

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-102

2.2.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Uriktig opplysning om byggeår? – manglende isolasjon i yttervegger – opplyst om renoveringsbehov – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-8 og 4-12.

En enebolig i Troms ble solgt for 4,7 mill. ved kjøpekontrakt 6.6.24. Det ble opplyst ved salget at boligen var oppført i ca. 1960, og at eiendommen hadde et renoveringsbehov. Flere bygningsdeler var gitt TG 2, herunder yttervegger, vinduer og loft. Det var ikke gitt opplysninger om boligens isolasjon, men i energiattesten var boligens oppvarmingskarakter oppgitt til lavest mulig score (G). Ved overtakelsen ble det ifølge kjøper opplyst at boligens byggeår var 1951, og kjøper oppdaget senere at boligen var dårlig isolert. Det ble innhentet skaderapport, hvor det ble påvist at boligen ikke hadde isolasjon, og at boligens byggeår var 1951. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning om boligens oppføringsår, og at manglende isolering var upåregnelig for kjøper. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at det ikke var dokumentert at boligen var oppført i 1951, og det ble bestridt at selger hadde opplyst dette ved overtakelsen. Videre viste foretaket til at risikopplysningene ved salget medførte at manglende isolering var påregnelig. Nemnda kom til at manglende isolasjon utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 460 625, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om byggeår og manglende isolering, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Eiendommen er en enebolig i Troms.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det bl.a. at selger ikke har bebodd eiendommen siden 1969 og at han derfor hadde begrenset kunnskap om den. Boligen ble solgt som et dødsbo.

Angående byggeår ble det innledningsvis i salgsprospektet opplyst at boligen ble oppført i 1960. På neste side, under «byggemåte», sto det at «boligbygg er oppført i ca. 1960». Også i tilstandsrapporten fremgikk det at boligen ble «oppført i ca. 1960».

Ved salget ble eiendommen markedsført som en «enebolig med renoveringsbehov», og flere av boligens bygningsdeler, herunder yttervegger (fasader/konstruksjon), vinduer/dører og loftkonstruksjon var vurdert til TG 2 med henvisning til bl.a. symptomer på slitasje, alder og stedvise råteskader. Det ble også opplyst om at «tilkomst bak knevegger [på loft] er begrenset» og at «fullverdig inspeksjon av [konstruksjonsoppbyggingen ikke er] mulig», og at det manglet «lufte- og dreneringsspalte bak trekledning».

Det ble ikke gitt opplysninger om boligens isolasjon i salgsdokumentene. Det fremgikk imidlertid av energiattesten i salgsoppgaven at boligens oppvarmingskarakter var satt til lavest mulig score

(G).

Boligen ble solgt for kr 4,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.6.24, og overtatt av kjøper den 2.8.24.

Ifølge kjøper skal selger på overtakelsen ha informert om at boligen ble bygget i 1951. Videre skal kjøper etter overtakelsen ha oppdaget at boligen har stort varmetap og sannsynligvis manglet isolasjon. Kjøper reklamerte over forholdene den 20.12.24 og 11.2.25.

Etter overtakelsen tok kjøper kontakt med T AS, og i befæringsrapport datert 29.1.25 fremgikk det at boligen var en «tradisjonell enebolig i tre over 3-plan oppført i 1951». Årstallet var hentet fra en utskrift av grunnboken datert 11.11.50, hvor det bl.a. fremgikk at det i 1951 ble tatt pant i eiendommen. Under «byggningsstatushistorikk» i matrikkelrapporten som lå vedlagt salgsoppgaven, var det imidlertid oppgitt at bygningen på eiendommen ble «tatt i bruk 01.01.1960».

Om isolasjonen i boligen hitsettes følgende fra rapporten:

Våre undersøkelser pkt. 1) – Takkonstruksjoner/etasjeskillere:

(...)

