

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1122

14.10.2026

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Flere forhold – reklamasjonsfristen – avhl. § 4-19.

En enebolig fra 2014 ble solgt for kr 8,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.3.22. Boligen ble markedsført som en «Eksklusiv enebolig med høy standard». I tilstandsrapporten var boligen beskrevet som påkostet og med gjennomgående god standard på innredninger, overflater og utstyr. I selgers egenerklæring var det opplyst om ufaglært arbeid på bl.a. enkelte utvendige arbeider. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere avvik ved boligen, bl.a. feil ved terrasse, varmepumpe og blandebatteri. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige i lys av de positive opplysningene som ble gitt ved salget, og at selgers takstmann ga mangelfulle og uriktige opplysninger. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper oppdaget forholdene kort tid etter overtakelsen, men likevel ventet flere måneder med å reklamere. Kjøpers reklamasjon måtte derfor sies å være fremsatt for sent. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 270 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved terrasse, dører, rekkverk, veranda, utestue, garasje, varmepumpe, blandebatteri mv., jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Akershus oppført i 2014.

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

Eksklusiv enebolig med høy standard (...)

Huset byr på en flott terrasse på 63m² med sommerstue samt hage med granitt mur, gårdsplass med granitt brostein og integrert dobbelgarasje med el.bil-lader.

(...)

Fra spisestuen er det dør ut til en himmelsk terrasse med et totalt areal på 63 kvm.

Terrassen har også utvendig adkomst via trapp fra gårdsplassen. En herlig uteplass med glimrende solforhold og rekkverk i glass som ikke forhindrer utsikten. God plass til flere sittegrupper, grill og blomster.

På terrassen er det også en koselig utestue på ca. 13 kvm med glass og god takhøyde.

Her kan du nyte en god bok uten at vær og vind merkes. Hele terrassen har Royal impregneret terrassebord, lys og stikkontakt.

Boligen hadde «delikat» kjøkkeninnredning og badrom.

I tilstandsrapporten fremgikk det at boligen var påkostet og hadde gjennomgående god standard på innredninger, overflater og utstyr. Boligen fremsto med liten bruksslitasje. Dører var gitt TG 1, balkonger, terrasser og rom under balkonger TG IU pga. snø. Utvendige trapper var gitt TG 3 pga. snø, feil ved rekkverkshøyde, manglende rekkverk og manglende barnesikring. Varmtvannstank

var gitt TG 1, mens varmepumpe og andre installasjoner var gitt TG IU. Garasjen var fra byggeår. Vann- og avløpsrør var gitt TG 1.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2014, og hadde bodd 7 år og 11 mnd. i boligen. Selger opplyste om sprekk i utvendig murplate/heller ved inngangsparti til leilighet. Det var noe knirk i parkettgulv i 1. etasje stue/kjøkken. Selger opplyste om arbeid av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad på fasade/terrasse/garasje/tak, herunder av firma, og at fremspring på terrasse var rettet og forsterket. På spørsmål om kjennskap til øvrig ufaglært arbeid som normalt bør utføres av faglærte, opplyste selger:

År 2015-2016. Utvendige støpt plate med granittheller for inngangsparti, stablemur ved leilighet. Belagt gårdsplass med brostein. Bygget utvendig trapp og redskapsbod. Bygget utestue på terrasse. Utført av boligselgere.

Boligen ble solgt for kr 8,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.3.22, og overtatt av kjøper den 1.6.22.

Kjøper avdekket etter overtakelsen en rekke avvik ved boligen, herunder at terrassen er skjev og rekkverket løsner flere steder, verandaen er underdimensjonert, dører er blitt vanskeligere å åpne og lukke og på baksiden av utestuen er det funnet mange stifter i panelet og det ser ut som vann trekker inn i trevirket, beslag på garasjeport har løsnet og manglende liming av tektekking til forbordbeslag og bruk av feil forbordbeslag. Det er også oppdaget støy og dårlig funksjon ved varmepumpe, og feil ved blandebatteri på kjøkken, vaskerom og utleiedel.

I april 2023 kontaktet kjøper sin boligkjøperforsikring etter å ha avdekket at varmepumpen i stuen ikke fungerte og at filteret på kjøkkenet var defekt. Gjennom den første vinteren etter overtakelsen oppdaget kjøper at terrassen hadde noen skjevheter og utettheter.

