

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-833

4.8.2026

Gjensidige Forsikring ASA

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

Vannlekkasjer – TG 1 – mangelfull utførelse – følgeskader – avhl. §§ 3-2, 3-10 og 4-12.

En enebolig fra 1970 ble solgt for kr 3,2 mill. høsten 2024. Boligen ble i salgsprospektet beskrevet som «jevnlig vedlikeholdt» med «normal standard, men noe vedlikeholdsbehov». I tilstandsrapporten var bl.a. «balkonger, terrasser og rom under balkonger» og boligens hagestue gitt TG 1. I selgers egenerklæring var det krysset av for «Nei» på spørsmål om det hadde lekket vann utenfra og inn tidligere. Etter overtakelsen oppdaget kjøper vannlekkasjer i boligen. Kjøper anførte bl.a. at forholdene var upåregnelige ettersom det ikke var gitt noen opplysninger i salgsdokumentene som tilsa at det var en risiko for vannlekkasjer. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at bygningsdelenes alder og opplysningene som var gitt om boligens underetasje gjorde forholdene påregnelige. Nemnda kom til at forholdene utgjorde mangler, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 223 136, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje på soverom under terrasse og i utestue, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Vestlandet oppført i 1970.

I salgsprospektet er boligen beskrevet som «jevnlig vedlikeholdt» og at den «fremstår med en normal standard, med noe vedlikeholdsbehov».

Terrassene rundt boligen ble i tilstandsrapporten opplyst å være fra 1990-tallet, og både «balkonger, terrasser og rom under balkonger» ble gitt TG 1 uten negative bemerkninger. Den aktuelle hagestuen var gitt TG 1 med bl.a. følgende kommentarer:

Hagestue oppført år 2017 - oppført over garasje.

Overflater med terrassegulv montert over garasje. Det foreligger ikke tilstrekkelige opplysninger vedrørende type tekking. Panel på vegg med stedvis glassbyggerstein, synlige bjelker og innfelte sjikt med malte plater. Vindu med enkle glassfelt. Skyvedør med enkle glassfelt i metallkarm.

Underliggende garasje ble ikke tilstandsvurdert, men det ble opplyst om at denne var fra 1994 og at den hadde en «normal standard ut fra alder/konstruksjon». Det ble gitt følgende kommentar:

Merk: Det er ikke utført tilstandsrapport for garasje – kun enkel befaring og beskrivelse. Leddport i front 7M portåpner – trenger hjelp for å åpnes - bør justeres. Tak med trebjelker – uavklart hva som er lagt som tekking og utførelse på arbeidet.

Både «Nedløp og beslag» og «Rom under terreng» var i rapporten gitt TG 2, og det var bl.a. opplyst om høyt fuktnivå i trevegger i underetasje/kjeller samt utilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

I egenerklæringsskjemaet fremgår det at boligen har vært i selgers eie siden 1972, og på spørsmål om «det har lekket vann utenfra og inn, eller [om det er] sett andre tegn til fukt», har selger krysset av for «Nei, ikke som jeg kjenner til».

Boligen ble solgt for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 3./7.10.24, og overtatt av kjøper den 5.12.24.

Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen fukt rundt soveromsvinduet ved garasjen i boligens første etasje.

Kjøper rekvirerte deretter takstfirma T for å undersøke forholdet nærmere, og det ble i etterfølgende befaringsrapport datert 10.2.25 konstatert lekkasje både på soverommet i underetasjen og i utestuen over garasjen. Det ble reklamert overfor forsikringsforetaket 11.12.24, 30.12.24, 7.1.25 og 13.2.25.

Takstfirma T har fastslått at det er sannsynlighetsovervekt for at lekkasjen på soverommet skyldes konstruksjonsfeil i form av «feil utførelse av taktekking» kombinert med «manglende beslag og takrenne i tilknytning til garasjen». Dette har medført at «vann finner veien inn mot grunnmuren og ... leder til fuktighet inn over vinduet på soverommet på 1. etasje».

Om lekkasjen fra taket i utestuen har takstmannen uttalt at dette skyldes utett takkonstruksjon samt avvik ved takvinkelen. Det ble på befaringen bl.a. påvist fukt- og soppmerker i tak og i veggpanel samt fritt vann på gulvet i utestuen. Takstmann har bemerket at merker etter fuktighet ikke var synlig på befaring eller på bilder i salgsoppgaven, og at det «var mulig å måle takvinkel ved takstmannens befaring».

Samlede utbedringskostnader ble i rapporten anslått til kr 66 972, hvorav kr 18 531 knytter seg til legging av nytt tak i utestue. Beløpet inkluderer bl.a. riving og fornying av terrassebord, tilfarere og rekkverk samt montasje av renne og nedløp.

