

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-807

30.6.2026

Gjensidige Forsikring ASA

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

Integrert garasje – kondensproblemer – mangelfull brannsikring – nødvendig utbedring? – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig med integrert garasje, oppført i 1994, ble solgt for kr 7 mill. i juni 2022. I salgsprospektet var det opplyst at det forelå en ferdigattest på bruksendring datert 10.5.22. Videre fremkom det av tilstandsrapporten at det forelå byggemeldte og godkjente tegninger som stemte med dagens bruk. Når det gjaldt branntekniske forhold kommenterte takstmann at han ikke hadde mottatt brannprosjektering for bygget, og at bygget ikke innfridde dagens forskrifter. Etter overtakelsen oppdaget kjøper kondensproblemer og mangelfull brannsikring av boligens integrerte garasje. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige sett hen til opplysningene gitt ved salget. Foretaket erkjente mangelsansvar for kondensproblematikken, men avviste kjøpers krav tilknyttet mangelfull brannsikring. Foretaket anførte bl.a. at de relevante brannkravene var ivaretatt. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 197 713, samt forsinkelsesrenter fra 20.1.25.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av kondensproblemer/feilkonstruksjon og mangelfull brannsikring av integrert garasje, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig med integrert garasje i Vestland fylke, oppført i 1994.

Salgsprospektet inneholdt bilder og plantegninger av den integrerte garasjen. Under punktet «ferdigattest/midlertidig brukstillatelse» sto det at det forelå ferdigattest på bruksendring datert 10.5.22. Det ble tilsynelatende ikke informert om hvilke bruksendringer som var utført.

Det ble ikke opplyst om kjennskap til feil ved yttervegger/fasader eller lovlighetsmangler i egenerklæringsskjemaet.

I tilstandsrapporten fikk veggkonstruksjoner mørk TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) med anmerkning om at det burde etableres musebånd/lusing. Innvendige dører fikk TG 1. Når det gjaldt lovlighet, sto det at det forelå godkjente og byggemeldte tegninger som stemte med dagens bruk. Hva gjaldt branntekniske forhold, hadde takstmannen skrevet at han ikke hadde mottatt brannprosjektering for bygget, og at bygget ikke innfridde dagens forskrifter.

Boligen ble solgt for kr 7 mill. i juni 2022 og overtatt av kjøper den 29.7.22.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil og mangler ved gulv og rør. Saken ble forlikt etter behandling i sekretariatet for Finansklagenemnda. Forliket innebar at den lovfestede egenandelen på kr 10 000 ble ansett uttømt.

Den 6.12.23 oppdaget kjøper at det hadde rent vann ned langs veggen mellom garasjen og kjøkkenet. Forholdet ble meldt inn til kjøpers bygningsforsikring i KLP Skadeforsikring, som rekvirerte takstfirma T for befaring. I skaderapporten sto det bl.a.:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Skadeårsak:

Skadeårsak er kondens som følge av håndverkerfeil.

Hendelsesforløp:

Informasjon gitt av FT er at de kjøpte boligen i 2022 og etter en stund så de mørke merker/flekker og at det var vått nederst på gipsplater på veggene inn mot boligrom i garasjen. De demonterte gipsplater nederst på veggen mot kjøkkenet og fant at det var tydelig vått og hadde vanndråper på innside av platen. Forsikringstaker kontaktet så forsikringsselskapet.

Skadeårsaksbeskrivelse:

Skadeårsak er kondens som følge av håndverkerfeil. På befaringsdagen ble konstruksjoner i garasjen gjennomgått. Registreringer viste at det var montert gipsplater i ettetid som ikke er behandlet, mens det var noe gjenstående eldre veggplater som var belagt med strie som var malt. Nederste del ca 20cm opp på veggen var gipsplater fjernet og man kunne se dampspærre på kald side ut mot garasjen. Det var mye vanndråper på innside dampspærre inne i vegg konstruksjonen og trebunnsvill var våt. Det ble ikke registrert dampspærre på varm siden av veggen slik en korrekt oppbygging på en yttervegg i tre skal utføres. Dette medfører til at varm fuktig inneluft presses inn i veggkonstruksjon og mot kaldt flate slik at det kondenserer på innsiden av denne dampspærren. I tillegg var det isolert med steinull og felt var ufagmessig isolert som fører til kuldebroer.

