vurdering av vannlekkasje, samt flere andre forhold ved boligen. I rapporten ble kostnadene for utbedring vannlekkasje ved balkongdøren estimert til kr 40 000.

Kjøper har senere mottatt et pristilbud fra takstfirma B på kr 78 436 for utbedring av utetthet.

Takstmann A foretok bl.a. også en vurdering av badet i 2. etasje. Det fremgikk av rapporten at kjøper hadde opplevd tilfeller av fryste vannrør i deres eiertid, på blandebatteriet i dusjen.

Takstmannen påpekte at det var en uheldig løsning med systernekaske og vannledninger mot/i yttervegg. Takstmann A estimerte utbedringskostnadene for å etablere ventilasjonshull i systernekassen til kr 30 000.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har anført at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til ufagmessig utførelse ved balkongdøren, og skulle opplyst om dette. Kjøper har også anført at terrassen skulle ha blitt gitt TG 2. Kjøper har videre anført at selgers takstmann ga uriktige og ufullstendige opplysninger om badet i 2. etasje. Takstmannen kunne «lett» ha ført meterstokken forbi membranen og inn i veggkonstruksjonen, og når det gjaldt vannledningen, kunne dette forholdet vært avdekket ved en «enkel undersøkelse».

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 108 436, erstatning etter avhl. § 4-14 for egenandel av advokatutgifter på kr 4 000, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Foretaket har vist til at reklamasjon først ble fremsatt fire år etter overtakelse, og at det ikke er holdepunkter for at selger eller takstmann har misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket fremholder at tilstandsrapporten er korrekt og forsvarlig utarbeidet i samsvar med gjeldende krav på utarbeidelsestidspunktet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og viste til at det ikke var dokumentert at selgers takstmann hadde opptrådt grovt uaktsomt eller utført en manglende befarings.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 grunnet lekkasje ved balkongdøren i andre etasje samt avvik ved vannledning på badet.

Sekretariatet fremholdt følgende om det foreligger en mangel knyttet til lekkasje ved balkongdøren:

Slik saken er dokumentert for oss kan vi ikke se at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved å ikke avdekke avvik i form av feil/svakheter ved overgang til balkongdør på den aktuelle balkongen. Det påreklamerte forholdet ble avdekket nærmere fire år etter salget. Det er uklart for oss hvor synlig dette forholdet var ved takstmannens befaring, og hvorvidt det måtte gjøres destruktive inngrep (fjerning av terskel el.) for å avdekke feilen. Slik saken er opplyst for oss, har vi kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det er satt feil tilstandsgrad på terrassen, og at terrassen ved salget skulle ha fått TG 2 i stedet for TG 1. Finansklagenemnda Eierskifte har tidligere vurdert saker der det er anført at det foreligger uriktige og mangelfulle opplysninger ved at tilstandsgrad ikke er korrekt satt. I FinKN 2018-696 ble det blant annet vist til en tidligere uttalelse fra FinKN 2016-221 som nemnda sluttet seg til: «Fastsettelse av tilstandsgrad beror til en viss grad på et skjønn, og det er i foreliggende sak tatt forbehold knyttet til grundigheten av de undersøkelser som er gjort. Nemnda finner ikke at det foreligger en mangel etter avhl § 3-8 på dette punktet». Se også FinKN 2020-889, FinKN 2021-576 og FinKN 2025-220.

Sett hen til at nemndspraksis legger til grunn at fastsettelse av tilstandsgrad i stor grad beror på et faglig skjønn på befaringstidspunktet, og at fastsettelsen av tilstandsgrad på terrassen ikke fremstår som klart feilaktig, har vi kommet til at det heller ikke er grunnlag for mangelsansvar på dette punkt.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i nemnsanmodningen, herunder takstmann A.s vurderinger, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet.

Når det gjelder de vannførende rørene i ytterveggen, kan nemnda heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 – verken hva gjelder selger eller takstmannens forhold. Slik saken er opplyst, er det sannsynliggjort at det ikke er i strid med god byggeskikk å legge vannførende installasjoner i ytterkonstruksjoner dersom installasjonene er plassert på innsiden av varmeisolasjonen og eventuell dampsperre, samt beskyttet mot trekk. En slik løsning er skjult i konstruksjonen og utfordrende for takstmannen å avdekke. Videre er det noe uklart om og i tilfelle hvor ofte, vannrørene har fryst i kjøpers eiertid. Det vises i denne forbindelse til at kjøper først reklamerte over forholdet mer enn fire år etter overtakelse av boligen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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