

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-821

17.7.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Avvik ved takterrasse – tvist om utmåling av prisavslag – avhl. § 4-12.

En enebolig fra 1987 med tilliggende garasje ble solgt for kr 8,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.9.23. Boligen har en takterrasse som delvis ligger over garasjen, og garasjetaket var opplyst renovert i 2000. Kjøper reklamerte over fuktproblemer i garasjen etter et regnvær i juni 2024. En takstmann konstaterte at membranen ikke var tett og at det var manglende fall på konstruksjonen. Foretaket erkjente at det forelå en mangel, og utbetalte senere et prisavslag i tråd med utbedringskostnader på kr 190 000, før standardhevingsfradrag. I desember 2025 fremsatte kjøper krav mot foretaket på kr 451 098, og viste til at dette var de faktiske kostnadene etter gjennomført utbedring. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at reklamasjonen ikke var fulgt opp innen rimelig tid, og at kravet uansett ikke var tilstrekkelig dokumentert. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot foretaket kr 324 098.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag mot foretaket som følge av avvik ved takterrasse, jf. avhl. § 4-12.

På den aktuelle eiendommen er det oppført en enebolig med en tilliggende garasje i 1987.

I salgsprospektet er boligen beskrevet som en velholdt enebolig med mange gode kvaliteter.

I selgers egenerklæringsskjema, svarte selger «Ja» på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade:

Litt fukt på enkelt vegg innerst i bod/garasje. Årsak funnet og utbedret med tetting ved avslutningen av membran på garasjetak, utført av Eurotak AS (membran)

Selger opplyste videre at faglærte hadde utført følgende utbedringsarbeid:

Membran med kantbeslag montert på hele garasjetak (2000). Dekket av hageheller hvilende på styroporklosser.

I tilstandsrapporten ble garasjen gitt TG 2. Det ble opplyst at moderat vedlikehold ble vurdert tilstrekkelig.

Eiendommen ble solgt for kr 8,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.9.23, og overtatt av kjøper 24.11.23. I overtakelsesprotokollen er det bemerket om garasjen:

Nylig oppstått sprekk i garasjen pluss litt fukt. Oppstod mellom visning og overtagelse.

Kjøper oppdaget fukt i garasjen etter et regnvær i juni 2024, og reklamerte til foretaket den 19.6.24.

Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann K datert 24.6.24. I rapporten ble avviket beskrevet som at det var «*tydelige fuktige merker i taket på garasjen, selv etter flere dager med oppholdsvær*». Årsaken ble oppgitt å være at membran over garasjen ikke var tett, og ikke lagt med tilstrekkelig fall. Utbedringskostnadene ble angitt til kr 190 000 inkl. mva.

Foretaket erkjente at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, men partene ble ikke enige om utmålingen av prisavslaget.

Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda, og i vurdering av 10.12.24 tilkjente sekretariatet kjøper et prisavslag på kr 127 000, jf. avhl. § 4-12, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Foretaket utbetalte dette beløpet med tillegg av renter i desember 2024. Kjøper godtok ikke dette som et fullt og endelig oppgjør, og det ble tatt forbehold om ytterligere kostnader i e-post fra kjøper.

Kjøper kontaktet foretaket igjen ved e-post av 5.12.25. Kjøper forklarte at det nå var gjennomført utbedring, og at kostnadene ble høyere enn tidligere antatt. Kjøper fremsatte et krav på kr 451 098. Kostnadene inkluderte, i tillegg til skifte av membran, bl.a. rivning av mur som omkranset terrassen mot nabo og mot vei, drenering rundt del av garasjen, bruk av gravemaskin, asfaltering og tilbakesettingskostnader av hage.

Kjøper har bl.a. fremlagt et udatert skriv fra tømrmester S:

Den enkle løsningen stipulert av takstmann ville ikke vært en varig løsning da det ville fortsatt å trekke vann ned i konstruksjonen gjennom skilleveggene i mur. For å sørge for en varig løsning ble disse fjernet og membranen lagt helt ut over kanten i forkant, og over hele garasjen godt trukket ned over bakkanten. Det ble også byttet ut drenering i bakkant og takvann som tidligere bare gikk ned på membran er nå ført vekk med drenerør.

