

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-749

29.6.2026

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

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

Flere forhold – lekkasje fra tak, avvik ved kledning, mv. – nyere fritidsbolig – TG 1 – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En fritidsbolig oppført i 2015 ble solgt for kr 3,5 mill. og overtatt av kjøper den 31.8.24. I tilstandsrapporten ble bl.a. vinduer, yttervegger, loft, og taktekking gitt TG 1. Ved salget ble det bl.a. opplyst om lekkasje fra ett vindu, og takstmannen anbefalte å montere beslag over værutsatte vinduer. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold ved fritidsboligen, bl.a. som følge av lekkasje og avvik ved tak. Foretaket avslo kjøpers krav, og har bl.a. anført at det for flere av de reklamerte forholdene ikke foreligger avvik fra teknisk forskrift, siden forskriften har en rekke unntak for fritidsboliger. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 778 013, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. § 3-2, som en følge av:

- Vanninntrenging gjennom tak
- Vinduer
- Knirk i konstruksjonen
- Manglende spikerslag over takpanel
- Avvik ved diffusjonssperre på soverom og teknisk rom
- Avvik ved yttervegger/vindsperre

Twisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidsbolig på Østlandet oppført i 2015.

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

Nyere fritidsbolig med populær beliggenhet og fantastisk utsikt

I tilstandsrapporten ble vinduer og dører gitt TG 1, og takstmannen opplyste bl.a.:

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Ja

Det er ufullstendige karmlister rundt vindu på soverom mot vest. Her opplyser eier at det kommer vann inn ved store nedbørsmengder. Tiltaket bør være og føre et beslag inn under og bak kledning over vinduer som er værutsatt (dette gjelder særlig på gavler).

Yttervegger ble gitt TG 1. Loft ble gitt TG 1. Takstmannen bemerket at takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, og at kontrollen derfor begrenset seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Taktekking (tretak) ble gitt TG 1, og takstmannen bemerket bl.a.:

Fungerer med dagens tilstand, men det bør påregnes noe etterspikring da enkelte bord har vridd seg.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2006. Selger krysset «Ja» på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og opplyste:

Liten lekkasje over det ene vinduet når det regner flatt inn

Selger opplyste at det var utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade av selger selv, som var faglært anleggsgartner.

Boligen ble solgt for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt av 23.8.24, og overtatt av kjøper den 31.8.24.

Den 30.9.24 reklamerte kjøper over flere forhold ved boligen, bl.a. knyttet til vanninntrenging mellom vindu og utforing, feilmonterte vinduer og dører, dårlig tettede gjennomføringer og manglende spikerslag over takpanel. Oppfølgende reklamasjon ble sendt den 3.12.24. Her ble det bl.a. påpekt at årsaken til vanninntrengingen var mer omfattende enn forventet, og at hele taket måtte byttes.

Kjøper innhentet reklamasjonsrapport fra takstfirma OP. datert 4.12.24. I rapporten ble det påpekt avvik ved montering av vinduer, takteking, diffusjonssperre, vindsperre, manglende spikerslag for panel og vindavstivning. OP. estimerte utbedringskostnadene til kr 1 425 000.

Foretaket innhentet rapport fra takstfirma OA. datert 30.4.25, hvor det ble estimert bl.a. kostnader for lokal utbedring av taket til kr 163 800.

Kjøper har fremlagt et notat fra OP. av 4.7.25 etter åpning av konstruksjonen. Vedrørende taket fremholdt OP.:

OP har åpnet konstruksjonen for å avdekke oppbygningen av taket, og eventuelt lekkasjepunkt. Konkret lekkasjepunkt ble ikke funnet på befaringen. Vann som trenger inn under taktekingen, renner på undertaket. Undertaket som består av kombinert vindsperre og undertak på rull, buler opp mellom taksperrene, da isolasjonen presser undertaket opp. Vann på undertaket ledes da inn mot sløyfene. (Trevirke som går fra takfot til møne, og klemmer undertaket mot taksperrene). Sløyfene er festet med spiker gjennom undertaket og ned i taksperrene. Når vann renner på undertaket langs sløyfene, vil vannet kunne trenge inn rundt spikere. OP vurderer dette som årsaken til lekkasjen. I og med at hele taket er bygget på samme måte, vil det være stor risiko for lekkasje andre steder dersom vann trenger inn under taktekingen. Undertaket vil dermed ikke fylle sin funksjon ved lekkasjer gjennom tretaket. Lokale tiltak vil ikke redusere risikoen for nye lekkasjer som skyldes byggefeil på hele taket.