Kjøper har også innhentet et pristilbud fra byggefirma B, som har estimert utbedringskostnadene til totalt kr 223 136,32. Dette beløpet inkluderer bl.a. riving og fornying av terrasse og skadede bygningsdeler på soverom, ny taktekking på utestue samt beslag og nedløp fra garasjetak. Det er også medregnet kostnader til ny garasjeport (kr 15 964,74).

Kjøper har fremlagt bilder av fuktskader i konstruksjonen på soverommet og garasjeporten.

Kjøper har anført at avvikene utgjør mangler etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Det er vist til at det ikke ble gitt opplysninger om avvikene i salgsdokumentene, og at de aktuelle bygningsdelene var tilstandsvurdert til TG 1. Det er også pekt på at utestuen var fra 2017, og at begge lekkasjepunkter skyldes feilkonstruksjon. På denne bakgrunn mener kjøper at avvikene og utbedringskostnadene er upåregnelige, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Kjøper har også gjort gjeldende at vilkårene etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 er oppfylt, og det er bl.a. vist til at selgers takstmann måtte kjenne til avvikene sett i lys av forskriften §§ 2-9 og 2-13.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 213 136, etter fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Det kreves også forsinkelsesrenter i samsvar med rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har erkjent mangelsansvar for utetthetene i utestuen, men har bestridt at lekkasjen fra terrassen og inn på soverommet utgjør en mangel etter de nevnte bestemmelsene.

Når det gjelder vurderingen etter avhl. § 3-2, har foretaket særlig vist til at terrassen var 30 år på salgstidspunktet og at det ble gitt flere risikoopplysninger før avtaleinngåelsen knyttet bl.a. til usikkerhet rundt garasjen og fukt i kjeller. Foretaket har også bestridt at vilkårene for takstansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 er oppfylt for dette forholdet. Videre har foretaket gjort gjeldende at det er den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden som skal legges til grunn ved utmålingen, og at kjøper dermed kun har rett på prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 8 531. Dette beløpet knytter seg til utbedringen av taket i utestuen, jf. estimatet fra takstfirma T, og hensyntar kjøpers egenandel. Subsidiært mener foretaket at det må gjøres et betydelig alders- og standardheavingsfradrag dersom begge forhold anses som mangler.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at avvikene utgjorde mangler etter avhl. § 3-2 første ledd, med unntak av manglende beslag og nedløp i overgangen mellom garasje og terrasse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Foretaket har erkjent at det foreligger en mangel knyttet til utettheter i boligens utestue, som ble oppført i 2017.

Kjøper har også reklamert over lekkasje rundt vindu på soverom i første etasje, og anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 på dette punktet. Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Sett i lys av vurderingene til takstfirma T, har sekretariatet lagt til grunn at lekkasjen på soverommet skyldes både feil utførelse av taktekkingen over garasje (fallforhold) og at det mangler beslag og takrenner i overgangen mellom terrasse og garasje. Skaden har oppstått ved at vann fra terrassen ledes inn mot grunnmur/veggkonstruksjon der hvor soverommet befinner seg. Spørsmålet er hvorvidt disse forholdene er å anse som upåregnelige for kjøper etter avhl. § 3-2 (1).

Sekretariatet nevner kort at det for oss fremstår rimelig klart at det var synlig for kjøper i forkant av avtaleinngåelsen at det manglet beslag og nedløp i overgangen mellom garasje og terrasse. Vi anser dermed kjøpers krav om utbedring av disse forholdene som avskåret etter avhl. § 3-10 (2). Det vises også til at kjøper var opplyst om at det var «utilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur». Vi er av tilsvarende oppfatning når det gjelder fuktskadene i garasje- porten, jf. avhl. § 3-10 (2).

Saken stiller seg imidlertid annerledes når det gjelder selve lekkasjeskadene inne i boligen. Sekretariatet har ikke funnet holdepunkter for å anta at disse var synlige for kjøper forut for salget, og det er på det rene at det i salgsdokumentene ikke ble gitt konkrete opplysninger om aktive eller tidligere lekkasjer på det aktuelle soverommet eller i kjelleretasjen for øvrig. Det var ved salget heller ikke opplyst om avvik ved fallforholdene på garasjetaket. Utgangspunktet etter lovendringen fra 2022 er at det er selger som bærer risikoen for slike feil som enten var skjulte eller ikke gitt informasjon om ved avtaleinngåelsen, jf. bl.a. HR-2025-1749-A avs. 50.