Ut fra informasjon gitt er det en utleieleilighet i underetasjen som ligger under kjøkkenet som er tilliggende rom til garasjen hvor feil oppbygging er oppdaget. Det er ikke usannsynlig at luftlekkasjer fra underliggende utleieleilighet kommer opp i denne veggen som medfører et større trykk og kondensproblem.

Undertegnede rev vekk utvendig dampspærre som var synlig slik at konstruksjoner kan starte å tørke opp. (...)
(...)

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Det anbefales å demontere gipsplater fra vegger mot tilliggende rom hvor det er registrert dampspærre på kald side av vegg konstruksjon. Dampspærre på kald side fjernes slik at konstruksjonene får puste. Fornuftig å kontrollere at isolasjon er montert riktig og er fylt i feltene.

Man bør kontrollere om det er montert dampspærre på innside av yttervegg mellom kjøkken, bod (hvis varmt rom) og garasje. (...)

(...)

Skadeomfang

Bunnsvill og nederste del av stendere er våt og må tørke. Isolasjon nederst i åpne felt må skiftes da områdene er upresist fylt i feltene. Gipsplater mot kjøkkenvegg må demonteres for å kontrollere om det også her er dampspærre bak gipsplater som er ubehandlet.

Kjøper engasjerte takstmann D for befaring, blant annet for å vurdere utbedringsbehov og utbedringskostnader. I reklamasjonsrapporten sto det følgende:

Årsak til skade/påberopt forhold

Vanninntrengning/kondens, brannfare/ brannsikring

Beskrivelse og omfang av skade/påberopt forhold

Det ble registrert fukt i nedre del av vegg i garasjen som vender inn mot kjøkkenet, fuktig sokkel på vegg av Lecablokker, gipsplate og fuktig isolasjon i veggen.

På et senere tidspunkt 01.11.2024 ble det av bygningsfirma konstatert at brann/gass tetthet i vegger og himling inn mot boligdel ikke tilfredstiller krav.

I følge nåværende eier har det vært utført ombygging av vegger som vender ut mot integrert garasje, det var en tidligere bod i garasje ble integrert inn i kjøkkenet (viser til vedlagt søknad og tillatelse til tiltak i 2022, samt byggetillatelse fra 1994) Viser spesielt til del av byggetillatelse fra 1994 som omhandler garasje:

«(Garasjen må oppføres i samsvar med byggeforskriftene kap. 34:4 og ventileres i.h.t. byggeforskriftenes kap. 47:55.

Garasje skal være skilt fra resten av bygningen med bygningsdeler som er så tette at eksos ikke trenger gjennom, jfr. byggeforskriftenes kap. 34:431.)»

I tillegg utløser søknaden fra 2022 om integrering av bod TEK17 krav, Kravene er for såvidt de samme som i 1994, men er mer spesifikke vedrørende utførelsen.

Det ble under befaringen 13.11.2024 ble det også registrert plast/fuktsperre bak gipsplate på kald side av vegg inn mot kjøkkenet, samtidig som at det er plast/fuktsperre på varmside av kjøkkenet.

En slik dobbel fuktsperre vil kunne forårsake kondens i veggen, det er også funnet fuktsperre på kald side mot bod etablert i forbindelse med ombyggingen. (viser til markering av områder med fuktsperre på kald side, på vedlagt plantegning).

(...)

