

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-782

30.6.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Byggefeil ved to karnapp – avvik ved utvendig trapp – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1962 ble solgt for kr 3,99 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.12.24. Boligen ble bl.a. markedsført som «*oppgradert av tidligere eier i 2013-2017*». I tilstandsrapporten ble bl.a. overflater, rom under terreng, drenering, grunnmur/fundamenter og utvendige trapper vurdert til mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). På den andre siden fikk bl.a. ytterkledningen fra 2014 TG 1. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at boligen hadde et pågående fuktproblem, og kjøpers fagkyndige avdekket at det var feil ved karnappene og inngangstrappen. Videre oppdaget kjøper at det ene karnappet også manglet tilstrekkelig fundamentering. Kjøper anførte at alle forhold måtte anses upåregnelige og at utbedringsbehovet gikk utover den opplyste risikoen som særlig knyttet seg til dreneringen mv. Foretaket har bestridt mangelsansvar, og viste til risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 274 555 med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved to karnapp og lekkasje mellom grunnmur og vegg ved inngangstrappen, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig fra 1962.

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

Standard:

Enebolig over 3 plan som er blitt oppgradert av tidligere eier i 2013-2017. Boligen har i hovedsak eikeparkett på gulv og lyse mdf plater på vegg i 1. og 2. etasje, med unntak av bad og ett soverom. Boligen fremstår som i normal god stand mhp alder og er jevnlig vedlikeholdt, men noen oppgraderinger og vedlikehold må påregnes, se takstmanns rapport.

I tilstandsrapporten ble følgende punkt gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»): takteking, vinduer, utvendig trapp, innvendig trapp, innvendige overflater, etasjeskille/gulv mot grunn, rom under terreng, drenering, samt grunnmur/fundamenter. Det ble bl.a. opplyst om indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjeller mur, og anbefalt å overvåke konstruksjonen jevnlig og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Dreneringen var fra 1962, og det var ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Kjellertrapp var bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom, og burde vurderes utbedret/skiftet. Grunnmur var av lettklinkerblokker, og hadde horisontalriss, som var symptom på jordtrykk.

Veggkonstruksjon ble gitt TG 1, og det ble opplyst om bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning fra 2014.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2018, og hadde bodd i boligen de siste 12 månedene før salget. Selger opplyste å ikke ha kjennskap til lekkasje/feil ved tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje eller tilleggsbygninger. Videre opplyste selger at kjellervindu, ytterdør og takvindu var skiftet av faglærte i 2019-2023. Selger opplyste om «kondens på vinduer oppe vanskelig og åpne». Videre opplyste selger om sprekker i grunnmur. Selger svarte «Nei, ikke som jeg kjenner til» på følgende spørsmål:

Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Boligen ble solgt for kr 3 990 000 ved kjøpekontrakt signert den 9.12.24 og overtatt av kjøper den 13.1.25.

Etter overtakelsen har kjøper oppdaget at det renner vann gjennom veggene i kjelleren pga. utettheter ved inngangspartiet og to karnapp.

Kjøper har fremlagt pristilbud av 24.5.25 fra tømrer MN:

Pristilbud på tiltak for å stoppe vannlekkasje ned i kjelleren pga dårlig/feil konstruksjon/støp av trapp ved inngangsdøren samt rette feilkonstruert underkledning under karnapp. Problemstillingen er at selve plattingen øverst på trappen er for høy i henhold til grunnmuren. Når det da regner inn til trappen og spesielt ved kraftig vind fra nord renner regnvann ned til grunnmuren (se bilde 3) og inn i kjelleren.

Problemstillingen karnapp er at det er avsluttet feil mot grunnmuren pluss manglende underkledning og beslag for å forhindre innsig av snø mellom grunnmur og reisverk Tiltak hovedinngang Montere beslag som blir satt i en fuge som går jevnt med betongen inn til asfaltplatene og 30 cm opp bak kledningen.

Tiltak karnapp:

Montere vindsperre på rett måte. Legge inn beslag fra mur til asfaltplate og montere underkledning.

Prisoversikt arbeid 25 375 kr inkl mva

Timesats 700 kr pluss mva

(...)

