

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-757

29.6.2026

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

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

Lekkasje fra balkong – råteskader – TG 2 – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

Et rekkehus fra 1958 ble solgt for 2 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.11.24. I salgsprospektet var boligen annonsert som et oppussingsobjekt. Balkong ble gitt TG 2, og det ble opplyst at mer enn halvparten av levetiden på balkongens tettesjikt var utløpt, og at det var behov for utskifting «etter hvert». Nedløp og beslag fikk TG 1. Kjøper oppdaget på overtakelsen at det var revet bort tapet i det ene rommet, og at det var en synlig fuktskade i bakkant. Det viste seg at fuktskadene skyldtes lekkasje fra balkongen. Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte at råteskadene var upåregnelige. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste i hovedsak til boligens alder og risikoopplysningene ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 114 250, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra balkong og råteskader, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus i Vestland fylke oppført i 1958.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om at boligen selges av fullmektig, og boligen ble annonsert som et oppussingsobjekt.

I tilstandsrapporten ble punktet «Balkonger, terrasser og rom under balkonger» gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»):

Boligen har terrasse/uteområde/åpent areal.

Kommentar:

- Se "areal" for opplysninger om størrelse.
- Rekkverk vurderes mot dagens krav, uavhengig av krav ved byggeår.
- Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til høyde, og det bør vurderes å utbedre dette med hensyn til sikkerhet.

Over halvparten av den forventede levetiden for membran/tettesjikt er passert, som medfører en høyere risiko for lekkasje og skader. Utskifting bør planlegges etter hvert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Overflater ble også gitt mørk TG2, og det ble opplyst om «eldre/utdatert standard etter dagens krav». Overflatene hadde en del slitasje og varierende standard, og eventuell oppussing burde vurderes. Nedløp og beslag ble gitt TG 1, mens veggkonstruksjon ble gitt mørk TG 2.

Boligen ble solgt for kr 2 000 000 ved kjøpekontrakt datert 18.11.24, og overtatt av kjøper den 18.11.24.

Kjøper oppdaget på overtakelsen at det var revet bort tapet i det ene rommet, og at det var en synlig fuktskade i bakkant. Kjøper innhentet en fagkyndig vurdering av forholdet.

I skaderapporten fra takstmann S. fremgikk det bl.a.:

Skadeårsak: Vann trenger inn i balkongkonstruksjonen ved mye nedbør. Det er synlig treverk rundt der rennedløpet fra yttertaket går gjennom renna på balkongen. Ved store nedbørsmengder har sannsynligvis renna på balkongen stått full i vann og det har trengt vann inn under Zink-platene som er lagt på dørken. Vann har trengt helt inn i ytterveggen innerst på den utkraga balkongen (ca. 1,2 m innenfor ytterkant av balkong).

(...)

Tilstand skadet del: På soverom mot nordøst var pussen på delevegg mot nabo våt og delvis løsnet bak tapeten. I himlingen på soverommet ble det registret noe fuktskade i hjørne mot nordøst. Panel under balkong er fuktskadet. Balkongdekke under Zink-plater er fuktskadet.

Selger har forklart at tapetet trolig ble revet vekk under en visning, og at det dermed først ble synlig for selger og kjøper ved overtakelsen.

Kjøper har anført at boligen har en mangel som følge av råteskadene på balkong og vegg, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2, evt. at selger har brutt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at skadene var synlige kort tid etter visning, og at de knytter seg til en del av boligen der det ikke er gitt nevneverdige risikoopplysninger. Kjøper har lagt særlig vekt på at forholdet først ble synlig på overtakelsen, og dermed ikke var synbart for kjøper på avtaletidspunktet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 114 250 etter avhl. § 4-12, samt rente etter rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at boligen er i avtalt stand, og at skadene som har blitt oppdaget er innenfor det kjøper måtte forvente. Foretaket har i hovedsak vist til at boligen er markedsført som et oppussingsobjekt, og at tilstandsgradsvurderingen av terrassen og området der skaden har oppstått, tilsier at det vil kreve oppgraderinger og kan være skadet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom under tvil til at omfanget av råteskadene utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom under tvil til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet råteskader i boligens fasade. Nemnda har i likhet med sekretariatet funnet at denne saken utgjør et grensetilfelle, men har falt ned på motsatt konklusjon av sekretariatet.

Boligen, som er oppført i 1958, var i salgsdokumentasjonen markedsført som et oppussingsobjekt. På overtakelsen avdekket kjøper at det var fukt bak opprevet tapet på det ene soverommet, som ligger under balkongen. I skaderapport av 31.1.25 fra takstmann S heter det følgende om skadeårsak:

Vann trenger inn i balkongkonstruksjonen ved mye nedbør.

Det er synlig treverk rundt der rennenedløpet fra yttertaket går gjennom renna på balkongen.

Ved store nedbørsmengder har sannsynligvis renna på balkongen stått full i vann og det har trengt vann inn under Zink-platene som er lagt på dørken.

Vann har trengt helt inn i ytterveggen innerst på den utkraga balkongen (ca. 1,2 m innenfor ytterkant av balkong).

Om tilstanden på den skadede boligdelen heter det i skaderapporten:

På soverom mot nordøst var pussen på delevegg mot nabo våt og delvis løsnet bak tapeten.

I himlingen på soverommet ble det registret noe fuktskade i hjørne mot nordøst.

Panel under balkong er fuktskadet.

Balkongdekke under Zink-plater er fuktskadet.

Takstmann S anbefaler at dekket på balkongen samt panel under balkongen rives samt at tapet fjernes i hjørnet på soverommet og at løs puss rives. Etter uttørking «kan balkong bygges opp igjen. På soverom repareres løsnet puss, det legges ny himling og rommet tapetseres på nytt». Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 91 400 pluss merverdiavgift.

I tilstandsrapporten var balkongen gitt TG 2 og det var opplyst at det var avvik. Det var påpekt at rekkverket ikke oppfyller dagens krav til høyde, samt at over «halvparten av den forventede levetiden for membran/tettesjikt er passert, som medfører en høyere risiko for lekkasje og skader. Utskifting bør planlegges etter hvert». Innvendige overflater var også gitt TG 2, og det var fremholdt at de innvendige overflatene «har en eldre/utdatert standard etter dagens krav». Nedløp og beslag var på den andre siden gitt TG 1.

Nemnda bemerker at det samlet sett var gitt flere relevante risikoopplysninger ved salget om både balkongens tilstand, samt de innvendige overflatene. Boligen var også forholdsvis gammel og det var opplyst om at det forelå behov for oppussing. Som nevnt, ser nemnda det slik at denne saken utgjør et grensetilfelle, men etter en samlet vurdering av de nevnte risikoopplysningene sett opp mot skadeårsaken og omfanget av skadene/utbedringsbehovet, er nemnda falt ned på at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 i dette tilfellet.

Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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