

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-284

10.3.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved fasade – opplyst om egeninnsats – TG 2 – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-14 – forskriften §§ 2-11 og 2-12.

En enebolig fra 1879 ble solgt for kr 3,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.5.23. I salgsprospektet var det opplyst at boligens standard var normalt god, men at det måtte påregnes oppgraderinger for å bringe boligen opp til dagens standard og krav. Det var likevel opplyst om flere tiltak og påkostninger i nyere tid, bl.a. om etterisolering og kledning fra ca. 2010. I tilstandsrapporten var veggkonstruksjon gitt TG 2, og det fremkom bl.a. at lokal utbedring måtte forventes. I selgers egenerklæring var det opplyst om ufaglært arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, og kommentert «Vi har gjort en del snekkerarbeid selv». Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved boligens fasade. Kjøper anførte bl.a. at forholdet var upåregnelig sett hen til opplysningene gitt ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og opplysningene gitt om egeninnsats. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 522 666, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved fasade, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Østfold oppført i 1879.

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

(...) er en historisk enebolig over to plan på ytterste rekke ved elvebredden. (...) Boligen er sjarmerende og har en praktisk planløsning med oppholdsrommene og soverommene i hver sin etasje. (...)

STANDARD

Enebolig opprinnelig oppført i 1879 (matrikkelen sier 1900). God og innholdsrik planløsning over 2 plan. (...) Uthus med ukjent alder. Standarden er normalt god, men det må påregnes oppgraderinger for å bringe boligen opp til dagens standard og krav. Det er imidlertid gjort en rekke tiltak og påkostninger på boligen i nyere tid.

I tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget, ble boligens veggkonstruksjon vurdert til mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og fra rapporten hitsettes:

Opprinnelig tømmerkasse, etterisolert og påført stående kledning i ca. 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Noe oppsprukket trevirke stedvis. Omfanget er lite.

Tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Boligens vinduer ble vurdert til TG 1, og i rapporten fremgår det at boligen har vinduer med rammer og karmen i tre med isoleringsglass fra 2007.

I selgers egenerklæring fremgår det at selger kjøpte boligen i 2002, og har bebodd boligen i 20 år og 8 måneder. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, har selger svart «Ja», og opplyst:

Under en storm løsnet en liten del av en takplate, og det kom noe regnvann inn i venstre hjørne av lagringskott/bod innerste soverom. Dette skjedde cirka 2012, ble reparert og har ikke forekommet igjen siden.

På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade, har selger svart «Ja, kun ufaglært/egeninnsats», og har opplyst:

Cirka 2012. vi festet selv takplaten som hadde løsnet.

På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, har selger svart «Ja» og kommentert:

Vi har gjort en del snekkerarbeid selv, med hjelp fra familie.

Boligen ble solgt for kr 3,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.5.23, og overtatt av kjøper den 1.7.23.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper kaldtrekk flere steder i boligen. Kjøper rekvirerte derfor fagkyndige for befaring.

Den 8.5.24 reklamerte kjøper over ufagmessigheter på de utførte arbeidene ved kledning og isolasjon.

Kjøper har fremlagt reklamasjonsrapport datert 23.9.24 utarbeidet av byggmester M. Ved hans befaring ble det avdekket at vindsperren ikke var avsluttet riktig, slik at vind og fukt kunne drive inn i isolasjonen og veggen. Fra rapporten hitsettes:

SKADEBESKRIVELSE #1; ETTERISOLERING OG VINDTETTING VED YTTERVEGGER.:

Besiktningen avdekket avvik ved isolering og hovedsaklig vindsperreduken ved ytterveggen ute og underkant (ned mot bunnsvill) vist med vedleggets bilde 1. Vedlagt bilde 2 viser at vindsperreduken ikke er avsluttet riktig mtp. at isolasjonen er eksponert. Det betyr at både vind og fukt kan drive inn i isolasjonen og veggen forøvrig.

