

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-714

24.6.2026

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

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

Løse fliser – lekkasje/kondens i terrasse – selgers kunnskap – (tidl.) avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1976/1991/2002 ble solgt «som den er» for kr 3,8 mill. ved kjøpekontrakt signert den 21.10.20. Boligen ble bl.a. markedsført med en «Pent opparbeidet tomt med stor terrasse og ypperlige solforhold». I tilstandsrapporten var bl.a. punktene «Taktekking og membraner» og «Balkonger, terrasser ol.» gitt TG 2. Punktet «Underetasje – kontor» var gitt TG 3. I egenerklæringsskjemaet sto det blant annet at eier/bygningsingeniør hadde ansvarsrett på tilbygg med garasjer, kjeller og terrasseplattning i 1996, at det var en liten lekkasje mellom terrasse og gammel grunnmur som trengte oppfølging/kontroll, at det var en sprekke i grunnmuren i nordre garasje, og at det var løse fliser på terrassegulv. I 2025 oppdaget kjøper at boligen hadde løse fliser og en aktiv lekkasje/kondens i terrassen og den underliggende konstruksjonen. Kjøper anførte at selger måtte ha vært kjent med forholdene, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det vanskelig kunne sies at boligens tilstand avvek fra avtalen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 mill., samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av løse fliser og lekkasje/kondens i terrasse og underliggende konstruksjon, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig/kombinasjonsbygg. Byggeår er opplyst til 1976/1991/2002.

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

Stor kombinasjonseiendom med to store garasjer/verksted og egen kontordel. Pent opparbeidet tomt med stor terrasse og ypperlige solforhold.

(...)

STANDARD:

(...)

Dette flotte huset er opprinnelig fra 1976, men i 1991 ble det igangsatt utbygging av en fløy som forlenget huset mot vest. I 1997 ble det igjen søkt om å bygge ut huset i front med kontordel og garasjeanlegg, som ble tatt i bruk i 2002.

(...)

Huset holder gjennomgående normal god standard, og det er foretatt en del oppgraderinger gjennom årene ettersom huset er bygget ut. Det behøver allikevel noe modernisering og utbedringer for å holde dagens krav til standard. Til gjengjeld får dere et meget innholdsrikt hus med mye plass til sosiale sammenkomster og daglige familiære gjøremål.

Fra tilstandsrapporten av 16.7.20 hitsettes følgende:

Konklusjon tilstand:

Byggeår: 1976.

En enebolig med hovedplan og kjeller, bygget i tradisjonell stil med valmet-tak. Boligen sitt hovedplan inneholder stue, TV stue, kjøkken, 4 soverom, 2 bad, og ganger. Det egne soverommet med egen garderobe som walk-in closet.

Underetasje med kjellerstue, kontor, vaskerom, teknisk rom samt ganger. 2 store garasje-rom/verksted. Boligen er noe slitt og det må påregnes en del vedlikeholdsarbeid og oppgraderinger for å nå dagens standard.

Fint opparbeidet uteområde.

Tilstandsgrader:

I denne rapporten er det satt tilstandsgrad 2 på de fleste bygningsdelene. Dette for det meste grunnet alder og forventet gjenværende brukstid. Der det er satt TG 3 er det snarlig behov for utbedringer.

Generelt om tilstandsgrader:

- TG1 Ingen eller svake symptomer.
- TG2 Alder eller middels sterke symptomer
- TG3 3 settes kun i de tilfeller hvor bygningsdelene har kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt). DVS dersom det blir oppdaget lekkasjer etc, som gjør at noe umiddelbart må gjøres med bygningsdelen før boligen tas i bruk.

(...)

Enebolig

(...)

Overflater, generelt TG 2:

Beskrivelse: Gulver med noe parkett, noe laminat og en del keramiske fliser. Vegger med stort sett malt tapet. Himlinger med for det meste ferdigmalte takplater. i kjeller noe slette hvite tak og noe med panel.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Gjennomsnittlig grei tilstand på overflater, normal bruksslitasje ut fra alder. Noen merker og skader i himlings-plater observert. Parkett i stue/kjøkken ny 2018 (TG1)

(...)

Veggkonstruksjon og utvendige fasader – Enebolig TG 2:

(...)

Yttervegger:

Beskrivelse: Grunnmur av Leca som er pusset Hovedetasje i tradisjonelt bindingsverk. (Stendere i tre med isolasjon mellom, plater innvendig og kledning utvendig).

Sprekk mur i garasje mot nord.

(...)