Gjenoppbygning av overflatene er gjort med trykkimpregnerte materialer av normal god sort og er den rimeligste måten å gjenoppbygge utvendige flater. Det ville være langt mer kostnadsdrivende å gjenoppbygge de skilleveggene i mur.

Kjøper anfører at kostnadene ved utbedring er blitt betydelig høyere enn opprinnelig takst, og at man ikke kunne finne ut av dette før utbedringen startet. Under faktisk utførelse vurderte entreprenøren at en enkel membranutskiftning ikke ville gi en varig løsning og at langt mer omfattende tiltak var nødvendig. Kjøper har særlig vist til at han tok forbehold mot nettopp økte kostnader.

Kjøper har fremsatt krav mot foretaket på kr 324 098 (etter fradrag av allerede utbetalt prisavslag på kr 127 000).

Forsikringsforetaket har anført at tidligere avgjørelse bør opprettholdes og at saken avvises fra Finansklagenemnda. Foretaket har i hovedsak vist til at det vil være svært uheldig å sette en presedens hvor klagere kan melde inn samme sak flere ganger bare fordi det senere viser seg at det blir dyrere enn først antatt. Det må være kjøper som må bære konsekvensen av å ta saken til et eksternt klageorgan for å få en vurdering av saken med den dokumentasjonen de på det tidspunktet mener er tilstrekkelig. Subsidiært har foretaket anført at kjøpers reklamasjon ikke er fulgt opp innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19, og at det uansett ikke er dokumentert at kostnadene kjøper krever dekket var nødvendige for å utbedre mangelen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Slik saken var dokumentert, kunne ikke sekretariatet se at kjøper hadde krav på ytterligere utbetaling fra foretaket, og det ble vist til at prisavslaget var begrenset til den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Ved sekretariatets tidligere vurdering av saken var det enighet om at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet fuktighet i garasjen som ligger under den åpne terrassen som følge av at membranen under belegningssteinen ikke var tett og at det var manglende fall.

Reklamasjonsrapporten av 24.6.24 tok utgangspunkt i at dette skulle utbedres ved å etablere fall og skifte ut membranen. Utbedringskostnadene ble satt til kr 190 000, og sekretariatet konkluderte med at kjøper hadde krav på prisavslag med kr 127 500 etter at det var gjort fradrag for standardheving.

Foretaket ga tilbud til kjøper om oppgjør i samsvar med dette, jf. foretakets e-post av 19.12.24, men kjøper aksepterte ikke dette. Foretaket foretok deretter utbetaling etter sekretariatets vurdering inkludert forsinkelsesrenter, jf. fal. § 8-2 og foretakets e-post av 20.12.24.

Kjøper har nå utbedret mangelen og krever ytterligere prisavslag, nærmere bestemt totalt kr 451 098.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin nye vurdering av saken:

Kjøper anfører at entreprenøren under faktisk utførelse vurderte det slik at en enkel membranutskiftning ikke ville gi en varig og forsvarlig løsning, og at langt mer omfattende tiltak var nødvendig. Det er imidlertid ikke fremlagt noen slik uttalelse eller rapport som begrunner eller sier noe om dette, ut over at det er lagt frem pristilbud og fakturaer.

Sekretariatet bemerker at det kjøper har krav på er rimeligste forsvarlige utbedringsmetode, jf. f.eks. FinKN-2015-020 hvor nemnda uttaler:

«Nemnda vil bemerke at en kjøper må godta den rimeligste løsningen som retter problemet på en tilfredsstillende måte. Det er kjøper som må sannsynliggjøre at det er den dyreste løsningen som er nødvendig.»

Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at kjøper har sannsynliggjort at lekkasjen fra terrassen ikke kunne utbedres ved å bruke den metoden som er beskrevet i reklamasjonsrapporten, eller at alle arbeidene det kreves erstatning for var nødvendige for å utbedre den aktuelle mangelen. Det er som nevnt kjøper som har bevisbyrden for dette.