SKADEBESKRIVELSE #2; ETTERISOLERING OG VINDTETTING RUNDT VINDUER/DØRER.:

Besiktningen avdekket ytterligere avvik ved isolering og vindtetting rundt vinduer og dører, vist med vedleggets bilde 3. Det bemerkes at vi kun gjorde en stikkprøve ved et av vinduene. Vi utgår fra at det er tilsvarende utførelse ved alle vinduer og dører.

UTBEDRINGSFORSLAG SKADEBESKRIVELSE #1:

For å utbedre nedre del av ytterveggen vindsperreduk og kontrollere/kvalitetssikre hele veggens vindsperre må all kledningen fjernes på ytterveggene. Dette vurderes som det beste utbedringsalternativet, basert på at man da også får tilgang til å kontrollere vindsperreduken på hele ytterveggen.

Alternativt kan kledningens nedre del skjæres av i en horisontal linje, for så å utbedre vindsperreduken kun der, og deretter etablere en "fotplanke" med beslag oppunder eksisterende kledning. Sistnevnte løsning er ikke optimal med tanke på at det er en "baklengs" byggemåte. Sistnevnte løsning betinger også at resten av vindsperren er intakt, da man ikke for avdekket eventuelle feil utover den nederste delen av veggen.

UTBEDRINGSFORSLAG SKADEBESKRIVELSE #2:

Dersom hele den eksisterende kledningen på ytterveggene fjernes vil det bli enklere å utbedre skade #2, fordi da får man god tilgang til spalten rundt vindu-/dørkarmene. Alternativt må deler av kledningen rundt vinduer/dører demonteres for å få samme tilgang som nevnt over.

ANNET:

Det bemerkes at vi ikke har vurdert om den isoleringstykkelsen som er benyttet tilfredstiller energikravene i TEK 10, og at vedlagte kalkyler hverken gjelder utskifting eller oppgradering av eksisterende veggisolasjon. Isolasjonen ved yttertaket er ikke vurdert i denne rapporten.

Det ble utarbeidet en kostnadskalkyle på kr 522 666 for utbedringsforslag 1 og en annen kalkyle på kr 293 606 for utbedringsforslag 2.

Foretaket rekvirerte takstfirma O for befaring av eiendommen, og det ble utarbeidet rapport datert 12.3.25:

Boligen fra 1879 er etterisolert utvendig og har stående kledning. Det reklameres på at det er mangel i utførelsen av vindtettingen i bunnen av kledningen hvor vindspærreduken ikke er avsluttet korrekt.

Det skal også mangle tetting i overgangen mot grunnmuren. Isolasjonen skal være eksponert for ytre påkjenninger som forringer isolasjonsevnen. Videre reklameres det på at fukt kan drive inn i isolasjonen.

Undersøkelser under befaring viser at det er korrekt at det er synlig isolasjon i bunnen av kledningen. Vindtettingen er av varierende lengde og er ikke tett mot grunnmuren. Dette er uheldig og isolasjonen kan påvirkes negativt av ytre forhold. Det er ikke observert skade eller forringelse tilknyttet forholdet utover naturlig energimessig forringelse som følge av utetthet.

Forholdet er synlig rundt hele boligen utenom entre. Entreen har vannbord i bunnen av kledningen. (...)

KONKLUSJON

Fasaden fremstår som med behov for vedlikehold slik det også fremgår av tilstandsrapporten. Det er ikke nevnt at det er mangelfull utførelse av vindtettingen i bunnen av kledningen. Forholdet er synlig ved enkel undersøkelse av kledningen rundt huset og bærer preg av manglende fagkunnskap. Ytre påkjenning av isolasjonen påvirker denne negativt. Utbedring av forholdet kan utføres lokalt rundt hele huset.

UTBEDRING

På bakgrunn av ovennevnte anbefaler vi en utbedring som omfatter kontroll og tetting av klimaskjermen i bunnen av kledningen. Det kan etableres et vannbord rundt hele huset for å gi tilgang til vindtettingen og en korrekt avslutning mot grunnmuren.