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 – 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er observert en sprekk i grunnmur i garasje mot nord. Denne går fra gulv til tak. Uvisst hva som er årsak til dette, men trolig en setning i grunn under vegg. Sprekk kan trolig repareres av spesialfirma. Det er ikke mulighet for besiktigelse av tilstand for veggkonstruksjon med bindingsverk. Her må alder legges til grunn. TG grunnet alder.

Utvendige overflater TG 2:

Beskrivelse: Ytterkledning av stående kledning, med overligger og underligger, som er malt. En del av utvendige overflater med puss som er malt.

Noe slitasje på kledning nederst ved bakkenivå.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Noe slitasje på kledning nederst mot terreng. Dett grunnet hard påkjenning av regn. Det er observert at puss slipper noen steder. Reperasjon av utvendige overflater må påregnes.

(...)

Taktekking og membraner TG 2:

Beskrivelse: Taket er tekket med betongtakstein. Terrasse er tekket med folie type Sarnafil.

Betongtakstein fra byggeåret.

(...)

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 – 35 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Kort gjenværende brukstid på takstein, denne må påregnes skiftes inne få år. Tekking av terrass er med sveise-membran type Sarnafil eller tilsvarende. Utførelse av dette er ikke kontrollert. På kanten av terrasse mot nord er folien synlig og leder vann til terreng. Dette medføre en del vann inn mot vegg til garasje under.

Renner, nedløp og beslag – Enebolig TG 2 og TG 3:

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Takrenner må påregnes skiftes samtidig som taktekking skiftes. Beslag på skråtak foren rekkverk på altan er med skader og en del av sløydene er skadet og i en enkel utførelse. Dette må byttes ut med nytt. Her kan det forekommer skader etter vannlekkasje på sutak og konstruksjon under. (TG3).

(...)

Balkonger, terrasser ol. TG 2:

Beskrivelse: Stor terrasse foranboligen mot sør og vest med gulv av betong med fliser. Rekkverk i spesiell utførelse av tre med rundt rør øverst som altanrekke. Foran rekkverk er det bygget skråtak med takstein som tekking.

Terrasse med fliser til gulv.

(...)

Membran under fliser er synlig på kanten av terrasse mot nord. Noe avslutninger på takstein uferdige.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Høyde på rekkverk er målt til ca 90 cm, noe som var kravet på oppførings-tidspunktet. Dagens krav er 100 cm.

Tekkingen med takstein foran rekkverk er mangelfull og en del løser steiner er observert. Særlig er det i sløysene at det mangler stein og man ser inn på staket og lektene under. Vedlikehold må påregnes.

(...)

Annet - Underetasje / Kontor TG 3:

Beskrivelse: Kontor bygget i betong med betongelementer som tak. Terrasse med fliser over betongdekke.

Det er skjært hull i himling etter lekkasje gjennom hulldekke under terrasse.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Her har kunde oppdaget lekkasje i himling i kontor tidligere og det er tatt ned noe himlingsplate her.

Lekkasje er prøvd tettet og i følge eier lekker det ikke nå. Her må det kanskje gjøres flere undersøkelser og finne hele årsake n til lekkasjen. På befarings-tidspunktet var det hull i himling i kontor og ingen lekkasje

registrert. For øvrig er det noe skade på kanter rundt dører som er av betong/puss. Her har dette stedvis sluppet.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1974. Selger opplyser om å ha bodd i boligen siste 12 måneder før salget. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering eller fukt i underetasjen/kjellere er det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Liten lekkasje mellom terrasse og gammel grunnmur. Trenger oppfølging/kontroll

På spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv etc. er det krysset av for «ja»:

Sprekk i grunnmur i nordre garasje

På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade er det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Liten lekkasje mellom terrasse og gammel grunnmur, nevnt i punkt 5. Sprekk i grunnmur i nordre garasje som nevnt tidligere.

På spørsmål om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade er det krysset av for «ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad»:

Eier og bygningsingeniør [Navn] hadde ansvarsrett på tilbygg i 1996. En godkjent bedrift la membran på terrasse og tilbygg. Husker ikke navn på bedrift.

(...)

Påbygg med garasjer, kjeller og terrasseplattning oppført i 1996

Som avsluttende tilleggskommentar skrev selger følgende:

På grunn av byggets alder er det hensiktsmessig med utskifting av tak og vinduer de nærmeste året. Løse fliser på terrassegulv og enkelte steiner på fasaden bør kontrolleres/utbedres.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 3 800 000 ved kjøpekontrakt signert den 21.10.20 og overtatt av kjøper den 1.12.20.