Kjøper reklamerte den 25.4.23 over tegn til setningsskader og pågående setninger i boligen.

I skaderapport fra takstfirma B av 31.5.23 ble skadedato angitt til 15.1.23, og det fremgikk at årsak var sig på terrasse. Bakenforliggende årsak var at terrasse «henger» på yttersiden mot rekkverk. «Kan virke som for dårlig bæring, burde vært montert stolpe på enden.» Terrassegulv i «2. etg heller nedover, rekkverk fester har løsnet, dører går tregt. Skyvedører til vinterhave går tregt». Reparasjonsbehov var å montere stolpe under terrasse, rette opp glassrekkverk, justere dører. Oppsummeringen var: «Diverse skjevheter på dører, terrasse og rekkverk. Ingen tegn til setningsskader hverken ute eller inne. (Ingen sprekkdannelser ved tak , skjøter eller fliser innvendig».

Kjøper reklamerte den 11.7.23 over støy fra varmepumpe som kan høres både innvendig og utvendig i huset. Det var også dårlig funksjon på varmepumpen. Det var feil ved blandebatteriene på kjøkkenet, vaskerommet og i utleiedelen. Funksjonen for veksling mellom varmt og kaldt vann fungerte ikke som den skulle.

I reklamasjonsrapport fra murmester V av 15.7.2024, basert på befaringer i mars og mai 2024, ble det avdekket store skjevheter i verandaen, med nedheng på ca. 20–40 mm, også over garasjen. Hovedårsaken ble vurdert å være mangelfull understøttelse og dimensjonering av bjelkelaget. Verandaen hadde et utspring på ca. 100 cm uten understøttelse, og skjevhetene gikk igjen i underliggende himling. Tidligere forsterkning utført av byggefirma F hadde ikke hatt effekt.

Glassrekkverket hadde mangelfull innfesting og manglet originale skjøtestykker i toppavslutningen. Terrassebordene som rekkverket var festet i, var tynnere enn angitt i monteringsanvisningen, og det var brukt sammenkrøllet sølvpapir i stedet for skjøtemuffer.

Garasjeporten lukket ikke tilfredsstillende. Opphengsbeslagene var festet i OSB-plater uten tilstrekkelig underliggende spikerslag og hadde løsnet. Overdekningen måtte åpnes, spikerslag monteres, og porten demonteres, monteres og justeres.

Dørene til hovedleiligheten, hybel/sokkelleiligheten og garasjen var opplyst å lukke dårlig og være trekkfulle. Dørbladet til hovedleiligheten var buet og måtte fornyes. Døren til hybel/sokkelleiligheten var ikke besiktiget, men ble opplyst å være noe bedre og syntes tilfredsstillende justert. Garasjedøren var tilsynelatende festet i utlekting og måtte monteres på nytt, med utbedring av omrammingen.

I hagestuen rant vann ned på veggen bak takrennen på grunn av manglende liming av taktekking til forbordbeslaget og bruk av feil type beslag. Beslaget var beregnet for takstein, hadde for liten innbrett, og takshingelen manglet nødvendig innfesting. Rester etter stifter tydet på at det hadde vært festet plastfolie eller presenning på veggen. Forbordsbeslaget måtte skiftes, og takshingelen måtte festes korrekt. Skyvedørsfronten gikk tregt fordi terrassebordene kuvet og ga for liten høyde mellom bunnskinne og bjelken over åpningen. Bunnskinne måtte senkes, skinnen skoles opp, og skyvedøren justeres. Innvendig overdekning som var åpnet under befaringen, måtte repareres.

Luft-til-luft-varmepumpen i første etasje hadde defekt spjeld og unormal støy fra både inner- og ytterdel. Et spesialfirma vurderte at varmepumpen måtte fornyes.

Blandebatteriene på kjøkkenet i hovedleiligheten og hybel/sokkelleiligheten var defekte, men var fornyet før første befaring. Avløp fra sluk, toaletter, servanter og oppvaskkummer var tette. Forholdene var ikke besiktiget av murmester V, fordi kjøper hadde åpnet avløpene før befaringen ved staking og bruk av avløpsåpner.