(...) OP fastholder at utførelsen avviker fra gjeldene byggedetaljer, monteringsanvisninger, og normalt god utførelse. Utførelsen medfører stor risiko for fremtidige vannlekkasjer, og undertaket har derfor ikke den funksjonen kjøper må forvente. OP fastholder egen vurdering av nødvendige tiltak og kostnadsestimat

Foretaket innhentet notat fra OA. datert 23.10.25. OA. opprettholdt sine tidligere vurderinger. Når det gjaldt taket fastholdt OA. at det ville være tilstrekkelig med lokal utbedring der det var oppdaget lekkasje, samt etterskruing av hele taket for bedre tetting mellom takbordene.

Kjøper innhentet ny kommentar fra OP. i notat av 11.11.25.

Kjøper har lagt frem pristilbud fra entreprenør R. og entreprenør A. og fremsatt et samlet krav om prisavslag på kr 1 778 013. Foretaket har påpekt at pristilbudene var uvanlig høye.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har bl.a. vist til at eiendommen ble presentert med god standard og høy kvalitet, noe som ikke skulle tilsi avvik av den art og det omfang som senere er avdekket. Kjøper har også anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om omfanget av vanninntrengningen, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 778 013, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper var kjent med lekkasje over vindu, egeninnsats og at det måtte etterspikres enkelte bord på taket, jf. avhl. § 3-10. Foretaket har videre bestridt at det er grunnlag for opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Når det gjelder taket har foretaket bl.a. anført at det kan gjennomføres lokal utbedring, jf. rapporten fra OA, og foretaket bestrider at det er nødvendig å legge om hele taket. Foretaket har også anført at flere av forskriftskravene som kjøpers takstmann har vist til i sin rapport ikke gjelder for fritidsboliger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2 som følge av vanninntrengning fra tak, feilmonterte vinduer, manglende spikerslag og avvik ved diffusjonssperre. Når det gjaldt knirk i konstruksjonen og yttervegger/vindsperre fant ikke sekretariatet at det var tilstrekkelig dokumentert at det forelå avvik fra tekniske krav, og kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til vanninntrenging gjennom tak og vinduer, manglende spikerslag over takpanel og avvik ved diffusjonssperre på soverom og teknisk rom. I drøftelsen heter det:

Vanninntrengning fra taket (kr 875 000/kr 163 800)

Etter overtakelse kjøper avdekket at vanninntrengningen skjer gjennom undertaket. Ifølge OP. foreligger det flere avvik fra monteringsanvisning for taket, som medfører at vann trenger inn i konstruksjonen og at forventet levetid som følge av disse feilene er kraftig redusert. Ifølge OP. må hele taket rives ned til taksperrene og bygges opp på nytt.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det foreligger et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og dermed en mangel etter avhl. § 3-2. Sekretariatet kan ikke se at de negative opplysningene som ble gitt ved salget er dekkende for de omfattende feilene som senere er blitt avdekket. Etter sekretariatets oppfatning ga opplysningene i tilstandsrapporten inntrykk av at lekkasjen enkelt kunne utbedres ved montering av beslag over vindu. Det var ingen indikasjoner på at lekkasjen skyldtes avvik eller konstruksjonsfeil ved taket. Både vinduer, tak, takkonstruksjon og taktekking ble gitt TG 1. Boligens alder tilsier heller ikke at det skulle være påregnelig med slike omfattende utbedringer.

Vinduer (kr 62 500)

Vinduer og dører [er] uriktig montert i kald sone. OA. er enig i utbedring og kostnadene fra OP.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det foreligger et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og dermed en mangel etter avhl. § 3-2.

(...)

Manglende spikerslag over takpanel (kr 25 000)

OA. bemerker i sin rapport at det ikke foreligger noen skader og at forholdet er av estetisk karakter, men er enig i at det foreligger avvik fra normal faglig utførelse. OA. er også enig i utbedringskostnadene fra OP.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det foreligger et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og dermed en mangel etter avhl. § 3-2.