Kostnadene tilknyttet utbedringen beregnes til totalt: **Kr. 80.200.- eks. mva.**

Vinduene i boligen er montert i etterisoleringen og i plan med kledningen. Det reklameres på at det ikke er tettet eller isolert mellom vinduskarm og konstruksjon. Bildet fra reklamasjonsrapporten viser at det ikke er isolasjon dyttet i avstanden mellom vinduskarm og utforingen eller vindtettet. Huseier opplyser ved befaring at det kjennes kaldt trekk på innsiden. Utførelsen bærer preg av manglende fagkunnskap.

Det er normal god byggeskikk å isolere mellom karm og konstruksjon ved innsetting av vinduer. Dette er ikke gjort i dette tilfellet noe som bærer preg av manglende fagkunnskap hos utførende håndverker.

UTBEDRING

På bakgrunn av ovennevnte anbefaler vi en utbedring som omfatter etterisolering av avstanden mellom karm og konstruksjon. De utvendige listene rundt vinduene demonteres og det isoleres og tettes. Listen gjenbrukes og monteres.

Kostnadene tilknyttet isolering rundt vinduene beregnes til totalt: **Kr. 34.750.- eks. mva.**

Utbedringskostnadene knyttet til kledningen og vinduene ble anslått til kr 143 688 inkl. mva.

Kjøper kontaktet igjen fagkyndig byggmester M, som hadde følgende kommentarer til rapporten fra takstfirma O:

Ser av takstfirma O sin rapport at de kun har vurdert en løsning som kan sammenlignes med vår ALT. 2-løsning. Deres estimerte kalkyle viser kr. 115.000 eks. mva og vår estimerte kalkyle viser kr. 234.000, som utgjør en diff. på kr. 119.000 eks. mva.

Differansen kan forklares med at utbedringsforslagene i de 2 rapportene ikke har helt den samme utførelsen. Som bilde #2 i vår rapport viser, mangler det luftespalte mellom vindspærre og kledning. Det blir vanligvis

utført med krysslekting, som vil si at man etablerer en lekt vertikalt (som også klemmer vindsperreskjøtene) og deretter en horisontal spikerlekt til innfesting av kledningen.

Et grunnleggende prinsipp i tømmerfaget er at det skal være god lufting mellom kledning og vindsperre. Ved vårt utbedringsforslag ALT. 1 er denne løsningen medtatt i kalkylen. Faglig sett er ALT. 1 den eneste riktige løsningen av de 2 forslagene.

Men, vi valgte likevel å kalkulere en alternativ løsning i ALT. 2. Uansett hvilken løsning man velger, er vår vurdering at det må innbefattes en løsning for utlufting av rommet mellom kledning/vindsperredek.

Slik kledning og vindsperredek er utført ved dette huset er det lukkede lommer mellom den horisontale lekten og kledningens underliggere, som faglig sett er feil løsning og som kan gi fukt-/råteproblematikk senere.

I vårt utbedringsforslag ALT. 2 har vi med en alternativ lufteløsning, som baseres på å frese vertikale spor i underliggerne. De freste sporene vil gjøre at luft kan komme til inn under spalte mellom kledning/fotplanke og luften kan slippe ut i spalte mellom kledning gesims i overkant.

Basert på timeoppsettet i takstfirma O sin rapport, antar vi at takstfirma O ikke har med en løsning for lutespalte mellom kledning/vindsperredek. Vi antar videre at takstfirma O ikke har med demont./mont. av kledning rundt vindu/dør for taping av vindsperredek utv. og diff.sperre innvendig (se vedlagt bilde fra befaringen under). Takstfirma O sin rapport har ikke med ny belistning/omramning utvendig. Vår kalkyle har med ny belistning/omramning både utvendig og innvendig.