Granitthellene ved inngangspartiet hadde sprukket ut fra veggen. Sprekkene ble vurdert å skyldes bevegelser og manglende ekspansjonsfuge, antakelig som følge av mangelfull prosjektering. Utbedringen besto i å skjære bort det skadede området og etablere ekspansjonsfuge. Totale utbedringskostnader ble angitt til kr 270 000.

Kjøper reklamerte 14.8.24 over samtlige feil, avvik og skader som var beskrevet og omtalt i rapporten. Kjøper reklamerte 11.11.24 over sig på terrassen, samt øvrige forhold.

Kjøper har gitt følgende forklaring på spørsmål om når og hvordan forholdene ble oppdaget:

Dette ble avdekket etter en kort stund etter jeg hadde flyttet inn, første som ble funnet var at garasjen var vanskelig og åpne/lukke samt at hoveddøren var også vanskelig. I etterkant har leieboer varslet meg om at det er samme problem på hans hoveddør inn i utleiedelen av huset. Det er da 3 dører vi har hatt problemer med

Blandebatteriet på kjøkkenet har et problem som gjør at den er vrien og veksle mellom varmt og kaldt vann, samme problem er det på kjøkkenet i utleiedelen (2 kraner)

Garasjeporten ble det funnet første dagen vi flyttet inn, det bråker en del og tidvis må man hjelpe porten opp manuelt da den stopper midt på og går ned til lukket posisjon igjen. Kona blir vekket hver morgen av bråken fra garasje porten. Garasjeporten er ikke riktig montert ifølge et firma som har vært og sett på porten

Terrassen har dårlig bæring og den heller mer enn det den skal. Det er også ikke riktig montert rekkverk da innfestinger ved skjøtinger spriker da man bruker terrassen, man kjenner også at når man går over terrassen så kjennes det nesten ut som man synker litt og at det er en del bevegelse og at alt har flyttet seg litt ut fra husveggen. Jeg har hatt et firma som har sett på dette og en taksmann (se rapporten som er tilsendt ved en tidligere mail)

Når det gjelder takrenner under terrassen så er ikke dette riktig montert da det blir vann og fukt overalt da evt snø smelter eller ved kraftig nedbør. Dette gjelder også takrenner bak ved vinterhagen.

Foretaket har opplyst at selger har forklart at de ikke kjenner til forholdene, ut over det som er opplyst i tilstandsrapporten. Selger har forklart at en svanke i del av terrassen ble påklaget til utbygger en gang i 2014-15, men at utbygger hadde utbedret dette. Selger opplyser at han var fornøyd med resultatet, og at han derfor ikke tenkte noe mer over dette.

Kjøper har anført at boligen har mangler, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at boligen ble markedsført som en «eksklusiv enebolig med høy standard» fra 2014. Det var verken gitt konkrete risikoopplysninger om avvikene som er avdekket, eller opplysninger som ga signaler om at avvikene måtte forventes. Kjøper har reklamert rettidig, og reklamasjonsfristen er uansett tilsidesatt grunnet selgers opptreden.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 270 000, samt krav om forsinkelsesrente fra 30 dager etter 11.11.24.

Forsikringsforetaket har bestridt ansvar, og har i hovedsak vist til at det er reklamert for sent over terrassen, garasjeporten og dørene, jf. avhl. § 4-19. Kjøper har opplyst at problemene med garasjeporten ble avdekket i tiden etter overtakelsen, og at kjøpers reklamasjon i slutten av april 2023 ikke er sendt innen rimelig tid. Blandebatteriene var utbedret da murmester V var på befaring. Varmepumpen ble gitt TG IU. Med tanke på alderen på pumpen vil det være påregnelig at det kan oppstå feil på denne. Tilsvarende vil det være en del av det alminnelige vedlikeholdet å måtte etterjustere boligens dører da det med årene gradvis vil være noe forskyvning i levende materialer.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. For flere av forholdene kom sekretariatet til at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Sekretariatet viste til at forholdene ble oppdaget kort tid etter overtakelsen, og at kjøper i hvert fall måtte sies å være kjent med disse i midten av januar 2023. Kjøpers reklamasjon den 25.4.23 var følgelig for sen. For forhold det ikke var reklamert for sent over, kom sekretariatet til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, verken etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Sekretariatet viste bl.a. til at selger og takstmann hadde opplyst om flere konkrete arbeider, feil og risikoer ved boligen, og at feilene som var avdekket var av mindre karakter og omfang.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over flere forhold og anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Boligen er oppført i 2014, og ble markedsført som en «eksklusiv enebolig med høy standard».

