

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1136

15.10.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Råteskader i takkonstruksjon/konstruksjonsfeil – reklamasjonsfristen – passivitet? – (tidl.) avhl. §§ 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-19.

En rekkehusleilighet (eierseksjon) fra 2012 ble solgt «som den er» for kr 4,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.9.21. Boligen ble markedsført med normal standard. Takkonstruksjonen og ytterveggene ble ikke nærmere tilstandsvurdert. Etter overtakelsen oppdaget kjøper symptomer som «muggsopp og isdannelser», og det ble reklamert til foretaket i november 2022 og januar 2023. Boligen manglet inspeksjonsluke og kjøper var derfor bekymret for at det kunne være et underliggende problem i takkonstruksjonen som det ikke var mulig å besiktige. Kjøper meldte deretter saken inn til sameiet med et ønske om videre undersøkelser. Sameiet engasjerte Mycoteam, som befarte boligen og utarbeidet en rapport i juli 2024, hvor det bl.a. ble konkludert med at det ikke var «behov for byggetekniske inngrep i takkonstruksjonen per i dag». Sameiet avviste derfor saken på årsmøtet den 7.4.25. Etter dette valgte kjøper selv å åpne opp takkonstruksjonen med fagkyndig bistand, og det ble utarbeidet en skaderapport i slutten av november 2025. I denne rapporten fremgikk det at taket og ytterveggene var feilkonstruert, og at det hadde oppstått følgeskader. Kjøper kontaktet foretaket på nytt i starten av februar 2026 og fremsatte krav om prisavslag den 13.2.26 som følge av at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket har bestridt mangelsansvar, og har anført at kjøpers krav var tapt som følge av sen reklamasjon og ulovfestede passivitetsregler, samt at utbedringskostnadene var for lave til å oppfylle vesentlighetskravet. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 311 629 med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader i takkonstruksjonen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus (eierseksjon) fra 2012.

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

Bygning, generelt: Stort frittliggende boligbygg oppført i 2011. (...). Bygningen er antatt oppført med grunnmur i betong og yttervegg av bindingsverk i tre over grunnmur. Utvendig fasadekledning består av ytterpanel. Saltakkonstruksjon i tre med takutstikk og vindskier i tre. Leiligheten ligger i 2. og 3. etasje.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Konklusjon tilstand:

Leilighet beliggende i boligbygg oppført i 2011. Tilstanden anses å være normal tatt alder i betraktning. Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. For detaljer henvises det til tilstandsrapporten.

Tak og takkonstruksjon ble ikke tilstandsvurdert.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2018. Selger opplyser om å ha bodd i boligen siste 12 måneder før salget. Det ble ikke gitt noen risikoopplysninger om yttertaket eller fasaden.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 4 650 000 ved kjøpekontrakt signert den 23.9.21 og overtatt av kjøper den 14.11.21.

Etter overtakelsen har kjøper gjort gjeldende et krav på bakgrunn av avdekkede råteskader i takkonstruksjonen som skyldes en konstruksjonsfeil fra byggeåret.

Kjøper reklamerte først til foretaket over symptomer fra taket i form av «muggsopp og isdannelser» den 28.11.22 og 31.1.23.

Etter dette engasjerte sameiet Mycoteam, som utarbeidet en rapport 12.7.24. Mycoteam konkluderte imidlertid med at det ikke var «behov for byggetekniske inngrep i takkonstruksjonen per i dag». Sameiet avviste deretter ansvar i saken på årsmøtet den 7.4.25.

Kjøper kontaktet da S AS som åpnet konstruksjonen i slutten av november 2025, og det ble avdekket at taket hadde en byggefeil med følgeskader. Kjøper fremsatte en ny reklamasjon og krav om prisavslag til foretaket den 13.2.26.

S AS skriver på vegne av kjøper bl.a. følgende i sin befæringsrapport av 28.11.25:

Befaringen av boligen avdekket alvorlige feil i tak- og veggkonstruksjonen. Utvendig ses svertesopp, fuktskjolder og et luftesjikt uten funksjon, der etablerte ventiler kun behandler symptomer. Innvendig viser kontroll rundt takvinduer uforsvarlig utførelse med manglende dampspærretilslutning, lekkasjepunkter og store uisolerte hulrom. Dette har ført til luftlekkasjer, kondens og fuktskader, og varmegjenomgang og snøsmelting som igjen skaper isproblemer på taket.