Gjennom luken er det mulig å inspisere takkonstruksjonen samt åpninger ned i etasjeskiller/bjelkelag mellom loft og 1.etasje. Våre observasjoner viser at det ikke er isolert hverken i sperreskjiktet eller mellom etasjene. Det ble observert fukt og rimdannelse i trekonstruksjonen i nærheten av rørgjennomføring fra kjøkkenventilator. Rørgjennomføringen er ikke isolert og er ført gjennom den uisolerte uoppvarmede delen av boligen. Det er stor fare for kondensproblemer knyttet til denne løsningen.

Konklusjon/anbefalte tiltak

Etter vår vurdering er boligen bygget etter lokal byggeskikk, det er benyttet materialer av normal kvalitet og bygningen har normal standard sett i forhold til byggetidspunktet. Byggeforskriftene var relativt vage i sine anbefalinger- og helt frem til 1983 var det opp til den enkelte kommune å håndheve forskriftene med de anbefalinger og preaksepterte løsninger som var angitt i forskriftene.

Boligen har fungert i snart 75 år uten større skader eller utfordringer- og selv om ikke alle krav i forhold til byggeforskriftene er innfridd må man vel anse at bygningen har fungert som forventet. Det har ikke vært gjort noen form for rehabilitering som har endret oppbygging eller varmeisolering av ytre konstruksjoner som yttervegger/yttertak og etasjeskillere/bjelkelag. Det er ikke kommet noen endringer i forskriften fra 1949 og frem til 1969, slik at konsekvensen av at det er oppgitt feil årstall på byggeår ikke får noen relevans i forhold til referansenivå på selve avvikene eller hvordan tilstandsrapportens tilstandsgrader er vurdert opp mot.

(...)

Etter vår vurdering er det viktig at byggesakskyndig/takstingeniør har tilstrekkelig kompetanse for å vite hva slags konstruksjoner som er i en bygning fra denne tidsepoken. At bygningen ikke har tømmerkonstruksjon, men kun bindingsverk og takkonstruksjon uten isolasjon, er sterkt underkommunisert i rapporten og salgsprospektet. Det er heller ikke oppgitt årlig strømforbruk, noe som kunne gitt en pekepinn på energibehovet.

Tiltak for å bedre isolasjonsevnen i boligens tak og ytterveggkonstruksjoner vil være etterisolering med eventuell innblåsing av mineralull i tak og vegger, alternativt etterisolering av yttervegger utvendig, samt riving av innvendige overflater slik at man kan fylle mineralull i alle fag/tomrom i bindingsverket.

Våre undersøkelser pkt. 2) – Yttervegger

Det ble utført hulltaking i yttervegg i soverom i 1. etasje mot øst. Yttervegger er består av 4" bindingsverk i tre (100 mm udimensjonerte horisontale staver i tre) fra utsiden av staven ligger det et eller flere lag med asfaltpapp og sannsynligvis et lag med rupanel i tre videre med lektre og utvendig malt kledning i tre.

På innsiden ligger det et lag ullpapp og et lag med 15 mm malt faspanel i tre. Total tykkelse på yttervegg fra utvendig stav og til innvendig kant av innvendig panel er ca 111.5 mm

Hulrommet i bindingsverk veggen har ingen form for isolasjon.

(...)

Byggesakskyndig/takstingeniør har et ansvar for å undersøke hvilken type konstruksjon som ytterveggen har og på bakgrunn av dette forklare om eventuelle utfordringer som det kan være med en konstruksjon helt uten isolasjon. Det er ikke tilstrekkelig å opplyse at konstruksjonen er i tre og at kledning er stående.

Det er fullt mulig å avdekke om bygningen har tømmer eller bindingsverk med eller uten/isolasjon. Det var tilgang gjennom inspeksjonsluke, ventilgjennomføringer, samt i kott på begge sider av loftet.

Tiltak for å bedre isolasjonsevnen i boligens tak og ytterveggkonstruksjoner vil være etterisolering med eventuell innblåsing av mineralull i tak og vegger, alternativt etterisolering av yttervegger utvendig, samt riving av innvendige overflater slik at man kan fylle mineralull i alle fag/tomrom i bindingsverket.

De samlede kostnadene for å etterisolere boligen i tak og vegger var ifølge T AS kr 460 625.

