

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1262

15.12.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Råteskadet kledning og ytterdør – omfatter reklamasjonen feil ved garasje? – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-19.

En enebolig fra 1998 ble solgt for kr 5,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.5.22. Boligen ble markedsført som «Oppgradert og pen». I tilstandsrapporten var boligens veggkonstruksjon, dører og vinduer gitt lys TG 2, og det ble ikke gitt opplysninger om avvik utover normal alder og slitasje. I selgers egenerklæring var det opplyst om ufaglært arbeid på garasje ved at det var satt inn nytt vindu i 2017, isolert vegger i verkstedsrom, og nytt panel på veggene. Arbeidene var utført som egeninnsats «og kontrollert av byggmester». Kjøper reklamerte til foretaket den 24.5.24 og oppga: «Det er råde i kledningen. Maling flasser av. I tillegg er det råteskade på så å si alle ytterdørene, svelleskader». Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige ut ifra opplysningene ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var opplyst om avvik i form av alder og slitasje før salget. Foretaket anførte også at kjøpers reklamasjon i mai 2024 kun omfattet boligen, og ikke tilsvarende feil ved boligens garasje. Nemnda kom til at det både var reklamert rettidig og at det forelå en mangel, og ga dermed kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 622 375, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av konstruksjonsfeil og råde ved kledning og ytterdør, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestfold oppført i 1998.

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

(...) en flott familiebolig. Her er det plass til hele familien, med 3 soverom og loftstue. Nydelig opparbeidet tomt med flotte uteplasser, utsikt og sol fra morgen til kveld. (...) Oppgradert og pen enebolig (...)

Boligen fremstår normalt godt vedlikehold uten registrerte svekkelser, utover normal slitasje og elde. Noe etterhengene utvendig vedlikehold. (...)

I tilstandsrapporten datert 12.4.22 var det inntatt en oppstilling av tilbygg/moderniseringer siden oppføringsåret, hvor hverken kledning eller garasje ble nevnt. Boligen var generelt opplyst å være «jevnlige vedlikeholdt».

Boligens veggkonstruksjon ble vurdert til lys TG 2 («Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak»):

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Malt sist 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Alder og slitasje

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Boligens vinduer ble også vurdert til lys TG 2, og fra rapporten hitsettes:

Malte sidehengslede trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Alder og slitasje

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Boligens utvendige dører ble vurdert til lys TG 2:

Malt hovedytterdør. Malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Alder og slitasje

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2015. På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader i boligen, har selger svart «nei». På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, har selger svart «nei». På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade, har selger svart «Ja, kun ufaglært/egeninnsats», og beskrevet følgende:

Nytt vindu satt inn i garasjebygning i 2017, isolering av vegger i verkstedrom og ny panel på veggene. Arbeidet utført som egeninnsats og kontrollert av byggmester.

På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeider som normalt burde utføres av faglærte (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.), har selger svart «nei».

Boligen ble solgt for kr 5,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.5.22, og overtatt av kjøper den 8.6.22.

I mai 2024 oppdaget kjøper at malingen på kledningen begynte å flasse av, og at ytterdører svellet opp. Ved nærmere undersøkelser ble det avdekket råteskader.

Følgende reklamasjon ble sendt til foretaket den 24.5.24:

Det er avdekket følgende mangler ved eiendommen:

- Det er råde i kledningen. Maling flasser av. I tillegg er det råteskade på så og si alle ytterdørene, svelleskader. Det ser ut som det er brukt innematerialer på dørene.

På vegne av kjøper reklameres det overfor selger og boligselgerforsikringsselskapet vedrørende dette.

Kjøper rekvirerte takstmann A, og det ble utarbeidet rapport datert 16.9.24:

Råteskader i kledning.

o Råteskadet kledning på gavelvegg. Årsaken virker sammensatt av dårlig/ikke lufting bak kledning samt at veggene ligger i skyggen. Når det ikke er lufting bak kledning og kledningen trekker vann, vil ikke kledningen tørke ut fra baksiden, da det ikke er noe luftespalte bak kledningen. Når dette ikke er etablert, vil kledningen stå med vann og det vil råtne over tid. De andre veggene på boligen er ikke like utsatt- da de er utsatt for sol, her vil solen bidra til tørking av kledningen. Dette leses utfra skadebilde.