Konklusjon

Avvikene i forhold til brann/gass tetthet er ikke ivarettatt ved ombygging etter søknad i 2022, loftsluke er ikke branntett, dør inn til bolig er ikke brann/gasstett,

Vurdering av utbedringsmuligheter

For å oppnå riktig oppbygging av vegger og himling med gasstetthet og riktig fuktsperre, må plater som er montert på vegger innvendig i garasjen demonteres og fuktsperre på kald side må fjernes, det må samtidig kontrolleres at fuktsperren på varm side er utført riktig, deretter monteres platene på nytt, og brann/gass tettes i henhold til krav, dette gjelder også himling i garasjen og rundt dør inn til boligdelen. Luke opp til kaldtloftet må skiftes til en luke som er gasstett i henhold til krav.

Gipsplatene som er brukt i garasjen er gipsplater som er beregnet for innvendig bruk, i en kald garasje kan oppstå kondens på platene når man kjører inn en varm og våt bil, og det anbefales en overflatebehandling av disse for å unngå skader på platene.

Sokkel som er laget i Lecablokk er i dag upusset, det vil si at gass kan trenge gjennom porer i Lecablokken, dette må behandles med puss eller slemme for å tettes.

Fukt registrert tidligere på vegg og isolasjon inn mot kjøkkendel, kommer trolig fra kondensering på grunn av dobbel fuktsperre, eventuelt hull i fuktsperre fra varmdel ut fra kjøkken, dette må kontrolleres under demontering av de eksisterende plater

Utbedringskostnadene ble anslått til kr 130 000 inkl. mva.

Vedlagt reklamasjonsrapporten var byggetillatelsen fra 1994, som blant annet stilte krav til tette bygningsdeler mellom garasjen og boligrommene, og at byggeforskrifter ble fulgt, herunder når det gjaldt ventilasjon.

Selgers søknad om tillatelse til bruksendring var også lagt ved reklamasjonsrapporten. Det sto blant annet:

2.2 Bruksendring av deler av garasje og bod i 1. etg

Det søkes videre om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for den del av garasje og bod i 1. etasje som er vist på vedlagte skisser. Tiltaket medfører ikke inngrep i bærende konstruksjoner.

Endringen medfører riktignok at boligen mister tilgang til sportsbod på inngangsplanet, men det søkes samtidig om bruksendring av del av hoveddel (soverom) til sportsbod (tilleggsdel). Gulvnivået vil måtte heves slik at det blir trinnfri adkomst til sportsboden.

Kjøper har forklart at det også må gjøres enkelte andre arbeider som ikke er omfattet av takstmann D sin kalkyle. Det er lagt frem to pristilbud. Foruten el-arbeider priset til kr 14 713 kommer følgende arbeider til estimert samlet kostnad kr 50 000:

- Montering av 1 til branndør, inn til bod (dette for at det skal bli 1 branncelle mot boligdel) 11 000. Selve prisen på den ekstra døren er med i den forrige prisen på materiell i avsnittet over. Pris, branndør 1 stk: 5232,-
- Det må gjøres noe med fuktigheten i garasjen. Avfukter fra Woods: ca. 4000,- Det bør også være jevn temperatur her, så anbefaler å sette inn en panelovn. Pris: ca. 1000,-
- Ytterveggen som kun består av stendere og kledning bør bygges opp som en yttervegg/klimakonstruksjon med dampsperre på innvendig del, isolasjon, asfaltplater, lekter og deretter kledning. Dersom man lar garasjen være slik den er, men bygger opp veggene i branncellen mot bolig med kun isolasjon og gips, vil det fort oppstå problemer med kondens igjen (i kalde randsoner nederst mot grunnmur), og gips vil bli skadet. Alternativet er vel å bruke GU-gips som tåler mer fukt, eller som han skriver å male med fuktbestandig maling. Men både vi og maler mener at det her er en risiko for fuktskader/muggskader uansett. Pris over er for vanlig gips, ikke GU. Pris for arbeid pluss materiell for å bygge denne veggen som en komplett yttervegg: arbeid ca. 2 dager, 1 person – tilsvarende 21 480,-. Materiell: 12 738,-

Kjøper krevde prisavslag for samlede kostnader på totalt kr 197 713.