Foretaket har oppgitt følgende:

Selger bestrider at det skal ha blitt opplyst "1951" som byggeår og mener det ble sagt "1961". Opplysningen ble i alle tilfeller gitt ved overtakelse av boligen og etter avtaleinngåelsen.

Kjøper har anført at det ved salget ble gitt en uriktig opplysning om boligens byggeår som hadde virket inn på kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-8. Videre har kjøper gjort gjeldende at den oppgitte alderen på boligen ga kjøper en berettiget forventning om at boligen var isolert, og at manglende isolering dermed utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2, jf. 3-1. Kjøper påpekte særlig at boliger fra 1960 normalt ble isolert med 7-10 cm mineralull.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 460 625 før fradrag for kjøpers egenandel, i tillegg til forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar i saken. Foretaket har anført at det ikke var dokumentert at boligen var fra 1951, og har videre bestridt at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket har vist til at selger nå hadde bestridt at det ved salget ble opplyst at byggeår var 1951, og mente det ble sagt 1961. Videre ble det fastholdt at kjøpers anførsler om byggeår ikke var dokumentert. Foretaket har også pekt på at kjøper fikk en rekke risikopplysninger om boligen før avtaleinngåelsen, og at manglende isolasjon ikke utgjorde et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, jf. avhl. §§ 3-2, jf. 3-1. Subsidiært har foretaket anført at det måtte gjøres et standardhevingsfradrag i saken slik at prisavslaget utgjorde kr 0.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at opplysningen om byggeåret utgjorde et avtalemessig avvik, jf. avhl. § 3-1, og at manglende isolasjon var upåregnelig, jf. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Om opplysningen om byggeåret har sekretariatet uttalt følgende:

Det er uomtvistet at det fremgikk av salgsprospektet og tilstandsrapporten at boligen ble oppført i 1960/ca. 1960. Partene synes imidlertid å være uenige om det reelle tidspunktet for når boligen ble bygget, og ut fra dokumentasjonen i saken er dette også noe uklart for sekretariatet.

Slik vi ser det, kan opplysningen i matrikelutskriften om at boligen ble tatt i bruk 01.01.1960 tale for at boligen også ble oppført dette året. Det er imidlertid på det rene at det ikke er gitt eksplisitte opplysninger om boligens byggeår i eiendomsregisteret. Samtidig har T AS anslått byggeår til 1951 basert på opplysninger i grunnboken, og selger skal også ha opplyst kjøper ved overtagelsen om at boligen var fra 1951. Foretaket synes ikke å ha bestridt dette, og i mangel av andre holdepunkter har vi derfor tatt utgangspunkt i at boligen ble oppført i 1951.

I nemdsanmodningen har foretaket bestridt at selger skal ha sagt at boligens byggeår var 1951. Ettersom nemndas saksbehandling er skriftlig, er det vanskelig å vurdere hva som er korrekt når

påstand står mot påstand. Nemnda viser videre til at det fremstår noe uklart hvordan T AS har kommet frem til at 1951 var byggeåret – gitt at matrikelopplysningene samtidig viser at huset ble først tatt i bruk i 1960. Det kan f.eks. være at tomten ble ervervet i 1951 og at boligen ble oppført senere. Det er kjøper som må godtgjøre sitt krav, og slik saken ligger an per i dag finner nemnda etter en konkret helhetsvurdering at det ikke er sannsynliggjort at byggeåret er 1951. Det foreligger dermed ikke mangel på dette punkt.

Om avviket for isolasjon har sekretariatet vist til følgende:

Slik sekretariatet ser det, er det avgjørende i denne saken om det var påregnelig for kjøper at boligen ikke var isolert i det hele tatt ut fra det samlede opplysningsbildet som forelå før avtalen ble inngått.