Sekretariatet fant at det er reklamert for sent over forholdene knyttet til terrassen, garasjeporten og dørene, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det følger av bestemmelsen at kjøper taper retten til å gjøre avtalebruddet gjeldende dersom kjøper ikke reklamerer innen rimelig tid. Utgangspunktet for reklamasjonsfristen er det tidspunktet kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet – det vil si en mangel som kan danne grunnlag for et krav mot selgeren. Som Høyesterett uttalte i Rt. 2011 s. 1768, jf. også HR-2026-1307-A, vil ikke enhver indikasjon på at det kan foreligge en mangel være tilstrekkelig, og fristen vil normalt starte å løpe først når det «fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden».

Sekretariatet fremholdt følgende i sin drøftelse:

Boligen ble overtatt av kjøper den 1.6.22. Kjøper har forklart at gjennom den første vinteren etter overtakelse oppdaget kjøper at terrassen hadde noen skjevheter og utettheter. Av skaderapport fra takstfirma B 31.5.23 fremgikk bl.a. at skadedato var 15.1.23. Kjøper opplyste 15.8.25 til foretaket at forholdene ble avdekket etter en kort stund etter innflytting, første som ble funnet var at garasjen var

vanskelig og åpne/lukke samt at hoveddøren var også vanskelig. Feil ble funnet første dagen kjøper flyttet inn, det bråkte en del og tidvis måtte man hjelpe porten opp manuelt da den stoppet midt på og gikk ned til lukket posisjon igjen. Foretaket spurte kjøper 18.8.25 om e-posten skulle forstås slik at alle forhold ble oppdaget «etter en kort stund etter [kjøper] hadde flyttet inn». Kjøper svarte samme dag at dette var korrekt, forutenom avvik som ble avdekket under befaring. Disse var som kjent oversendt i rapport.

Vi forstår det altså slik at forholdene ble oppdaget kort tid etter overtakelse, og at kjøper i alle fall var kjent med feil i midten av januar. Forholdene synes å være dels overlappende, herunder veranda, terrasse, rekkverk, utestue/vinterhage og dører.

I Rt-2010-103 la Høyesterett til grunn at reklamasjon normalt må skje innen tre måneder. Nemndspraksis viser at fristens lengde har blitt tolket strengt, jf. FinKN 2021-1135, FinKN 2020-738, FinKN 2016-250.

Vi vil påpeke at det ikke stilles strengere krav til en nøytral reklamasjon etter avhl. § 4-19 første ledd enn at kjøper angir hvordan mangelen viser seg og at avtalebruddet gjøres gjeldende. Det er eksempelvis ikke noe krav om at årsaken til mangelen angis, og kjøper trenger i utgangspunktet heller ikke opplyse om hva slags misligholdsbeføyelse han vil gjøre gjeldende. Hensynet bak regelen er kun å gi selger et varsel om at kjøperen kan komme til å fremme et mangelskrav. Se for øvrig til sammenligning FinKN 2014-017, FinKN 2016-250, FinKN 2016-361, FinKN 2017-437, FinKN 2018-064, FinKN 2019-758, FinKN 2020-738, FinKN 2020-913 og FinKN 2020-937.

Kjøper reklamerte 25.4.23 over tegn til setningsskader og pågående setninger i boligen. Terrassen var skjev og rekkverket løsnet flere steder. Dører var blitt vanskeligere å åpne og lukke og på baksiden av utestuen var det funnet mange stifter i panelet og det så ut som vann trakk inn i treverket.

Det gikk dermed over 3 måneder fra kjøper var kjent med feil, til kjøper reklamerte.

Etter vårt syn har kjøper dermed ikke reklamert innen rimelig tid.

Nemnda er i likhet med sekretariatet kommet til at kjøpers reklamasjon knyttet til terrassen, garasjeporten og dørene er fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemnsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan ikke se at det er holdepunkter i sakens dokumenter for at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse.

Hva gjelder de øvrige forhold kjøper har reklamert over, er det noe uklart om disse er omfattet av kjøpers nemnsanmodning. Nemnda bemerker for ordens skyld at den er enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8 for disse forholdene. Det vises til sekretariatets grundige drøftelse, som nemnda slutter seg til.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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