Den 20.3.25 reklamerte kjøper over feil på terrassen.

Takstfirma K skriver bl.a. følgende i sin rapport av 12.3.25:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?:

Her har vi sett på to forhold, som begge er knyttet til flislagt terrassedekke:

Årsaken til vanninntrengning i garasjene som ligger under terrassedekket er vurdert å være at det oppstår kondens («slår seg») på undersiden av terrassedekket (himlingen i garasjene) - som følge av at det mangler kuldebryter (isolasjon) i dekket. Det kan ikke utelukkes at det i tillegg kan være utettheter i selve terrassedekket.

I tillegg til dette, har forsikringstaker registrert at det er en del løse fliser («bom») på terrassen. Årsaken til dette er vurdert å være at terrassedekket er flislagt uten ekspansjonsfuger – m.a.o. feil ved utførelse. Manglende ekspansjonsfuger medfører etter min vurdering at det oppstår spenninger, som gjør at fliser løsner.

Det er anbefalt at det etableres ekspansjonsfuger der det er vinkel på terrasser – og at det ikke bør være mer enn 3 – 5 meter mellom ekspansjonsfugene – og maks felt på 5 x 5 meter uten ekspansjonsfuge. Vi har ikke kontrollert fall på terrassen.

Begge disse forholdene har vært der siden før forsikringstaker kjøpte eiendommen.

(...)

Skadeomfang:

Ved befaringen ser vi at flere av flisene på terrassen er løse. I himlingen i garasje som ligger under terrasse ser vi at det er lekkasje i den ene garasjen. Manglende kuldebryter i dekket medfører at det oppstår kondensering inne i garasjen.

(...)

Oppsummering:

Forsikringstaker kjøpte eiendommen for litt under 5 år siden. Han har reagert på at det drypper vann inn gjennom himlingen i garasjene som ligger under terrassen. Terrassen er på rundt 120 m², og har fliser som overflate – dekket er av spennbetong elementer. Det er ingen ekspansjonsfuger i flisene på terrassedekket – og ut fra det vi ser ingen kuldebryter.

Takstfirma K har konkludert med tilsvarende skadeårssak i sin rapport av 12.5.25. Videre ble utbedringskostnadene vurdert til kr 700 000 – 800 000 (eks mva.), herunder hitsetter vi bl.a. følgende fra rapporten:

Arbeidene vil i korte trekk omfatte:

Minimum fjerning av eksisterende fliser. For å spare høyde kan man også fjerne påstøp. Fjerning av rekkverk rundt terrassen. Fjerning av kledning på yttervegger på bolig, da terrassedekket vil komme høyere opp.

Etablering av kontinuerlig utvendig isolasjon iht. byggfaglige anbefalinger. Ny membran og påstøp tilpasset flislegging eller annen værbestandig overflate. Reetablering av terrasseoverflate, kledning og rekkverk. Etablere løsning for avledning av nedbørsvann.

Innvendige tiltak i garasjer Skrape og male overflater.

Takstmann estimerer at kostnadsomfanget vil ligge på omkring kr 700 – 800.000 eks mva.

En annen metode som kan eliminere kondens, er å få installert et balansert ventilasjonsanlegg i garasjene, dette vil ha en langt lavere kostnad, men det er usikkert om et ventilasjonsanlegg vil gi et tilfredsstillende resultat. Ved installasjon av et ventilasjonsanlegg, sitter kjøper fortsatt igjen med løse fliser på terrassen.

Foretaket har redegjort for selgers forklaring:

Selger er videre ikke kjent med at det skal være noe krav til at det skal være isolasjon i terrassedekket da bygget ble oppført. Slik denne side er kjent med benytter datteren til kjøper kontordelen av huset som soverom og det må bemerkes at kontoret i tilknytning til garasjen ble aldri benyttet til annet enn kontor i selgers eiertid. Garasjen som er omtalt som verksted ble benyttet av selgers avdøde mann frem til hans bortgang i 2013.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Når det gjelder avhl. § 3-7, mener kjøper at selger som bygningskyndig måtte ha kjent til at garasjen/terrassen var feilkonstruert. Videre mener kjøper at utbedringsbehovet i vesentlig grad avviker fra kjøpers berettigede forventninger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 000 000, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Foretaket kan ellers vanskelig se at det i det hele tatt foreligger et avvik fra avtalen, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Videre mener foretaket at kjøper har reklamert for sent og at kravet er foreldet, herunder viser foretaket til opplyst risiko og tidsperspektivet mellom overtakelse og kjøpers etterfølgende reklamasjon.