Foretaket bestrider ikke at «*kjøper har krav på et prisavslag som følge av de påreklamerte forhold*», og har fremsatt to forlikstilbud på hhv. kr 55 000 og kr 80 000. Foretaket mener at kravet ikke er tilstrekkelig dokumentert, og at tømmer-/snekkerarbeidene som er beskrevet i det ene pristilbudet fremstår som rene oppgraderinger som kjøper ikke kan få prisavslag for.

Foretaket har lagt frem et notat av 11.3.26 fra takstfirma I, som redegjør for hvilke krav til brannsikring som er gjeldende, samt knytter kommentarer til det skisserte tilleggsarbeidet.

Kjøper har lagt frem e-post av 24.3.26 fra takstmann D, som opprettholdt sin vurdering.

Videre har foretaket lagt frem en kommentar av 21.4.26 fra takstfirma I:

Takstmann D har rett i at jeg ikke har hensyntatt andre forhold enn brannrelaterte krav i min rapport. Jeg har altså ikke vurdert eller hensyntatt nødvendige utbedringer som følge av eventuell feilkonstruksjon av vegg mellom bolig og garasje, da dette lå utenfor mitt mandat.

Når det gjelder mulige utettheter mot boligen på kaldloftet kan jeg ikke utelukke dette ettersom jeg ikke har vært på befaring. Dersom man ønsker å være helt sikker på at man utelukker muligheten for at eksos kan komme inn i boligen via kaldloftet, kan man undersøke dampsperrens tilstand fra kaldloftet og evt. Tette utettheter med teip. Det er selvfølgelig også mulig å gjøre som takstmann D foreslår, å etablere en gasstett himling i garasjen med en gasstett luke (luke m/pakning).

Kjøper har anført at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 første og tredje ledd, samt 3-7. Det er vist til at det er dokumentert upåregnelig feilkonstruksjon og kondensproblematikk og mangelfull brannsikring av boligen. Det er ombyggingsarbeidene selger foretok i 2022 som har forårsaket problemene. Manglene ved brann- og gasstetthet medfører at eiendommen ikke er i samsvar med offentligrettslige krav, og selger kjente eller måtte ha kjent til at konstruksjonene var oppført ufagmessig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 197 713, med tillegg av forsinkelsesrenter 20.1.25, jf. rentel. § 2. Egenandelen i avhl. § 3-1 fjerde ledd er allerede uttømt.

Forsikringsforetaket har erkjent mangelsansvar etter avhl. § 3-2 når det gjelder kondensproblematikk/fukt, men har bestridt at avvik fra krav til brannsikring er en mangel. Det er ikke sannsynliggjort annet enn at relevante brannkrav er ivaretatt, og eiendommen avviker ikke fra forventbar stand på dette punktet. Det kjøper kan kreve prisavslag for, er uansett den rimeligste

forsvarlige utbedringen. Tilleggsarbeidene som kjøper krever prisavslag for, er ikke beskrevet av takstmann D, og de innebærer også til dels en oppgradering.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at begge forhold utgjorde mangler etter avhl. § 3-2, og viste til at det ikke var påregnelig for kjøper at det var gjort en bruksendring i 2022 som det ikke var informert om ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Foretaket har erkjent at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-2 knyttet til kondensproblematikk/fukt i boligens garasje. Det omtvistede spørsmålet er på dette punktet hvilket prisavslag kjøper har krav på, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda kommer tilbake til dette nedenfor.