Det foreligger ingen faglig rapport fra entreprenør på at metoden med etablering av fall og ny membran ikke kan anses forsvarlig. Vi bemerker at kjøper ikke har krav på den mest optimale metoden dersom mangelen kan utbedres tilstrekkelig forsvarlig på en rimeligere måte. Det er heller ikke forklart hvorfor murene må rives for å utbedre uttettetheter og manglende fall på terrassen.

Ifølge tilbudet datert 28.5.25 fra tømrermester S utføres terrassegulv «mot nabo på samme måte» og at det «bygges et platå». Vi vet ikke nøyaktig hva som menes, men det kan tyde på at dette er samme utbedring som beskrevet i reklamasjonsrapporten.

Vi forstår det slik at det som er gjort bl.a. er å rive murene som omslutter terrassen, og at de revne murene mot nabo og vei erstattes av et tregjerde med stående kledning og toppblekk mot nabo. I tillegg er det gravd noe drenering (3 meter ifølge tilbudet) utenfor garasjen. Til dreneringen bemerkes at det ikke er forklart hvorfor det er nødvendig å utbedre deler av dreneringen for å utbedre den aktuelle mangelen som er en utett membran med manglende fall.

Terrassen er, ifølge pristilbud datert 30.4.25, for øvrig også utvidet ved forlengelse og bruk av graving og fire søylepunkter. Dette skal være holdt utenfor kravet mot foretaket.

Det påløp også store ekstrakostnader ved at det brukes gravemaskin som igjen medfører at noe av asfaltarbeidene kreves erstattet, at det påløp utgifter til kabelpåvisning og at deler av hagen ble skadet og må tilbakestilles.

Vi bemerker at vi legger til grunn at fallforhold er utbedret og ny membran er lagt, jf. tilbud, men vi kan ikke se at disse utbedringskostnadene isolert sett er blitt høyere enn i reklamasjonsrapporten.

Oppsummert er det ut fra foreliggende opplysninger ikke dokumentert at kjøper har ytterligere krav for mangel knyttet til utett membran og fallforhold på terrassen. Eventuell ny dokumentasjon bør rettes direkte til foretaket.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Kjøper har i nemndsanmodningen fremlagt en udatert uttalelse fra tømrmester S, hvor det heter:

Den enkle løsningen stipulert av takstmann ville ikke vært en varig løsning da det ville fortsatt å trekke vann ned i konstruksjonen gjennom skilleveggene i mur. For å sørge for en varig løsning ble disse fjernet og membranen lagt helt ut over kanten i forkant, og over hele garasjen godt trukket ned over bakkanten. Det ble også byttet ut drenering i bakkant og takvann som tidligere bare gikk ned på membran er nå ført vekk med drenerør.

Gjenoppbygning av overflatene er gjort med trykkimpregnerte materialer av normal god sort og er den rimeligste måten å gjenoppbygge utvendige flater. Det ville være langt mer kostnadsdrivende å gjenoppbygge de skilleveggene i mur.

Nemnda bemerker at den fremlagte uttalelsen er forholdsvis vag, og nemnda kan ikke se at uttalelsen er egnet til å sannsynliggjøre at arbeidene som kjøper nå krever dekket er de rimeligste nødvendige utbedringsarbeidene. Det er også uklart om uttalelsen er skrevet før eller etter at arbeidene er utført.

Da kjøper i desember 2024 tok forbehold for at prisavslagskravet kunne bli høyere enn hva sekretariatet kom til ved sin vurdering av saken, og som samme måned ble utbetalt fra foretaket, jf. fal. § 8-2, var det påregnelig for kjøper at et høyere prisavslagskrav måtte dokumenteres på en etterrettelig måte. Det er videre kjøper som har bevisbyrden for at de utbedringsarbeidene som faktisk er utført, er den rimeligste forsvarlige utbedringen av mangelsforholdet. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at kjøper har oppfylt denne bevisbyrden.

Nemnda kan følgelig ikke se at det er sannsynliggjort at kjøper har ytterligere krav mot foretaket enn hva som allerede er utbetalt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Paula Martine Nyhus (forbrukerrepresentant).