Boligen ble som nevnt markedsført som en enebolig fra ca. 1960 med renoveringsbehov, og det ble gitt en rekke risikopplysninger forut for salget. Yttervegger (fasader/konstruksjon), vinduer/dører og loftkonstruksjon var gitt TG 2 med henvisning til bl.a. symptomer på slitasje, alder og stedvise råteskader, og det var ikke gitt indikasjoner på at boligens bygningsdeler ikke var fra byggeår. I tilstandsrapporten er boligens isolering ikke nevnt, og det er bl.a. pekt på at enkelte undersøkelser av konstruksjonen ikke var mulig ved besiktigelsen.

Vurderingen av kjøpers berettigede forventninger må følgelig ta utgangspunkt i at boligen hadde et stort oppussingsbehov og var over 60 år på salgstidspunktet. Utover informasjonen om at boligen hadde oppvarmingskarakter G, har kjøper ikke fått opplysninger om hvorvidt boligen var isolert eller ikke. Samlet sett taler disse momentene for at det var påregnelig for kjøper med et større avvik ved boligens isolering. Samtidig taler eiendommens beliggenhet i Tromsø sterkt for at kjøper kunne forvente at boligen var bygget med en eller annen form for isolasjon når det ikke er opplyst om noe annet. Som kjøper også har pekt på, var det ikke unormalt at boliger oppført rundt 1960 i en viss grad ble isolert selv om dette ikke var pålagt ved byggeforskrift.

Etter en konkret vurdering har sekretariatet kommet til at selv om det utvilsomt var forventbart for kjøper at boligen hadde avvik ved isoleringen, så var det ikke påregnelig at boligen ikke var isolert i det hele tatt.

Vi har videre tillagt betydning at det er selger som har best forutsetninger for å skaffe til veie et godt informasjonsgrunnlag for salget, jf. HR-2025-1749-A avs. 50, og at kjøper også kunne forvente at selgers takstmann var kjent med at boligen var uisolert og at dette ble opplyst om i salgsdokumentene. I denne sammenheng viser vi til uttalelsene fra T AS, hvor det fremgår at det «er fullt mulig å avdekke om bygningen har tømmer eller bindingsverk med eller uten/isolasjon. Det var tilgang gjennom inspeksjonsluke, ventilgjennomføringer, samt i kott på begge sider av loftet». Takstmann har videre bemerket at «takstingeniør har et ansvar for å undersøke hvilken type konstruksjon som ytterveggen har – og på bakgrunn av dette forklare om eventuelle utfordringer som det kan være med en konstruksjon helt uten isolasjon. Det er ikke tilstrekkelig å opplyse at konstruksjonen er i tre og at kledning er stående». Av rapporten fremgår det også at det faktum «at bygningen ikke har tømmerkonstruksjon, men kun bindingsverk og takkonstruksjon uten isolasjon, er sterkt underkommunisert i rapporten og salgsprospektet».

På denne bakgrunn foreligger det etter sekretariatets syn en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda legger, som sekretariatet, særlig vekt på at eiendommens beliggenhet i Tromsø gjorde at kjøper i alle fall måtte forvente en viss form for isolasjon.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd for fraværet av isolasjon, har sekretariatet uttalt følgende:

Sekretariatet har i denne sammenheng kommet til at det må foretas et betydelig fradrag for den standardheving og forlenget levetid som ligger i utbedringen som kjøper har fremmet krav om (etterisolering). Vi har bl.a. lagt vekt på at boligen ble solgt som et renoveringsobjekt, og at den forventningen til isolasjonens tilstand og kvalitet som man kunne ha etter alderssvækkelse gjennom 60 år, uansett måtte være begrenset. Boligens alder og energianmerking taler videre for at kjøper uansett måtte regne med kostnader til etterisolering.

Etter en skjønnsmessig vurdering har vi kommet til at fradraget settes til ca. 75 % slik at prisavslaget for utbedringen av forholdet beløper seg til kr 115 000. Til sammenligning viser vi bl.a. til FinKN 2023-807 og FinKN 2013-580, som begge gjaldt manglende informasjon om isolering.

Nemnda slutter seg til dette. Prisavslaget settes dermed til kr 115 000. Fra dette skal egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd trekkes fra. Rente fra påkravstidspunkt er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).