Vårt oppsett under viser det vi mener utgjør kostnadsforskjeller i de 2 rapportene.

(...)

Sum eks. mva.: 77 319

Foretaket har fremlagt selgers forklaring i anledning saken:

Viser særskilt til tilstandsrapportens punkt ang veggkonstruksjon, som korrekt beskriver at huset ble etterisolert og påført stående kledning i 2010. Vi bekrefter opplysningene og kan ikke se grunnlag for klagen.

(...)

Vi viser til egenerklæring og tilstandsrapport som vi mener er grundig, ærlig og opplysende. Vi viser særlig til tilstandsrapport som korrekt beskriver at huset ble utvendig etterisolert og påført stående kledning i 2010. Samt egenerklæring punkt 12 og 16 som korrekt beskriver at nevnte arbeid på kledning og fasade ble gjort av oss ved hjelp av venner og familie, altså med ufaglært egeninnsats. Vi kan derfor ikke se grunnlag for klagen.

Vi minner også gjerne om at huset ble bygd i 1876, som en av arbeiderboligene til det (den gang) nærliggende sagbruket. Husets alder og byggemåte (delvis tømmer og delvis knubb) antar vi er en medvirkende faktor mtp evt utetthet og skjevheter som oppleves.

Foretaket har også fremlagt uttalelse fra ansvarlig takstmann for tilstandsrapporten:

Boligen er fra 1800 tallet og det er ikke å forvente at man skal åpne opp kledning. Jeg har dessverre ikke røntgensyn. Når man kjøper en eldre bolig så må man påregne at det ikke er bygget etter dagens standard. Vi skal jo ikke demontere kledning for å se etter avvik? Videre har boligen fått en rekke avvik, feil og mangler slik at kjøper er godt inne forstått med at her må det påregnes oppgraderinger, påkostninger osv. Man kan ikke klage på feil eller manglende vindsperre som er BAK kledningen. Da blir det i så fall en umulig jobb for en takstmann. Forskrift om tryggere bolighandel er rimelig tydelig på at vi ikke skal demontere vegger...

Tilleggs kommentar: Har for øvrig gitt kledningen TG2. Middels/alvorlige symptomer.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. I tillegg har kjøper anført at det foreligger brudd på forskrift til avhendingslova («tryggere bolighandel») § 2-11. Ved salget ble kjøper forespeilet nyere vinduer og kledning. Det ble ikke gitt opplysninger om manglende etterisolering eller vindtetting ved yttervegger og vinduer/dører. Kjøper hadde en forventning om at nødvendige utbedringer var av begrenset omfang og knyttet til alder og værslitasje. Kjøper kunne ikke forvente å måtte gjennomføre større utbedringer av selve kledningen grunnet utførelsesfeil. Selger må ha merket forholdet i løpet av sin botid, og selgers

takstmann skulle avdekket forholdet ved sin befarings.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 522 666, samt krav om erstatning for utgifter til juridisk bistand på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14, og forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at det var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Boligen ble oppført i 1879, og var 144 år på salgstidspunktet. Selger har opplyst om at en del snekkerarbeid var utført ved egeninnsats, og selgers takstmann har vurdert kledningen til TG 2. Det er opplyst om sprekkdannelser mv., og kjøper kunne ikke forvente at kledningen oppfylte alle krav til bygningstekniske standarder. Hverken selger eller selgers takstmann har holdt tilbake opplysninger. Det er gitt konkrete opplysninger om avvik ved bygningsdelene, og innvirkningsvilkåret kan vanskelig anses innfridd. Subsidiært har foretaket anført at det var utbedringskostnadene fra takstfirma O som måtte være utgangspunktet for utmålingen av prisavslaget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste bl.a. til at det ikke var gitt konkrete risikoopplysninger om forholdet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det ble bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Når sekretariatet likevel ikke har funnet å legge avgjørende vekt på tilstandsangivelsen, skyldes det at vi ikke kan se at det er gitt nevneverdige risikoopplysninger om veggkonstruksjonen utover at det var behov for lokale tiltak som følge av værslitt, oppsprukket trevirke/trepaneler. Omfanget er dessuten beskrevet som «lite». Når det da viser seg at kledningen som sådan bærer preg av ufagmessig utførelse som har ført til mangler ved vindtetting, svekket isolasjonsevne og risiko for fuktpåvirkning, var dette ikke påregnelig for kjøper.

