

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-158

9.2.2026

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

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

Manglende isolering av garasje/anneks – utett vindu – avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7 – forskriften § 2-12.

En enebolig fra 1993 ble solgt for kr 20 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.5.24. Det fremgikk av salgsdokumentene at det var et garasjebygg på eiendommen, oppført i 2003, og at det ikke forelå ferdigattest for dette. Garasjebygget ble beskrevet i tilstandsrapporten, men ikke tilstandsvurdert. Hovedboligens yttervegger, vinduer og ytterdører ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at garasjebygget ikke var isolert. Videre oppdaget kjøper avvik ved ett av stuevindue. Kjøper anførte at manglende isolasjon var upåregnelig, og at det var gitt mangelfulle opplysninger når det gjaldt vinduet. Foretaket har bestridt mangelsansvar, og har bl.a. vist til at det ikke fremgikk av salgsdokumentene at garasjebygget var isolert. Foretaket viste videre til at det ble gitt negative opplysninger om vinduene ved salget, og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning samlet kr 628 521, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende isolasjon i garasje, uthus og anneks, samt avvik ved stuevindu, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Vestlandet oppført i 1993.

Boligen ble solgt for kr 20 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.5.24, og overtatt av kjøper den 5.7.24.

1. Manglende isolering i garasjebygg

I salgsprospektet fremgikk det bl.a. følgende:

Du møtes av en velstelt eiendom med arkitektonisk fremtoning. Eiendommen består av hovedhus, garasjebygg, privat strandlinje, naust og betongkai på cirka 70m2.

(...)

Arealbeskrivelse

(...)

Garasje

Bruksareal

1. etasje: 52 kvm

Sekundærrom

1. etasje: 52 kvm Garasje

Bodareal + loftstue

Bruksareal

1. etasje: 59 kvm

Primærrom

1. etasje: 25 kvm I dag innredet som loftstue, men er ikke godkjent.

Sekundærrom

1. etasje: 34 kvm Bodareal

Uthus

Bruksareal

1. etasje: 29 kvm

Primærrom

1. etasje: 29 kvm Uthus/ hagestue

(...)

Garasje/ Uthus:

Garasjen og uthuset er oppført med gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med trekledning og steinfasader. Takkonstruksjonen er utført som valmtakkonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Bygningen er oppført i 2003. Deler av uthuset er innredet som en hagestue, med spisebord og benker og murt gruvepeis.

(...)

Garasjebygget består av dobbel garasje, loftetasje, boder og innredet uthus. Stor dobbel garasje, med innredet loftetasje. Bodareal for ytterligere oppbevaring på hele 34 m². Utestuen er stor og sjarmerende, med peis, hellelagt gulv og plassbygde møbler. Perfekte oppholdsrom for å samles over middager og selskap.

(...)

Ferdigattest/ brukstillatelse

* Foreligger ferdigattest for boligbygg, datert 05.01.1995

* Foreligger ikke ferdigattest for garasjebygget, men det er godkjente tegninger (datert 04.10.2002). Fra tegninger er oppbevaringsrom over garasjen i dag innredet som loftstue.

Det fremgikk av selgers egenerklæringsskjema at selger kjøpte boligen i 2011.

I tilstandsrapporten ble det opplyst følgende om garasjebygget:

GARASJE / UTHUS:

Garasjen og uthuset er oppført med gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med trekledning og steinfasader. Takkonstruksjonen er utført som valmtakkonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Bygningen er oppført i 2003. Deler av uthuset er innredet som en hagestue, med spisebord og benker og murt gruvepeis.

Naust ble oppført i 1924. Modernisering må påregnes. Teknisk tilstand er ikke videre kontrollert.

Det fremgikk under punktet om «Tilleggsopplysninger» i tilstandsrapporten at:

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Boligens yttervegger ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten.

Kjøper oppdaget en tid etter overtakelsen at garasjebygget ikke var isolert, og fremsatte reklamasjon 8.11.24 og 11.11.24.