Luftesjiktet er ikke korrekt etablert rundt vindusåpningen, og manglende luftføring har forverret følgeskadene. Konstruksjonen er ikke fagmessig utført, og utbedring krever utvidet utsparing slik at luft kan ledes korrekt forbi vinduet. Samlet foreligger alvorlige mangler som allerede har gitt sopp- og fuktproblemer og som kan utvikle seg til betydelige råteskader uten tiltak.

Skaden har utviklet seg fra tidspunkt for oppføring av boligen, og viser mangler på grunnleggende forståelse for bygningsfysikk, og hvor viktig det er med sikring mot luftlekkasjer igjennom klimaskallet på en bolig.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 210 299 iht. rapportens kostnadskalkyle.

Kjøper har videre fremlagt en tilleggsvurdering fra S AS av 19.1.26:

Vår kommentar til rapporten fra Mycoteam:

Rapporten fra Mycoteam og vår rapport belyser samme problemstilling, men gjør det fra ulike ståsteder, med forskjellig undersøkelsesmetodikk, tilgang til konstruksjonen.

Mycoteam har basert sin vurdering på en visuell gjennomgang uten inngrep i bygningsdelene. De har påvist forhold som muggsoppvekst og fukt i området under takvinduet, men de presiserer samtidig at årsaksforholdene ikke kan fastslås på bakgrunn av hvordan de gjennomfører befaringen. Det fremgår videre at de ikke har hatt kjennskap til takkonstruksjonens oppbygning, og at det derfor er behov for en egen byggt teknisk gjennomgang for å avklare om forholdene skyldes konstruksjonsmessige svakheter. Disse inngrepene har vi gjort i forbindelse med utarbeidelse av vår rapport. Mycoteam sin rapport omfatter ikke vurdering av utførelsen, og gir derfor ikke grunnlag for å utelukke byggt tekniske feil.

Kjøper har også fremlagt et pristilbud fra A AS av 19.3.26 på kr 291 829 for utbedring av taket.

A AS har senere kommentert pristilbudet når det gjelder utskiftning av vinduer.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Videre mener kjøper at det er reklamert rettidig og at kravet ikke har gått tapt pga. passivitet, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper har bl.a. vist til LB-2014-11330.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 311 629, inkludert utgifter til takstrapport, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar, og at kjøpers krav uansett har gått tapt som følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19, eller som følge av ulovfestede passivitetsregler. Utbedringskostnadene er uansett ikke tilstrekkelig høye til å oppfylle lovens vesentlighetskrav, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og ved et eventuelt mangelsansvar har foretaket anført at kjøpers krav er for høyt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at kjøpers reklamasjon var sendt innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19, og at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er kommet til samme resultat som sekretariatet.

Nemnda vurderer først spørsmålet om passivitet. Nemnda viser innledningsvis til at det er svært lite rom for passivitetsbetraktninger i forhold mellom forbruker og et forsikringsselskap, og det er ikke det medgåtte tidsforløpet i seg selv som er avgjørende, jf. blant annet LA-2022-64548, LB-2011-170228, FinKN 2020-870 og FinKN 2021-66. Passivitetsvirkninger kan blant annet være aktuelt ved klanderverdig eller dispositiv opptreden, jf. blant annet FinKN 2018-224:

Nemnda bemerker at hovedregelen i norsk rett er — som fremholdt i blant annet FinKN-2017-399 — at kjøper ikke har en plikt til å følge opp en rettidig reklamasjon. Det er i praksis gjort unntak fra dette dersom den manglende oppfølgingen er klanderverdig, eller dersom den andre parten har hatt grunn til å oppfatte passiviteten som dispositiv, dvs. som et uttrykk for at kravet ikke vil bli gjort gjeldende.