Sekretariatet viste videre til at det uansett forelå brudd på forskrift til avhendingslova:

Til det er å bemerke at selgers takstmann ved utarbeidelse av tilstandsrapporten, blant annet skulle undersøkt om veggkonstruksjonen hadde tilstrekkelig lufting eller andre konstruksjonsfeil, undersøkt overganger mellom grunnmur og fasade, samt foretatt stikktaking på typiske skadesteder, jf. forskriften § 2-11 første og andre ledd. I tillegg skulle innsetningsdetaljer vært undersøkt, jf. § 2-12.

Når det er funnet «synlige» feil på disse punktene i ettertid, finner vi ingen rimelig grunn for at takstmannen, ved en alminnelig undersøkelse etter forskriften, skulle være uvitende om de oppdagede forholdene. Det fremgår heller ingen opplysninger i tilstandsrapporten som kunne gi kjøper et varsel om at kontrollen var begrenset, eller ga kjøper en særlig oppfordring til å foreta egne undersøkelser som kunne ha avdekket feilene.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Det foreligger dermed mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd. Det fremkommer ikke noe i foretakets nemndsansmodning som rokker ved dette.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, utmålte sekretariatet dette til kr 400 000:

Sekretariatet har merket seg at det er fremlagt to reklamasjonsrapporter i saken, og at partene er til dels uenige om hvilke kostnader og utbedringsmetode som skal legges til grunn. Til det er å bemerke at kjøper har bevisbyrden for å sannsynliggjøre sitt krav, og at det følger av fast nemndspraksis at kjøper som utgangspunkt må akseptere den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, selv om denne ikke nødvendigvis er den optimale, jf. FinKN 2019-977, FinKN 2018-063, FinKN 2018-063, FinKN 2017-637, FinKN 2016-293, og FinKN 2015-020. Se for øvrig også LG-2010-157037.

Kjøper har anført at prisavslaget skal fastsettes med utgangspunkt i pristilbudet på kr 522 666 fra byggmester M for utbedring etter alternativ 1. Sekretariatet besitter ikke fagkyndig kompetanse, men ser at

den dyreste utbedringsmetoden, i motsetning til alternativ 2, også innebærer de- og remontering av kledning for å etablere luftespalte for å sikre god lufting mellom kledning og vindsperre. Ifølge byggmester M er dette den «eneste riktige» faglige utførelsen, og han har også forklart forskjellen mellom rapporten foretaket har innhentet fra takstfirma O og rapporten han selv har utarbeidet. Sekretariatet finner på denne bakgrunn at det er sannsynliggjort at utbedringsalternativ 1 må legges til grunn for utmåling av prisavslaget.

Etter en konkret vurdering – hvor vi også har hensyntatt alder og opplysningen om behov for lokale tiltak – har sekretariatet kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 400 000.

Nemnda har merket seg foretakets subsidiære anførsler om prisavslaget i nemndsansmodningen, men har kommet til samme resultat som sekretariatet. Også nemnda mener de samlede opplysningene i saken per nå tilsier at alternativ 1 er rimeligste forsvarlige utbedringsmetode. Det vises igjen til de svakheter ved alternativ 2 som sekretariatet har pekt på. Utmålingen av kr 400 000 etter avhl. § 4-12 andre ledd blir derfor å opprettholde. Fra dette skal egenandel på kr 10 000 trekkes fra, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Erstatning for egenandel til advokat med kr 4 000 tilkjennes også, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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