Det ble fremlagt befaringsrapport fra N. AS av 11.12.24:

Vår vurdering:

Undertegnede takstmann har besiktiget bygningen. Overflater i både garasje og midtre feltet av bygget er pent kledd med gipsplater for innvendig bruk, både på vegger og i himlinger. I tillegg er det skjult elektrisk anlegg, vinduer med isolerglass, isolerte ytterdører og listede vinduer og dører i begge rom. Garasjeport er imidlertid ikke isolert. Mellom garasje og midtre rom som på tegning er beskrevet som «boder 36,5 kvm», er det et trinn på ca 10 cm.

Rommet som på tegningen er benevnt som «overdekket uteplass», er i salgsoppgaven for det meste benevnt som hagestue, men under Arealer, er rommet benevnt som uthus og P-rom.

Loftstue som ligger over garasje, er isolert med 10 cm isolasjon i vegger, 20 cm isolasjon i himlinger og 10 cm isolasjon i etasjeskiller mot garasje.

Ifølge kjøper hadde de planlagt å ferdigstille og innrede bodarealet på 36,5 kvm, da det ved overtakelse fremstod som klart for sparking og maling. I den forbindelse ble et kjølerom i det ene hjørnet revet, og det kom da tilsyne et åpent hull inn i ytterveggen, hvor det ikke ble registrert verken isolasjon eller diffusjonssperre.

Videre har kjøper ønsket bedre lagerplass, og det ble derfor etablert loftsluke i himlingen i bodarealet, for å få mulighet til å få opp materiell til å legge gulv på loftet. Det viste seg da at det heller ikke her var verken diffusjonssperre eller isolasjon, noe som også gjelder skrå himling i hagestue, som er synlig fra loft. Det er i dag isolasjon i bjelkelaget mellom loft og bod areal, men dette er ifølge kjøper, lagt av han selv fra oversiden, etter overtakelse.

På befaringsdagen ble det i tillegg boret hull i en av garasjeveggene og det ble også kontrollert i et hull i ytterveggen i hagestuen. Det ble ikke registrert isolasjon noen av disse stedene og heller ikke i andre vegger og himlinger, foruten i vegger, himlinger og gulv i loftsstue. Dette betyr at bygget ikke er isolert, foruten loftsstue.

Vår vurdering er at det er uvanlig å koste på seg skjult elektrisk anlegg og å gipse overflater fagmessig og ordentlig og i tillegg ta seg bryet med å fore ut og liste vinduer og dører, uten og først isolere konstruksjonene. Overflatene i garasje og i bodareal fremstår som klare for sparking og maling og slik undertegnede vurderer det, så ville nok de aller fleste tenkt at dette er isolerte konstruksjoner.

Vi kan imidlertid ikke se at det er noen konkrete krav til isolering verken i annek, garasje eller hagestue. Anneks er etter det vi kan se, ikke beskrevet verken i Plan og Bygningsloven eller Tek 97, men når det gis byggetillatelse til Anneks, så praktiseres det erfaringsmessig hos kommunene, at dette er et areal som kan benyttes til beboelse, men ikke som selvstendig boenhet. Når et areal da i tillegg fremstår så gjennomført klargjort for sparking og maling, så vil undertegnede anta at de fleste ville tenkt at dette er isolerte vegger og himlinger.

Når det gjelder hagestuen, så fremstår dette som et fullt innredet rom med skifer på gulvet, villmarkspanel på vegger og trepanel i himlinger. Rommet er fullt møblert, det er peis, panelovn, isolerglass og skjult elektrisk anlegg. Det er imidlertid ikke isolert dør / port. Vår vurdering er at også dette arealet fremstår som et areal det er naturlig å oppholde seg i og det er også markedsført som et «perfekt oppholdsrom for å samles over middager og selskap». Når et rom ikke er isolert, så er det i alle fall ikke egnet for slik bruk annet en i sommerhalvåret.

Bygningen har en grunnflate på 119 kvm + innredet loftsstue, og er således på størrelse med en enebolig.

1.1 KONKLUSJON.

Det er slik undertegnede vurderer det, uvanlig byggeskikk at man koster på et rom så betydelig, men sparer «småbeløp» på å kutte ut isolasjon og diffusjonssperre. Vår vurdering er at dette strider mot normalt god byggeskikk og det antas også at svært mange inkl undertegnede, ville tenkt at dette er isolerte konstruksjoner.