Nemnda kan ikke se at det foreligger passivitet som avskjærer mangelskrav i saken.

De nøytrale reklamasjonene som ble fremsatt 28.11.22 og 31.1.23 gjaldt noe annet — istappdannelse — enn den mangelen som nå er gjort gjeldende — feil i bygningskonstruksjon. Kjøper hadde ikke foranledning for å reklamere på sistnevnte da. Nemnda mener tilsvarende at kjøper heller ikke hadde foranledning til å reklamere over dette da rapporten fra Mycoteam forelå 12.7.24. Mycoteam konkluderte med at det ikke var «behov for byggetekniske inngrep i takkonstruksjonen per i dag». Det ble bemerkt at det ikke var foretatt destruktive inngrep, og at slike undersøkelser eventuelt kunne vurderes, men nemnda mener de opplysninger som fremgikk om dette i rapporten, herunder under anbefalte tiltak, ikke ga tilstrekkelig grunnlag for å reklamere på konstruksjonsfeil. På bakgrunn av rapporten besluttet sameiet at det ikke var grunnlag for å iverksette tiltak i årsmøtet 7.4.25. Kjøper valgte deretter selv å engasjere fagkyndig som avga rapport 28.11.25.

Nemnda kan ut fra dette ikke se at det foreligger passivitet i ovennevnte periode, selv om det har gått noe tid, som gjør at mangelskravet er bortfalt fordi kjøper ikke tidligere besørget undersøkelser med inngrep i bygningsmassen. Nemnda mener kjøper ikke hadde en særlig oppfordring til å gjøre kravet gjeldende tidligere enn han gjorde, og nemnda har ikke holdepunkter for at selger eller foretaket har hatt et særlig behov for å innrette seg på at kravet enten ikke eksisterer eller ikke blir forfulgt, jf. HR-2018-383-A avs. 41. Kjøper har heller ikke handlet klanderverdig eller dispositivt, tvert imot. Han har fulgt opp saken, tross avslag fra sameiet og rapporten fra Mycoteam om at det ikke var behov for inngrep.

Nemnda mener at kjøper først hadde tilstrekkelig kunnskap om den aktuelle mangelen til å reklamere da rapporten fra S AS forelå, og at det ble reklamert i tide 6.2.26. Det vises for øvrig til sekretariatets vurdering, som nemnda slutter seg til:

Høyesterett har redegjort for at tre måneder i utgangspunktet er i ytterkant av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget, jf. Rt. 2010 s. 103. Selve reklamasjonsfristen starter først å løpe på det tidspunkt det fremstår som en realistisk mulighet at kjøper kan nå frem med et mangelskrav, jf. Rt. 2011 s. 1768. Som det fremgår av dommens avs. 54 vil reklamasjonsfristen derfor starte først på tidspunktet kjøper kjente eller burde kjenne til at boligen hadde en vesentlig mangel, og det er også avhl. § 3-9 andre punktum som skal vurderes i nærværende sak. Det vises til at kjøpers kjennskap til at det kan foreligge feil derfor ikke nødvendigvis medfører at kjøperen burde hatt kjennskap til mangelsforholdet som utløser reklamasjonsfristen, se f.eks. FinKN 2015-491 og FinKN 2015-258.

Slik saken er dokumentert for oss, og med tanke på at kjøper først avdekket det faktiske skadeomfanget som danner grunnlag for kravet etter inngrep i konstruksjonen med fagkyndig bistand fra S AS, må dette også anses som reklamasjonsfristens utgangspunkt. Det kan heller ikke forventes at kjøper i denne konkrete saken skulle ha gjort disse inngrepene på et tidligere tidspunkt.

Skaderapporten fra S AS er datert 28.11.25 og sekretariatet legger til grunn at rapporten ble oversendt foretaket med kjøpers fristavbrytende reklamasjon av 6.2.26, eller uansett i kravet av 13.2.26. Dette er klart nok innenfor den relative reklamasjonsfristen på tre måneder. Således har det heller ikke løpt noen passivitetsfrist for disse forholdene i mellomtiden.