Kjøper har også reklamert over mangelfull brannsikring av garasjen (brann- og gasstetthet), og nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet har funnet det sannsynliggjort at de branntekniske forholdene også utgjør en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det avgjørende er ikke hvilken TEK kjøper kunne forvente, men at det var upåregnelig for kjøper at det var gjort en bruksendring i 2022 som det ikke var informert om, og som var utført i strid med både forskriftskravene den utløste og vilkårene for byggetillatelsen fra 1994. Det var ikke forventbart for kjøper at det var lovlighetsmessige eller sikkerhetsmessige avvik ved garasjedelen. (...)

Sekretariatet viser her til Ds rapport, hvor det står at et bygningsfirma har konstatert at brann- og gasstettheten i vegger og himlinger ikke er ivaretatt, samt videre at loftsluken og innerdøren ikke er brann- og gasstette. D har også forklart at garasjen ikke kan brukes som tiltenkt på grunn av fare for brann- og gassmitte inn til boligdelen.

Sekretariatet har merket seg foretakets innvendinger mot det som fremkommer av Ds rapport, men vi må forholde oss til de sakkyndigvurderingene som legges frem i saken. Foretaket har ikke lagt frem eller anført noe som er egnet til å rokke ved vår vurdering.

Begge forholdene utgjør altså mangler etter avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i foretakets nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Sammen med nemndsansmodningen er det fremlagt en rapport av 11.3.26 fra takstfirma I, men nemnda kan ikke se at denne er egnet til å rokke ved de vurderinger som fremgår av reklamasjonsrapporten av 6.12.24 utarbeidet av takstmann D, jf. også D.s e-post av 24.3.26. Det vises særlig til at Ds rapport er basert på undersøkelser foretatt etter befaring av boligen mens takstfirma Is rapport kun er basert på sakens dokumenter, noe som også er understreket i e-post av 21.4.26 fra takstfirma I.

Nemnda er altså kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for mangel knyttet til kondensproblematikk/fukt i garasjen samt mangelfull brannsikring av garasjen.

Sekretariatet utmålte prisavslag med kr 150 000 og fremholdt følgende:

Kjøper har krevd prisavslag for utbedringsarbeidene og utbedringskostnadene beskrevet av D, samt i fremlagte pristilbud – totalt kr 197 713. Foretaket mener at prisavslagskravet er for høyt, og har anført at behovet for å gjennomføre tilleggsarbeidene skissert i det ene pristilbudet ikke er sannsynliggjort. Tilleggsarbeidene går i hovedsak ut på at det etableres en innerdør nr. 2 mot boden, at det settes inn luftavfukter og panelovn, samt at ytterveggen bygges opp på en mer robust måte for å unngå fremtidige problemer med fukt og kondens.

Sekretariatet finner at det kan høres fornuftig ut at det gjøres noe mer omfattende tiltak på ytterveggen, slik at det ikke oppstår kondensproblematikk i fremtiden. Det vises her til begrunnelsen for disse arbeidene i pristilbudet. Når det gjelder de andre tilleggsarbeidene, er vi noe mer usikre. Vi er for så vidt enige i at nødvendigheten av tilleggsarbeidene generelt sett med fordel kunne vært begrunnet enda tydeligere fra kjøpers side, men når det er sagt så har også foretaket hatt muligheten til å imøtegå kravet med egne sakkyndigvurderinger.

For vår del vi vi understreke at utmålingen nødvendigvis må bli noe skjønnsmessig her, og at den usikkerheten som foreligger, og den standardhevingen kjøper oppnår ved arbeidene, et stykke på vei kan kompenseres for ved et skjønnsmessig fastsatt fradrag. Vi har hensyntatt at det ligger forholdsvis mye standardheving i tilleggsarbeidene som er skissert i de to omstridte pristilbudene. Etter en konkret og helhetlig vurdering har vi til slutt kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 150 000 i denne saken, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Vi presiserer at den lovfestede egenandelen allerede er uttømt.

Nemnda er etter en samlet vurdering kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i nemndsansmodningen eller takstfirma Is rapport som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er følgelig kommet til at kjøper har krav på prisavslag med kr 150 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).