Ytterdører/balkongdører.

o Balkongdørene viser seg å være utsatt for forsøk på å utbedre kanskje litt slitte dører, men det er benyttet panelplater av MDF (presset papp) dette er ment for å benyttes innvendig og er ikke egnet for utvendig bruk. Dette har nå trukket til seg vann og svellet opp.

(...)

7. Tiltak/Utbedring

- Råteskader i kledning.

o Rive kledningen, etablere lufting med ny kledning, samt nye lister/hjørnekasser. Dette kun på skadet yttervegg. Solen ser til å tørke ut kledningen på de øvrige veggene.

- Ytterdører/balkongdører.

o Bytte dørblader

o Bytte ut døren til bod i garasjen.

I rapporten fremgikk det videre at boligen «bærer preg av utsatt vedlikehold som husvask og maling». Endelig ble det også gitt enkelte kommentarer til hvilke feil og avvik som skulle vært kommentert ved befaring av selgers takstmann iht. forskrift til avhendingslova, samt bemerket at råteskadene har «vart over tid, uten at tiden kan konstateres» og at nåværende tilstand kvalifiserte til TG 3. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 210 000. Kjøper har fremlagt et pristilbud fra byggefirma E datert 9.12.24 på kr 622 375 for kostnader til rigg og drift, utskiftning av fasade på bolig og utskiftning av fasade på garasje.

Det ble fremlagt uttalelse fra byggefirma E datert 17.1.25 hvor det bl.a. fremgikk at det var avdekket utilstrekkelig lufting i kledning iht. gjeldende byggekrav som har ført til «omfattende skader på en av veggene», og at «risikoen for fremtidige skader er høy» på de øvrige veggene dersom det ikke ble iverksatt tiltak for å utbedre luftingen. I tillegg ble det bemerket at det ikke var montert musebånd. I uttalelsen ble kjøper «på det sterkeste» anbefalt å utbedre alle fasadevegger for å sikre tilstrekkelig lufting.

Kjøper har fremlagt et udatert pristilbud fra byggmester G på kr 718 750 for utbedring av lufting av yttervegg etc.

Ifølge foretaket har selger forklart følgende:

Dette kjenner vi ikke til. Huset er snart 30 år og så vidt vi vet med original kledning. Huset har også hatt fire forskjellige eiere. Mitt inntrykk er at til tross for alder var kledning - og huset forøvrig - i god stand og bar preg av godt vedlikehold. Blant annet vasket vi kledningen årlig i den tiden vi bodde der. Hvordan vedlikeholdet har vært etter at nye eiere overtok huset for to og et halvt år siden kan vi selvsagt ikke uttale oss om.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at boligen var opplyst å være «oppgradert og pen», og at den har «normal standard utfra alder og konstruksjon». I tilstandsrapporten ble kledning og dører vurdert til lys TG 2, og det ble ikke gitt opplysning om avvik utover alder og slitasje. Kjøper ble ikke forespeilet utbedringsbehov da det ble opplyst at det ikke var behov for umiddelbare utbedringstiltak.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 622 375, samt krav om forsinkelsesrenter fra 30 dager etter 8.10.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at det var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper ble informert om at ytterkledningen var 26 år på salgstidspunktet og bar preg av alder og slitasje. Kjøpers takstmann hadde bemerket at boligen bar preg av utsatt utvendig vedlikehold, og kjøper har ikke redegjort for hvordan og om de hadde vedlikeholdt boligen etter kjøpet. Kjøper måtte påregne vedlikehold, og kunne ikke utelukke at det heftet avvik ved boligen. Reklamasjonen over avvik ved boligens garasje måtte i alle tilfeller anses for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19. Foretaket viste til at kjøpers reklamasjon i mai 2024 etter sin ordlyd ikke omfattet garasjen. Ved utmåling av et eventuelt prisavslag måtte det gjøres fradrag for utbedringskostnader til garasjen, samt tas hensyn til at kjøper fikk en helt ny kledning med nullstilt levetid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. § 3-2, og konkluderte også med at kjøpers reklamasjon omfattet garasjen, jf. avhl. § 4-19.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og/eller 3-7 grunnet konstruksjonsfeil og råte i boligens og garasjens kledning og ytterdører.