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 mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Sekretariatet mente at det ikke var holdepunkter for å konstatere at selger var kjent

med feilmontering til tross for at selger hadde hatt ansvarsrett for tilbygget. Når det gjaldt mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, viste sekretariatet bl.a. til at det var tydelig kommunisert at terrassedekket, taktekingen og underliggende konstruksjoner hadde et stort oppgraderingsbehov.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter (tidl.) avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet løse terrassefliser og lekkasje/kondens fra terrassen til underliggende garasje.

Nemnda kan ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter i sakens dokumenter for at det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Nemnda legger ved sin vurdering til grunn at selgers mann, som etter det opplyste var bygningskyndig og som hadde ansvarsrett for tilbygget, ikke lenger levde på tidspunktet for salget. Det vises også til at kjøpers reklamasjon er fremsatt over fire år etter overtakelsen av boligen.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, heter det følgende i sekretariatets vurdering av saken:

I nærværende sak skrev takstmannen innledningsvis i tilstandsrapporten at «boligen er noe slitt og det må påregnes en del vedlikeholdsarbeid og oppgraderinger for å nå dagens standard».

Videre ble bl.a. innvendige overflater, yttervegger, utvendig overflater, takteking, renner/nedløp/beslag, terrasse og underetasje/kontor vurdert til TG 2 eller TG 3, som ifølge rapportens egne forutsetninger indikerte høy «alder eller middels sterke symptomer» på funksjonssvikt (TG 2) eller «total funksjonssvikt» (TG 3).

Helt konkret opplyste takstmannen bl.a. om at det ble observert skader i «himlings-plater» på innvendige overflater (TG 2), om «sprekk i grunnmur i garasje mot nord» fra gulv til tak med ukjent skadeårsak (TG 2), at det var «slitasje på kledning nederst mot terreng» og at reparasjon av utvendige overflater måtte påregnes (TG 2), at det var «betongtakstein fra byggeåret» med «kort gjenværende brukstid på takstein» og at utførelsen av «sveise-membran» på terrasse ikke var kontrollert, men at synlig foil ledet «vann inn mot vegg til garasje under» (TG 2), om skader på beslag og skråtak med fare for «skader etter vannlekkasje på sutak og konstruksjon under» (TG 2/TG 3).

Når det gjelder selve terrassedekket (TG 2) skrev takstmannen videre at «membran under fliser er synlig på kanten av terrasse mot nord» og at det var «uferdige» avslutninger på taksteinen med åpninger inn mot «staket og lektene under», slik at vedlikehold måtte påregnes.

På befaringsdagen var det også et «åpent hull i himling etter lekkasje gjennom hulldekke under terrasse», og bygningsdelen fikk TG 3. Videre påpekte takstmannen at det ikke var noen aktiv lekkasje ved hans befaring, men kjøper ble likevel anbefalt ytterligere undersøkelser for å «finne hele årsaken til lekkasjen». Ellers ble det opplyst om diverse skader på «kanter rundt dører som er av betong/puss».

I egenerklæringen skrev selger bl.a. at det hadde vært en mindre lekkasje mellom «terrasse og gammel grunnmur» som trengte «oppfølging/kontroll» og at det var «løse fliser på terrassegulv og enkelte steiner på fasaden bør kontrolleres».

Vi mener således at kjøper på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet var godt kjent med at terrassedekket, taktekingen og underliggende konstruksjoner hadde et påfallende stort oppgraderingsbehov. Det kan dermed ikke få avgjørende betydning at den bakenforliggende skadeårsaken skyldes det vi forstår som «skjulte» byggefeil iht. rapportene fra takstfirma K. Vi legger da særlig vekt på at oppgraderingsbehovet som sådan i tilstrekkelig grad ble videreformidlet til kjøper forut for avtalen. Det følger av fast nemndspraksis at det er vanskelig å nå frem med et mangelskrav når de berørte bygningsdelene uansett hadde et nærliggende oppgraderingsbehov, jf. FinKN 2014-290, FinKN 2017-350 og FinKN 2025-517. Vi minner også om at det har gått lang tid siden overtakelsen, noe som må ha forsterket det oppgraderingsbehovet kjøper nå krever prisavslag for.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse, da denne er dekkende også for nemndas syn. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl.

§ 3-9 at «misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt» for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken selv om utbedringskostnadene er høye og den underliggende skadeårsaken er en konstruksjonsfeil/byggefeil.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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