Avvik ved diffusjonssperre (kr 25 000)

OP. har i sin rapport påpekt at diffusjonssperren er ikke sammenhengende på soverom og teknisk rom. Varm luft trenger inn i ytterveggen og vil kunne forårsake kondens og fuktskader inne i ytterveggen.

OA. har vist til at det ikke er registrert skader eller symptomer per i dag, og mener det kan utføres lokale tiltak langs bunnsvill til kr 4 000 eks mva. OP. fastholder egen vurdering og kostnadsestimat.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det foreligger et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og dermed en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda er enig i at det foreligger en mangel på disse punktene og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i foretakets brev av 8.3.26 med videre henvisninger, som gir grunnlag for en annen vurdering.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel knyttet til ytterveggene/vindsperrene, jf. avhl. § 3-2. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

OP. har i sin rapport fremholdt at asfaltplatene som er benyttet ikke har teknisk godkjenning for bruk bak låvekledning. Forholdet medfører ifølge OP. at vindtettingen vil bli skadet av regn og UV stråler. Vanninntrengning og luftlekkasjer er konsekvensen av å benytte feil produkt. OP. vurderer at forholdet må utbedres.

OA. fremholder at Hunton vindtett var egnet som vindtetting bak låvepanel montert på yttervegg ved oppføringen av fritidsboligen.

OP. fastholder at Hunton vindtett ikke oppfyller krav til bruk bak slike åpne kledninger.

Sekretariatet har funnet bevisvurderingen krevende. Det er stor uenighet mellom de fagkyndige om det foreligger et teknisk avvik. Slik saken er opplyst for oss per i dag, har vi etter en konkret vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette for så vidt gjelder de anførte forholdene.

Det fremgår imidlertid av OP.s notat av 11.11.25 at asfaltplatene har brannklassifisering klasse F, noe som er opplyst å innebære at produktet «ikke har brannytelse i henhold til standardiserte tester». Videre heter det:

Ettersom ubehandlet trekledning vanligvis har Brannklasse D-s2, d0, vil Hunton Vindtett (klasse F) heller ikke oppfylle kravet til bruk bak slike åpne kledninger uten ytterligere dokumentasjon eller tiltak.

Dette forholdet er ikke imøtegått av foretaket eller OA. Nemnda bemerker at den forstår det slik at OP. viser til korrekt utgave av Teknisk godkjenning TG 2002.

Nemnda har funnet saken bevismessig krevende. Men ut fra de foreliggende dokumentene, forstår nemnda det slik at asfaltplatene ikke er godkjent til bruk bak slike åpne kledninger som er anvendt i denne saken grunnet ulike brannklassifiseringer på produktene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som kan underbygge at produktene likevel kan anvendes sammen, slik det er vist til i notatet av 11.11.25 fra OP., jf. sitatet over. Nemnda har på denne bakgrunn under tvil kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet.

Når det gjelder kjøpers anførsel om at det foreligger en mangel grunnet knirk i konstruksjonen, kan ikke nemnda se at denne kan føre fram. Det vises til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Det er for nemnda innhentet nye pristilbud for utbedringskostnadene for takarbeider, jf. tilbud av 11.2.26 fra entreprenør A. og tilbudsbeskrivelse av 12.2.26 fra entreprenør R. Nemnda legger entreprenør R.s tilbudsbeskrivelse til grunn på totalt kr 1 228 013, da dette er noe lavere enn tilbudet fra entreprenør A. Nemnda kan ikke se annet enn at tilbudet fra entreprenør R. vil gi en forsvarlig utbedring av manglene knyttet til taket. Videre skal det medtas kostnader til utbedring av vinduer (kr 62 500), manglende spikerslag (kr 25 000), diffusjonssperre (kr 25 000) og ytterveggene/vindsperre (kr 312 500). Det må ved utmålingen av prisavslaget gjøres et visst standardheavingsfradrag ut fra at det var gitt enkelte negative opplysninger ved salget om lekkasje over ett vindu og takbord som hadde behov for etterspikring. På den andre siden var fritidsboligen kun ni år gammel ved salget. Videre var det i tilstandsrapporten gitt opplysninger om egeninnsats ved oppføringen av boligen, likevel slik at yttervegger, takkonstruksjon og taktekke, som er særlig relevante for denne saken, var opplyst utført av håndverkere.

Nemnda er etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 1,4 millioner. Det er ved utmålingen gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Det er også fremsatt krav om forsinkelsesrenter, og kravet tas til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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