Foretaket har anført at kjøper har reklamert for sent hva gjelder garasjen, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I sin henvendelse til Finansklagenemnda har foretaket anført at kjøpers reklamasjon den 24.5.24 kun omfatter feil ved selve bolighuset, og ikke garasjen. Ifølge foretaket, innebærer det at kjøper har tapt retten til å gjøre gjeldende mangel ved garasjen, ettersom denne først ble anført som mangel i pristilbud oversendt til foretaket den 13.12.24. Sekretariatet følger ikke foretaket på dette punktet, og ser det nødvendig å kort redegjøre for innholdskravet i avhl. § 4-19 første ledd.

For at henvendelsen skal kunne anses som en reklamasjon, må den som et minstekrav angi at det foreligger et avtalebrudd, og at «avtalebrotet vert gjort gjeldende», jf. avhl. § 4-19. Vi viser til Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 117 og Rt. 2012 s. 1779 avs. 64-65. Se også Rt. 2010 s.103 avs. 66, samt FinKN 204-855 og FinKN 2022-473 mfl. Det stilles følgelig ikke strengere krav til en nøytral reklamasjon etter avhl. § 4-19 enn at kjøper angir hvordan mangelen viser seg og at avtalebruddet gjøres gjeldende.

Slik saken er presentert for sekretariatet, forstår vi det slik at problemene begynte å vise seg for kjøper i mai 2024 da malingen begynte å flasse av og ytterdørene svellet opp. Etter nærmere undersøkelser, og med bistand fra fagkyndige, ble det avdekket råteskader, manglende luftespalte og feil materialbruk, og kjøper reklamerte, som nevnt, overfor foretaket den 24.5.24. Fremlagt reklamasjon viser at henvendelsen gjelder «Det er råte i kledningen. Maling flasser av. I tillegg er det råteskade på så å si alle ytterdørene, og svelleskader. Det ser ut som det er brukt innematerialer på dørene».

Etter vårt syn omfatter ordlyden i reklamasjonen eiendommen som sådan, herunder garasjen. Formuleringen er generell, og ikke avgrenset til selve bolighuset. Både bolighus og garasje har trekledning og dører. Det kommer godt nok frem i reklamasjonen hvordan feilen viser seg, og at avtalebrudd blir gjort gjeldende. Det er videre tale om samme forhold, som virker å ha samme skadeårsak. Innholdskravet må følgelig anses oppfylt, og reklamasjonsfristen er overholdt.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har ved vurderingen også lagt vekt på at det i skaderapport av 25.9.24 fra takstmann A blant annet er oppgitt pris for utskifting av dørblad på garasjeboden.

Nemnda er følgelig kommet til at reklamasjonen er rettidig, både for boligen og garasjen, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda går etter dette over til å vurdere hvorvidt det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. I sekretariatets drøftelse av spørsmålet heter det:

Boligen i nærværende sak gjelder en enebolig oppført i 1998. Boligen var følgelig 24 år på salgstidspunktet. Dersom boligen på salgstidspunktet hadde vært gjenstand for jevnlig vedlikehold og ettersyn, bemerkes det at boligen isolert sett ikke er av en alder hvor man nødvendigvis forventer å avdekke større svikt og feil. Samtidig tilføyer vi at boligen er oppført under andre krav til byggeskikk, og at det generelt sett knytter seg en usikkerhet mht. skjulte feil ved bruktboliger.

I salgsoppgaven ble boligen opplyst å være en «oppgradert» og «flott familiebolig» som fremstod «normalt godt vedlikeholdt» og uten registrerte svekkelser, utover normal slitasje og elde. I tillegg ble boligens kledning opplyst å være malt i 2021, hvilket gir kjøper en forventning om tidsnære arbeider og ettersyn. I tillegg hadde selger svart «nei» på spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid som normalt bør utføres av faglærte.

Samtidig ble kjøper gjort oppmerksom på at det var «(n)oe etterhengende utvendig vedlikehold», og boligens ytterdører og kledning ble opplyst å være fra boligens oppføringsår. Bygningsdelene ble også vurdert til TG 2

«lys» grunnet «alder og slitasje» som iht. fremlagt rapport indikerer at bygningsdelen har avvik, men samtidig ikke avvik som krever umiddelbare tiltak.

Slik saken er opplyst, har råteskadene sammenheng med at kledningen «ikke har tilstrekkelig lufting i henhold til gjeldende byggekrav», hvilket har ført til «omfattende skader» på en av veggene. Risikoen for fremtidige skader på øvrige vegger er «høy», dersom ikke tiltak iverksettes, og det er også avdekket manglende musebånd. I tillegg er det avdekket tidligere «forsøk på å utbedre kanskje litt slitte dører» ved bruk av MDF (presset papp) som er ment for innvendig bruk, og «Ikke egnet for utvendig bruk», som har trukket til seg vann og svellet opp. Vi viser til fagkyndig uttalelse og rapport fra hhv. byggefirma E og takstmann A.