Nemnda mener videre at det foreligger en vesentlig mangel etter avhendingsloven § 3-9 andre punktum, og viser her til sekretariatets begrunnelse, som tiltres:

Vurderingen av om det foreligger en vesentlig mangel, vil bero på om boligens tilstand objektivt sett avviker i vesentlig grad fra hva kjøper rettmessig kunne forvente ved kjøpet. I lovens forarbeider er det påpekt at misforholdet mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med må være «utvilsomt», jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså ikke tilstrekkelig at eiendommen fremstår i dårligere stand enn hva kjøper kunne regne med, den må være i vesentlig dårligere stand.

Høyesterett har i Rt. 2010 s. 103 uttalt at utbedringskostnadene som et utgangspunkt må overstige 5-6 % av kjøpesummen før manglene kan regnes som vesentlige. Som Høyesterett uttalte, er prosentsatsen imidlertid kun et veiledende moment, og det skal i tillegg gjøres en vurdering av andre relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Spørsmålet om det foreligger en vesentlig mangel beror dermed på en samlet helhetsvurdering, jf. også HR-2017-1073-A avsnitt 27 og 29. Se til sammenlikning FinKN 2016-502, der nemndas flertall kom til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel til tross for at de totale utbedringskostnadene utgjorde opp mot 25 % av kjøpesummen. Se også motsetningsvis FinKN 2022-554 hvor nemnda kom til mangel selv om utbedringskostnadene utgjorde ca. 3,5 % av kjøpesummen. Derfor må utbedringskostnadene alltid vurderes i lys av boligens kvalitative egenskaper.

I denne konkrete saken legger sekretariatet til grunn at foretaket ikke bestrider det kvalitative avviket er tilstrekkelig. Det springende punktet er dermed hvorvidt det kvantitative elementet i bestemmelsen også er oppfylt.

Det er de minste nødvendige utbedringskostnadene som skal vurderes etter avhl. § 3-9 andre punktum. Samtidig har nemnda uttalt at kjøper som et utgangspunkt har krav på de faktiske utbedringskostnadene, jf. FinKN 2022-479, hvor nemnda bl.a. uttalte følgende om avhl. § 3-9 andre punktum:

«Videre finner nemnda at utbedringskostnadene som er skissert av firma F.T. og firma T.B. AS relatert til inngangspartiet må legges til grunn ved vurderingen. Disse anses å utgjøre faktiske utbedringskostnader, i motsetning til kun et prisestimat som er fremlagt av takstmann S.»

Sekretariatet legger derfor til grunn pristilbudet fra A AS på kr 291 829. Videre har nemnda lagt til grunn at nødvendige takstkostnader kan hensyntas i vesentlighetsvurderingen, jf. FinKN 2022-554.

Utbedringskostnadene fra A AS på kr 291 829 – inkludert takstkostnadene fra S AS på kr 19 800, blir dermed kr 311 629. Beløpet utgjør 6,70 % av kjøpesummen som var kr 4 650 000.

Sekretariatet bemerker imidlertid, og som anført av foretaket, at det kan stilles spørsmål om hvorvidt takvinduene må byttes i sin helhet. Denne kostnaden ble isolert sett priset til kr 107 475 (inkludert mva.) av

A AS. Samtidig forstår vi kostnadsalkylen til S AS slik at en remontering av takvinduene også er kostnadsdrivende, og dersom vi for ordens skyld hadde lagt denne kostnadsalkylen (inkludert takstkostnader) til grunn, blir forholdstallet 4,95 % av kjøpesummen.

Alle forhold tatt i betraktning, og slik saken er dokumentert for oss, har sekretariatet derfor kommet til at det foreligger et betydelig avvik både kvalitativt og rent kvantitativt (selv ved 4,95 %), da utbedringsbehovet skyldes en konstruksjonsfeil fra byggeåret, og på avtaletidspunktet var heller ikke boligen spesielt gammel.

Det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg også til sekretariatets skjønsmessige fastsettelse av prisavslag hensyntatt fradrag for standardheving, på kr 220 000, jf. avhl. § 4-12.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Tor Sandsbraaten (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant) og Paal Bjønness (forbrukerrepresentant).