Foretaket har i denne sammenheng anført at avvikene likevel må anses påregnelige for kjøper sett bl.a. i lys av at terrassen og garasjen var fra 1994, og at det ved salget ble informert om både usikkerhet rundt konstruksjonen av garasjedelen samt forhøyede fuktnivåer i kjelleren. Foretaket har også vist til at «Rom under terreng» var tilstandsvurdert til TG 2. Sekretariatet er enige med foretaket i at dette er relevante risikoopplysninger som i en viss grad taler mot mangelsansvar for selger. Etter vårt skjønn må imidlertid det avgjørende i saken være at kjøper verken ble gitt informasjon om konkrete avvik ved soverommet eller ved garasjetaket, om tidligere lekkasjer i boligen eller om forhøyet risiko for dette. Det vises her bl.a. til takstfirma Ts uttalelser om at manglende takrenner og beslag var synlig for selgers takstmann uten at det ble knyttet kommentarer til forholdet. Vi anser det ikke utslagsgivende at garasjen ikke ble tilstandsvurdert eller at det var knyttet generell usikkerhet rundt konstruksjonen.

Samlet sett har vi altså kommet til at både fuktskadene på soverommet og deler av årsaken bak lekkasjen utgjør upåregnelig avvik fra det kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-2 (1). Avvikene ved

beslag/takrenner/garasjeport kan som nevnt ikke påberopes som mangler etter avhl. § 3-10 (2), og utbedringskostnadene knyttet til disse forholdene skal trekkes ut ved utmålingen.

Nemnda er enig i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på de nevnte punktene, dog slik at nemnda finner at det også foreligger en mangel knyttet til manglende beslag og nedløp i overgangen mellom garasje og terrasse. Det vises til at selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt, og nemnda kan ikke se at det var gitt opplysninger om at det manglet beslag og nedløp i overgangen mellom garasje og terrasse. Ved utmålingen av prisavslaget, må det imidlertid tas hensyn til de generelle risikopplysningene som var gitt ved salget knyttet til nedløp og beslag.

Nemnda er altså enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til lekkasjen rundt soveromsvinduet i boligens første etasje, samt manglende beslag og nedløp i overgangen mellom garasje og terrasse. Det er ikke anført noe i foretakets nemnsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Da nemnda er kommet til at det foreligger mangelsansvar for selger etter avhl. § 3-2, er det ikke nødvendig å vurdere om selger har misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har dokumentert en utbedringskostnad på totalt kr 213 136,32 etter fratrekk for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Foretaket har anført at det slik denne saken ligger an, må gjøres et betydelig standardhevings- fradrag ved utmålingen av prisavslaget. Det følger av fast retts- og nemndspraksis at kjøper må tåle en slik reduksjon av prisavslaget i tilfeller hvor utbedring gir kjøperen et bedre utgangspunkt enn det som følger av avtalen, jf. bl.a. HR-2017-1073-A. Ifølge Trygve Bergsåker (2023) s. 388 er dette et spørsmål om forlenget levetid på bygningsdelene eller det kan dreie seg om en forbedret standard i egentlig forstand. Det skal også gjøres fradrag for evt. besparelser kjøper oppnår samt kostnader som knytter seg til avvik det ble opplyst om ved salget.

Etter retts- og nemndspraksis er dette en skjønnsmessig vurdering der størrelsen på fradraget skal settes slik at «balanseforholdet i kontraktsforholdet gjenopprettes», jf. bl.a. FinKN 2025-624 og LE-2018-139580. Vi nevner at bevisbyrden for at det skal foretas et fradrag påhviler foretaket, jf. bl.a. LB-2009-194719 og Benestad Anderssen (2008) s. 292.

Etter en gjennomgang av de enkelte utbedringskostnadene, utbedringsarbeidenes karakter samt opplysningsbildet som forelå forut for salget, finner sekretariatet at det er grunnlag for å gjøre et ikke ubetydelig alders- og standardhevingsfradrag i denne saken. Vi har bl.a. lagt vekt på at kjøper får nye overflater på soverom, nytt terrassedekke og ny takteking både over garasje og uestue.

I lys av disse momentene har vi etter en skjønnsmessig vurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000. Kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 (4) er da allerede trukket ut.

Nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000, og dette gjelder selv om nemnda legger til grunn at det også foreligger en mangel knyttet til manglende nedløp og beslag, jf. drøftelsen over. Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse for utmålingen av prisavslaget.

Nemnda er altså kommet til at kjøper har krav på prisavslag med kr 100 000 etter at kjøpers egenandel er trukket ut, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, 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 Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).