Totalkostnad arbeid og materiell 55 500 kr inkl mva

Kjøper innhentet også et pristilbud og et notat av 10.8.25 fra A.H AS:

Jeg har blitt bedt av kunde om å komme med en avklaring på en klage de har sendt 05.06.2025 i forbindelse med vanninntrenging mellom 1 etasje og kjeller. Her har jeg sett avslaget og det begrunnes med at kjøper kunne forvente dette grunnet manglende fuktbeskyttelse av grunnmuren. At vann da renner inn på innsiden av grunnmuren kan da forventes i hh til avslag fra Fremtind. Her ønsker jeg å påpeke at årsak til vanninntrenging kjøper har klaget inn IKKE har noen sammenheng med eksisterende drenering eller manglende fuktsikring av grunnmur. Vanninntrengingen kommer imellom overgang av 1 etasje og kjeller, der hvor grunnmuren starter til kjeller.

(...)

Årsaken her er at tyvek ikke er avsluttet riktig, noe som heller ikke har noen betydning for om det er trapp eller ikke. Vann vil komme inn selv om trapp fjernes eller ikke var montert. Det samme gjelder for under karnapp. Løsning på dette må en fagperson fra et snekker firma ta seg av. Jeg presiserer igjen at dette problemet ikke blir ordnet med å rehabilitere drenering på Dato:10.08.2025 enebolig, da problemet ligger i etasje skille 70 cm over bakken. Drenering sikrer fuktsikring i bunn og grunnmur under bakke nivå.

(...)

Jeg blir kontaktet av kunde, som har startet med å fjerne terrasse som avtalt før oppstart. Der viser det seg at grunnmur under karnapp/påbygg er i svært dårlig forfatning. Grunnmur er bygget med naturstein og mørtel (åpenbart utført privat og feil måte å bygge grunnmur/fundament til karnapp/påbygg. Dette fører til at risikoen for setninger, ras og ødeleggelser på karnapp/påbygg når det graves inntil grunnmur er for stor til å utføre dette på vanlig utførelse av drenering. Det må utføres tiltak for å gjennomføre drenering og støpning av nytt fundament til karnapp/påbygg til riktig standard. Legger med tilbud og beskrivelse for utførelse av prosjekt.

Tilbud drenering og ny grunnmur til karnapp/påbygg:

Fjerne eksisterende grunnmur under karnapp/påbygg - Midlertidig støtter under karnapp/påbygg - Grave ut grøft for drenering under karnapp/påbygg - Single fundament til ny grunnmur - Komprimere singel/masser - Forskale og armere ny grunnmur - Støpe ny grunnmur - Rive forskaling - Montere platon - Etterfylle singel inntil ny grunnmur.

Utbedringskostnadene ble angitt til kr 157 687.

J Bygg AS ga pristilbud på kr 59 369 den 14.8.25:

Pris tilbud på tiltak for å stoppe fukt inntrenging under karnapp ut mot hage pga dårlig/feil avslutning fra vindsperre ned på grunnmur.

Grunnmur under karnapp er i dårlig stand og ikke fagmessig bygget. Denne må rives å bygges opp på nytt av entreprenør.

Problemet er at vindsperren henger løst og er eksponert for uv under gliper i trappen. Vindsperre tåler ikke å henge for lenge eksponert for uv, derfor må denne byttes. Vindsperren er ikke teipet mot grunnmuren. Da grunnmuren består av grove steiner og dårlig mørtel er det heller ikke mulig å feste denne slik det er bygget. Jeg vil anta at det er årsaken til at de ikke har festet dette riktig og bare teipet den på plass som henger løst over de grove steinene. Dette utgjør en fare for fukt inntrenging i konstruksjonen som kan føre til råte/sopp skader. Dette er ikke fagmessig utført.

For å komme til for å bytte vindsperre må en rive trapp foran karnapp, kledning på karnapp og litt av kledningen på sidene. Ny vindsperre vil bli festet ca 50cm opp under kledning på veggen og ned til ny og riktig utført grunnmur der den vil bli festet etter dagens krav.

Kjøper har også fremlagt en forklaring fra A.H AS av 28.1.25, pristilbud på dreneringen fra A. H AS av 14.12.24, og kontrakt for drenering av 30.12.24. Kjøper har påpekt at karnappet mot sør, som hadde ufagmessig fundamentering/grunnmur, var fra 1985 og ikke fra byggeåret 1962.