Utbedringskostnader ble estimert til kr 576 520 inkl. mva.

2. Utett stuevindu

Boligens vinduer og ytterdører ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten:

TG 2 - Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduene er fra byggeår med unntak av to vinduer i 2. etasje som er fra 2010 samt stuevinduer mot sør som er fra 2007. På kjøkkenet er to vinduer fra 2010. Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på de eldste vinduene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.

Merknader:

Kjøper har opplyst at avvik ved vinduet ble oppdaget i den første høststormen i starten av november 2024, det skal da ha blitt registrert at det blåste inn gjennom vinduet.

I befaringsrapporten fra N. AS av 11.12.24, fremgikk bl.a. følgende om forholdet:

På befaringsdagen ble det registrert fuktmerker på innsiden, men det ble ikke registrert avvikende verdier ved fuktmåling med Protimeter MMS 3 fuktindikator. Ifølge kjøper er det ved flere anledninger registrert vann langs det aktuelle vinduet.

Vinduet er i fasade mot sør og er da ifølge tilstandsrapport, fra 2007. Ved kontroll av datostempling i glasset, så kan det imidlertid se ut til at glasset er blitt skiftet i 2019. Vinduskarmer er åpenbart ikke fra 2019. Vinduskarmer fremstår å være på slutten av sin levetid.

Ved kontroll utvendig ble det registrert noe ufagmessig avslutningsdetalj i overgang mellom vannbrett og steinmur, men det ble ellers ikke registrert noen åpenbare utettheter. Dette er det imidlertid ikke enkelt å avdekke, da fasaden er kledd med naturstein. Hvis man skal få til en god løsning her, så må vinduet tas ut og erstattes med et nytt vindu, da vinduet fremstår å være på slutten av sin levetid.

2.1 KONKLUSJON – UTBEDRING.

Det er registrert ufagmessig tettelsesløsninger i overgang vannbrettbeslag og steinmur, men vi tviler på at det er årsaken til lekkasjen, da vannbrettet ligger under vinduet og kjøper har registrert vann opp på parketten. Det er derfor uvisst hva som er årsaken til lekkasjen, da det ikke er mulig å kontrollere tettelsesningene siden fasader er belagt med naturstein.

For å få til en tett løsning, vil vi anbefale å demontere vinduet fra innsiden og slisse inn et beslag i steinmuren på hver side av vinduet, som fører ned på vannbrettet. Videre påføres det tettemasse på beslaget og ellers hele veien rundt, så settes et nytt vindu inn mot tettemassen og beslaget. Innvendig listes og fores vinduet.

2.2 KOSTNADER.

Ovennevnte arbeider er kostnadsberegnet til **kr. 21 300,-eks.mva.**

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Kjøper har bl.a. vist til at det foreligger en konstruksjonsfeil da garasje, uthus og anneks ikke var isolert. Kjøper har videre anført at det ble gitt mangelfulle opplysninger fra både selger og takstmann når det gjaldt avvik ved vinduet i stua, jf. avhl. § 3-7, og har bl.a. vist til at takstmann skulle avdekket forholdet, jf. forskrift til avhendingslova § 2-12.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning på samlet kr 628 521, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, i tillegg til forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, og anført at det ikke foreligger et avvik fra det avtalte. Foretaket har videre anført at det ikke fremgikk av salgsdokumentene at garasjebygget var isolert. Det ble videre vist til at det fremgikk av befæringsrapporten at det ikke var stilt krav til isolering av de aktuelle byggene. Når det gjaldt avvik ved vindu, har foretaket vist til risikoopplysningene som ble gitt før salget, samt at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 ikke var oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-1, 3-2, eller 3-7. Når det gjaldt manglende isolering viste sekretariatet bl.a. til opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen og at kjøpers forventninger til boligen måtte ta utgangspunkt i det som ble opplyst ved salget. Når det gjaldt det utette vinduet kunne ikke sekretariatet finne holdepunkter for opplysningssvikt verken hos selger eller takstmann.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 eller 3-7 grunnet manglende isolering av garasjebygget og utett vindu i hovedbygningen.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen knyttet til manglende isolering av garasjebygget:

Slik vi oppfatter det, er det påberopt som mangel at garasjebygget (dobbel garasje, loftetasje, boder og innredet uthus) ikke er isolert. Vi oppfatter ut fra den fremlagte befæringsrapporten at loftstuen over garasjen er noe isolert. Vi oppfatter befæringsrapporten dithen at det vurderes at det er uvanlig byggeskikk å påkoste et bygg i den grad som er tilfelle i denne saken, bl.a. med skjult el-anlegg og isolerglass på vinduer, samtidig som byggets vegger og tak ikke blir isolert. I den fremlagte befæringsrapporten fremgår det imidlertid bl.a. at den fagkyndige ikke kan se at det er noen konkrete krav til isolering verken i anneks, garasje eller hagestue. Det fremgår videre bl.a. at hagestuen ikke har isolert dør/port.

Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1 i denne saken.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, skal det iht. forarbeidene foretas en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen.

Kjøper fikk ved salget opplyst at garasjebygget ble oppført i 2003, og det var da 21 år ved avtaleinngåelsen. Det fremgikk av salgsprospektet at det ikke forelå ferdigattest. Det fremgikk av salgsprospektet at garasjebygget besto av dobbel garasje, loftetasje, boder og innredet uthus. Det ble opplyst om en stor dobbel garasje, med innredet loftetasje. Det fremgikk videre at oppbevaringsrom over garasjen i dag var innredet som loftstue, og slik vi oppfatter det, at denne ikke var godkjent. Det ble opplyst om bodareal for ytterligere oppbevaring. Det ble videre beskrevet at utestuen var stor og sjarmerende, med peis, hellelagt gulv og plassbygde møbler og at det var et perfekte oppholdsrom for å samles over middager og selskap. I salgsprospektet ble det videre beskrevet at deler av uthuset var innredet som en hagestue, med spisebord og benker og murt gruvepeis.

Det er noe uklart for oss om garasjebygget ble tilstandsvurdert av takstmann i tilstandsrapporten utover beskrivelser innledningsvis i rapporten, men boligens yttervegger ble gitt TG 2.

Som vist til i innledningen fremgår det av nemndspraksis at kjøpers forventninger til boligens stand må ta utgangspunkt i det som ble opplyst ved salget.

Slik vi oppfatter befæringsrapporten, er det ikke noen krav til isolering av verken anneks, garasje eller hagestue, men at det vurderes som i strid med normalt god byggeskikk å kutte ut isolasjon og diffusjonssperre i den aktuelle bygningen.

Slik vi oppfatter det, bygger konklusjonen på at den fagkyndige vurderer at man ut fra den synlige tilstanden i garasjebygget kunne forvente at vegger og tak var isolert.

Som det fremgår av avhl. § 3-2 første ledd, er den synlige tilstanden kun et av flere elementer som inngår i vurderingen av om det foreligger en mangel eller ikke. Slik denne saken er opplyst, kan vi ikke se at det ved salget, utover eventuelt den synlige tilstanden med skjult el-anlegg osv., ble gitt opplysninger som var egnet til å gi kjøper en berettiget forventning om at hele garasjebygget var isolert. Kjøpers egne antagelser om oppbygningen av garasjebygget kan ikke tillegges vekt her.

Vi har etter dette landet på at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda har funnet saken noe tvilsom, særlig sett i lys av hvordan garasjebygget var markedsført. Men etter en samlet vurdering av opplysningene som var gitt ved salget, og sett hen til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger noe lov- eller forskriftsfestet krav til isolering av denne typen bygg, kan nemnda – dog under noe tvil – ikke se at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-1 eller 3-2. Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse slik denne er sitert over. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen konklusjon. Nemnda bemerker at den ikke finner det sannsynliggjort at det i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, foreligger noen feilaktig angivelse av de relevante rommene som henholdsvis P-rom og S-rom.

Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 knyttet til utettheter ved det ene vinduet på hovedbygningen, verken hva gjelder selger eller takstmannens forhold. Når det gjelder opplysningssvikt hos takstmann, viser nemnda til at hans befaringsfant fant sted ett år før det påberopte avviket ble oppdaget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).