Når sekretariatet har kommet til at det foreligger en mangel ved boligen, skyldes det at vi ikke kan se at kjøper, utfra samlet opplysningsbilde, ble gitt et tilstrekkelig varsel om å avdekke avvik av denne karakter. I den konkrete vurderingen har sekretariatet særlig funnet å vektlegge at både dører og kledning ble vurdert til TG 2 «lys», uten negative bemerkninger utover alder og slitasje. I tillegg har vi funnet å vektlegge betydningen av at råteskadene skyldes mangelfull håndverksmessig utførelse, og ville utviklet seg uavhengig av vedlikeholdsnivå. Vi understreker her også betydningen av at det i alle tilfeller måtte fremstå upåregnelig at kledningen ikke hadde luftespalte da dette er av vesentlig betydning for kledningens levetid, og kjøper ikke hadde forutsetning for å forstå at arbeidene var ufagmessige. I tillegg finner vi det upåregnelig at det er brukt innvendige materialer på ytterdørene, som også klart tyder på ufagmessig utført arbeid. Forholdene ble ikke kommunisert forutfor kjøpet. Samlet sett, er vi etter dette av den oppfatning at total utskiftning av kledning på bolig og garasje, samt utskiftning av dører, klart utgjør et avvik fra kjøpers berettigede forventninger til boligen.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i foretakets nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er altså i likhet med sekretariatet kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 ved kledningen og ytterdørene på boligen og garasjen.

Det er etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 622 375 for dekning av kostnader til utskiftning og utbedring av ny kledning og dører. Pristilbudet omfatter kledning og dører som er skadet, men også utskiftning av de resterende delene som ikke er skadet. Sekretariatet viser i den anledning til FinKN 2025-624 hvor det ble avdekket råteskader og punktering på boligens vinduer. Vinduene viste seg å ha en produksjonsfeil, men det var kun på boligens mest værutsatte sider at det hadde materialisert seg skader. Nemndas flertall vurderte at det ikke var grunnlag for å skille mellom vinduer med eksisterende følgeskader og ikke, da prisavslaget skal svare til kostnadene med å få «mangelen» rettet. Sekretariatet finner at samme utmålingsprinsipp må gjelde i nærværende sak, da prisavslaget i størst mulig grad er ment gjenopprette kontraktbalansen mellom partene, jf. bl.a. FinKN 2025-624, FinKN 2024-630, FinKN 2023-126 og LE-2018-139580.

Iht. fast praksis skal det gjøres et standardhevingsfradrag ved utmålingen dersom utbedring medfører en berikelse for kjøper, enten i form av en standardheving ved at kjøper etter utbedring får en bedre teknisk løsning enn forespeilet ved salget, bygningsdelen får en forlenget levetid, eller at kjøper får en besparelse ved at fremtidige vedlikeholdskostnader skytes lengre frem i tid. Se bl.a. HR-2017-1073-A avs. 43 og Bergsåker (2023) s. 388, samt FinKN 2023-126.

Vår vurdering er at det må hensyntas at kjøper måtte ta høyde for at kledning og dører var fra boligens byggeår, ble tilstandsvurdert til TG 2, og at det ble opplyst om vedlikeholdsetterlep. Vi er derfor ikke i tvil om at kjøper får en ikke ubetydelig fordel og standardheving ved at det blir lagt ny kledning som forskutterer vedlikeholdsbehovet. Sekretariatet har etter en skjønnsmessig vurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 300 000. Vi har i beløpet hensyntatt kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Se til sml. FinKN 2021-411, FinKN 2021-797, og FinKN 2020-793.

Konklusjon: Kjøper kan kreve dekket kr 300 000 i prisavslag, jf. avhl. § 4-12.

Slik nemnda ser det, har sekretariatet hensyntatt de relevante momentene i sin utmåling av prisavslaget og nemnda finner sekretariatets utmåling av prisavslaget korrekt. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse for utmålingen, da denne er dekkende også for nemndas syn.

Etter nemndas syn har kjøper krav på prisavslag med kr 300 000. Kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd er da hensyntatt.

Kjøper har også krav på 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 Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).