Kjøper har i klagen gitt følgende kostnadsoppstilling:

- Tiltak med tetting ved inngangen og ved karnappet mot nord kr 55 500 inkl. mva. (...)
- Tiltak med tetting ved inngangen og ved karnappet mot sør kr 59 368 inkl. mva. (...)
- Ny grunnmur under karnappet mot sør kr 157 687 inkl. mva.
- Som det fremgår av tilbudet fra J Bygg AS, inkluderer det ikke kostnader ifbm. at fiberkabelen berøres. Kjøper antar at dette vil koste rundt kr 2 000.

Kjøper har anført at det foreligger mangel, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har særlig vist til at lekkasjepunktene skyldes feil utførelse av karnappene og kledningen som er tiltak gjort etter byggeåret. Kjøper mener derfor at risikoopplysningene om underetasjen og dreneringen ikke blir avgjørende.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på totalt kr 274 555, i tillegg til forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke kan foreligge noen mangel, da det ble opplyst om at kjelleretasjen hadde et omfattende fuktproblem, herunder har foretaket særlig vist til takstmannens vurdering av rom under terreng, drenering og grunnmur/fundamenter. Ved mangel mener foretaket at kjøpers krav er for høyt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at avvik ved karnappene utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2, og viste bl.a. til at kledningskonstruksjon var opplyst skiftet i 2014 og ble gitt TG 1 ved salget, samt at risikoopplysninger om grunnmur/fundament måtte anses å gjelde boligens opprinnelige konstruksjon. Når det gjaldt avvik ved utvendig trapp kom sekretariatet til at det ikke var sannsynliggjort at det forelå et upåregnelig avvik fra kjøpers forventning.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at avvikene ved karnappene utgjorde mangler etter avhl. § 3-2. Nemnda har kommet til samme konklusjon og kan i all hovedsak tiltre sekretariatets begrunnelse. Det fremkommer ikke noe nytt i foretakets klage til nemnda som rokker ved dette.

Når det gjelder avvik ved utvendig trapp kom sekretariatet til at det ikke var sannsynliggjort et upåregnelig avvik fra kjøpers forventning etter avhl. § 3-2. Det ble bl.a. vist til følgende:

Når det gjelder lekkasjepunktet ved inngangstrappen er vi imidlertid noe mer usikre på hvilke berettigede forventninger kjøper kunne ha til konstruksjonen. Boligen ble solgt med en innkledd og støpt inngangstrapp. I mangel av andre holdepunkter må vi legge til grunn at trappen i utgangspunktet er fra boligens byggeår 1962, se bl.a. FinKN 2018-354, FinKN 2020-821 og FinKN 2022-665.

Det er også uklart for oss om lekkasjepunktet fra trappen skyldes mangelfull utførelse av kledningen i 2014. Tømrer MN skriver bl.a. at problemet skyldes «dårlig/feil konstruksjon/støp av trapp ved inngangsdøren samt rette feilkonstruert underkledning under karnapp. Problemstillingen er at selve plattingen øverst på trappen er for høy i henhold til grunnmuren».

A.H AS skriver på sin side bl.a. at «årsaken her er at tyvek ikke er avsluttet riktig, noe som heller ikke har noen betydning for om det er trapp eller ikke. Vann vil komme inn selv om trapp fjernes eller ikke var montert».

Vi bemerker for øvrig at det er uklart om A.H AS beskriver trappen ved inngangsdøren eller trappen foran det ene karnappet som vi allerede har vurdert.

Også nemnda har funnet vurderingen tvilsom, men oppfatter presiseringen i kjøpers nemndsansmodning dithen at A.H AS mener avviket kan knyttes til en konstruksjonsfeil i tre-trappen som er bygget oppå betongtrappen. Risikoopplysningene som ble gitt om trappen, herunder angivelsen av TG 2, var hovedsakelig knyttet til at rekkverkshøyden ikke var i tråd med gjeldende forskrift. Nemnda er enig med foretaket i at referansenivået for trappen ikke kan være 2014 ettersom dette ikke fremgikk noe sted i salgsdokumentene, men har etter en samlet vurdering likevel landet på at feilen ved trappen må anses som en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda finner at samlet prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd skjønnsmessig kan settes til kr 150 000, etter fradrag for egenandelen etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Nemnda har merket seg de synspunkter foretaket har fremført om utmålingen, herunder krav om betydelig fradrag for standardheving/forlenget levetid, men mener et slikt prisavslag på en passende måte ivaretar hensynet om gjenoppretting av kontraktsbalansen mellom kjøper og selger.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også etter renteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).