

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-195

20.2.2026

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

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

Uriktig opplysning om etterisolering – utmåling av prisavslag etter første eller andre ledd? – godtgjort «noko anna»? – avhl. § 4-12.

En bolig fra 1959 ble solgt for kr 3,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.10.22. I tilstandsrapporten ble veggkonstruksjon gitt TG 1, og det ble opplyst at ytterveggene var etterisolert. Etter overtakelsen avdekket kjøper at veggene ikke var etterisolert som opplyst. Kjøper reklamerte til foretaket, og fremsatte krav om prisavslag tilsvarende kostnadene for å etterisolere boligen. Foretaket har erkjent at det foreligger en mangel ved boligen, men har anført at prisavslaget måtte utmåles forholdsmessig til et beløp på kr 100 000 etter avhl. § 4-12 første ledd. Nemnda ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 790 000, og forsinkelsesrenter fra 1.1.24.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av uriktige opplysninger om at boligen var etterisolert, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Sørlandet oppført i 1959.

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

Boligen er siden 2010 betydelig oppgradert med blant annet ny/ nytt; kledning, etterisolerte vegger, vinduer, takteking, innvendige overflater, kjøkkeninnredning og bad. I underetasjen er det ikke oppgradert i senere år. (...) Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Ytterveggene er etterisolert og det er ny kledning.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst følgende:

Siden 2010 er huset vesentlig oppgradert med blant annet ny/nytt; kledning, etterisolerte vegger, vinduer, takteking, innvendige overflater, kjøkkeninnredning og bad

(...) Ytterveggene er etterisolert og det er ny kledning.

Veggkonstruksjon ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Ytterveggene er etterisolert og det er ny kledning

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2010.

Selger opplyste om følgende arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade foretatt av faglært firma:

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt tak, bredere gesimser, nye beslag pipe, lufterør, utforet vegger og ny vindtett, veranda rundt huset, kledd også inn betongvegger på kjellerplan, nye takrenner og avløpene bort fra grundmur.

Arbeid utført av: (Byggefirma S.B)

Boligen ble solgt for kr 3,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.10.22, og overtatt av kjøper 15.10.22.

I forbindelse med etablering av drenering rundt huset i august 2024, fikk kjøper mistanke om at huset manglet etterisolering. Kjøper reklamerte til foretaket den 17.9.24.

Kjøper kontaktet deretter byggefirmaet S.B. for å gjennomføre en nærmere vurdering, og firmaet konstaterte under sin befaring at huset ikke var etterisolert.

Kjøper har fremlagt pristilbud på hhv. kr 781 250 for arbeider med ny kledning og etterisolering, kr 88 900 for utvendige malerarbeider og kr 12 000 for el-arbeider. Samlede kostnader utgjorde dermed kr 882 150.

Foretaket innhentet en rapport fra takstmann H av 7.4.25. I rapporten ble det bekreftet at boligen ikke var tilleggsisolert utover isolasjonsmengde i opprinnelig bindingsverk. Takstmann H estimerte kostnadene til kr 790 000.

Foretaket har opplyst at de hadde vært i kontakt med megler J som gjennomførte salget av eiendommen, og spurt om manglende etterisolering ville ha medført et verditap. Fra klagesvaret hitsettes:

Videre vises det til at selskapet har vært i kontakt med megler J, som forestod salget av (eiendommen). Megler ble spurt om manglende etterisolering av boligen slik den er i dag ville medført et verditap. Megler J var av den oppfatning at tiltakene som er gjennomført på boligen kan forstås som en form for etterisolering, da både vindtetting og kledning er byttet. Han uttrykte videre at mangelen på 5 cm isolasjon i veggen ville ha liten betydning ved et eventuelt videresalg. Dette begrunnet han i at tiltakene som allerede er gjennomført er en vesentlig oppgradering av boligen, sammenlignet med utgangspunktet fra tidligere, og at dette vil være positivt for en potensiell kjøper. For det tilfellet man skulle komme til et verditap, mente megler J. at dette ville ligge på rundt kr. 100 000,-.

Foretaket har fremlagt verdivurderinger fra megler J, som gjennomførte salget, og megler H, som begge var enige om at verditapet som følge av manglende isolering ville påvirke prisen med rundt kr 100 000 til 150 000.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-8 som følge av uriktige opplysninger om at boligen var etterisolert.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 790 000, og forsinkelsesrenter fra 1.1.24.

Forsikringsforetaket har erkjent at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-8, men var uenig i prisavslagets størrelse. Foretaket har i hovedsak vist til at prisavslaget måtte utmåles forholdsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd, og at et forholdsmessig prisavslag burde være på rundt kr 100 000.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold. Sekretariatet viste til bl.a. FinKN 2024-684, FinKN 2024-194, FinKN 2024-36, FinKN 2023-807, og bemerket at det ikke var «godtgjort» et verdiminus som klart adskilte seg fra utbedringskostnadene, jf. også HR-2021-668-A avs. 32.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i delegasjonsavgjørelse etter godkjenningsloven § 22 til at kjøper har krav på kr 715 000 i prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd etter fradrag for egenandel, i tillegg til forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Nemnda har kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets avgjørelse fullt ut.

Om foretakets anførsel i nemndsanmodningen om at mangelskravet skal bedømmes etter avhl. § 4-12 første ledd, slutter nemnda seg til følgende uttalelse hos sekretariatet:

I denne saken har foretaket vist til at megleren som gjennomførte salget har forklart at et eventuelt verdiminus ville være kr 100 000. I tråd med praksis ovenfor, samt det inntatte sitatet fra Høyesterettsdommen, kan vi vanskelig se at en slik megleruttalelse innebærer at «noko anna» er «godtgjort». En slik enkeltstående meglervurdering er altså ikke tilstrekkelig. Det er for øvrig heller ikke fremlagt skriftlig uttalelse fra megler, kun gjengitt hva megleren skal ha sagt til foretaket.

Vi viser til sammenligning til nevnte FinKN 2024-896, hvor foretaket hadde innhentet en uttalelse fra en megler, som mente at feil ved fundamenteringen av en fritidsbolig utgjorde et mindre verdiminus enn utbedringskostnadene. Nemnda uttalte:

«Slik saken er opplyst, er det ikke «godtgjort» at mangelen har ført til en reduksjon i fritidsboligens markedsverdi som avviker fra utbedringskostnadene. Det vises i denne forbindelse at det kun er fremlagt en forholdsvis kortfattet megleruttalelse til belysning av spørsmålet om hvilken betydning mangelen har for markedsverdien i dette tilfellet.»

Konkret hva gjelder mangelskrav som en følge av manglende etterisolering, viser vi til at nemnda i nyere praksis konsekvent har benyttet andre ledd, se f.eks. FinKN 2024-684, FinKN 2024-194, FinKN 2024-36, FinKN 2023-807, mv.

Prisavslaget skal følgelig fastsettes til kostnadene ved å få mangelen rettet, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Nemnda har merket seg foretakets fremleggelse av ytterligere en meglervurdering, men finner ikke at dette rokker ved nemndas syn på at saken – og prisavslaget – må bedømmes etter avhl. § 4-12 andre ledd.

Når det gjelder den konkrete utmålingen av prisavslaget, kr 715 000, har foretaket verken i klagetilsvaret eller nemndsanmodningen problematisert spørsmålet om fradraget for forlenget levetid/standardheving. Nemnda anser likevel sekretariatets utmåling som forsvarlig, og slutter seg derfor til denne.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).