

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-366

31.3.2026

Protector Forsikring ASA

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

Avvik ved stubbloftsplater – reklamasjonsfristen – (tidl.) avhl. §§ 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-19.

En fritidsbolig fra 2010 ble solgt «som den er» for kr 3,1 mill. og overtatt av kjøper den 28.3.20. I september 2020 reklamerte kjøper over museproblematikk. I 2022 oppdaget kjøper at en stubbloftsplate hadde falt ned på bakken, og det samme ble oppdaget igjen i 2023. I august 2024 ble det avdekket at skadeårsaken var langt mer alvorlig enn tidligere antatt, og kjøper reklamerte til foretaket 11.9.24. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at det var reklamert for sent, ettersom kjøper hadde oppdaget avvik ved stubbloftsplatene allerede i 2022. Nemnda kom til at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, og at det forelå en vesentlig mangel. Kjøper ble dermed gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 607 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en fritidsbolig i Rogaland oppført i 2010.

I salgsprospektet sto det at fritidsboligen var moderne og holdt en gjennomgående god standard.

Det fremgikk av tilstandsrapporten at fundamenter var av betong med langsgående støpte murer med åpning mellom (TG 1). Etasjeskillere fikk også TG 1.

I egenerklæringsskjemaet sto det «*ingen kjente feil eller mangler*».

Fritidsboligen ble solgt «som den er» for kr 3,1 mill. og overtatt av kjøper den 28.3.20.

Den 14.9.20 ble det reklamert på mus. Det ble iverksatt ulike tiltak for å bli kvitt musene, men kjøper hørte fortsatt muselyder rundt om i fritidsboligen. Den 28.10.22 fjernet kjøper et terrassebord for bedre tilgang til området under fritidsboligen. Kjøper så da at en stubbloftsplate hadde løsnet og falt ned på bakken. Kjøper gjorde en provisorisk utbedring.

Den 28.1.23 fjernet kjøper terrassebord på en annen del av fritidsboligen. Kjøper så da at enda en stubbloftsplate hadde løsnet og falt ned. Kjøper gjorde en ny provisorisk utbedring. Skaden ble også meldt inn til bygningsforsikringen i Gjensidige forsikring, som rekvirerte en inspektør for befaring og vurdering av forholdene.

I skaderapporten datert 6.2.23 sto det at skaden mest sannsynlig skyldtes en håndverkerfeil ved oppføring av fritidsboligen i 2010, gjerne i forbindelse med isoleringsarbeid. Det ble bemerkt at skaden burde blitt avdekket ved overtakelsen, eventuelt av takstmannen som lagde tilstandsrapporten, og at denne hadde gitt enkel tilgang for mus og andre dyr. Forholdet ble ikke dekket av bygningsforsikringen siden skadekostnaden ikke oversteg egenandelen på kr 6 000.

Kjøper var fortsatt plaget av mus. I forbindelse med demontering av ytterligere terrassebord den 19.7.24, oppdaget kjøper at enda en stubbloftsplate var skadet. Forholdet ble på nytt meldt inn til bygningsforsikringen, og det ble utført en ny befaring. Ettersom det nå var funnet tre kollapsede stubbloftsplater, var ikke inspektøren fullt så overbevist lenger om at skadene skyldtes gjennomtråkk i forbindelse med oppføringen av boligen. Han holdt det for mulig at bevegelser forårsaket av temperaturforskjeller og endret luftfuktighet kunne ha ført til press på platene, som til slutt hadde kollapset. Forholdet ble ikke dekket av bygningsforsikringen, idet skadene fortsatt ikke oversteg egenandelen.

Etter det nye avslaget kontaktet kjøper boligkjøperforsikringen, og det ble reklamert over stubbloftsplatene den 11.9.24.

Kjøper engasjerte byggefirma H og byggefirma S for befaringer og vurderinger av forholdet. Firmaene var enige om at skadene skyldtes monteringsfeil. Det var ikke montert klemleker. Alle stubbloftsplater burde skiftes ut, og arbeidene måtte gjøres fra innsiden av fritidsboligen siden det var for lavt på undersiden. Byggefirma H priset arbeidene til kr 2 472/kvm – altså totalt kr 210 120 inkl. mva. Byggefirma S priset derimot arbeidene til kr 832 750 inkl. mva. Det er lagt frem to fagkyndignotater, en tilleggsvurdering, pristilbud, monteringsanvisning, samt en video av forholdene.

Ettersom det var stor forskjell på pristilbudene, engasjerte kjøper takstmann F for vurdering av utbedringsbehovet. Takstmann F vurderte to ulike utbedringsmetoder, hvorav den ene var å utbedre fra oversiden, og den andre var å montere bord under bjelkelaget fra undersiden, slik at platene ikke kunne synke ned. Takstmann F mente imidlertid at den siste utbedringsmetoden ikke ville være gjennomførbar, fordi det var for lavt under fritidsboligen. I en tilleggskommentar skrev han at det i hovedsak var tale om å bruke utbedringsmetoden skissert av byggefirma S. Takstmann F beregnet utbedringskostnadene til kr 607 000 inkl. mva.

Kjøper har anført at reklamasjonen ble fremsatt i tide, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det er vist til at inspektøren fra bygningsforsikringen hadde antatt at skadene bare skyldtes gjennomtråkk, og at det først var sommeren 2024 at kjøper ble kjent med at det var omfattende konstruksjonsfeil. Kjøperens kjennskap til bygningsmessige feil og avvik utløser ikke nødvendigvis reklamasjonsfristen. Det er kjøperens kjennskap til mangelsforholdet som utløser fristen, og vurderingstemaet er når kjøper burde forstått at det kunne dreie seg om en vesentlig mangel. Dette ble først klart sommeren 2024, og det ble reklamert én måned etter dette. Det foreligger en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 607 000, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 7.6.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at kravet er tapt grunnet for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 første ledd, jf. § 4-9. Det er vist til at kjøper avdekket skadene allerede i 2022 og 2023. Når bygningsdeler faller ned, så utløser det reklamasjonsfristen. Kjøper vurderte forholdet som alvorlig nok til å melde det inn til bygningsforsikringen, og da skulle det også vært reklamert overfor foretaket. Da stubbloftsplate nummer to falt ned, kunne det ikke lenger være tale om en tilfeldig feil. Reklamasjonsfristen må også ses i lys av aktivitetsplikten.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og viste bl.a. til at det var en nær sammenheng mellom de skadde stubbloftsplatene og den påreklamerte museproblematikken.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at kjøpers krav måtte anses for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Om det rettslige utgangspunktet for friststart ble følgende lagt til grunn:

Når det gjelder reklamasjonsfristens utgangspunkt, oppstiller ikke bestemmelsen et krav om faktisk kjennskap til mangelsforholdet, og det er derfor tilstrekkelig at en normalt aktsom kjøper i den samme situasjonen ville hatt slik kunnskap. Fristens utgangspunkt må ses i lys av kjøpers undersøkelsesplikt etter avhl. § 4-9, men begynner ikke å løpe før det fremstår «temmelig klart at boligen ikke er i samsvar med avtalen», jf. Rt. 2011 s. 1768 avs. 35-36. Samtidig vil det normalt være tilstrekkelig til å utløse reklamasjonsfristen at «det fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden», og det må ikke stilles «for små krav til hvor sterke indikasjoner som må foreligge for at reklamasjonsfristen skal begynne å løpe», jf. dommens avsnitt 29 og 30.

Det er riktig at kjøperens kjennskap til bygningsmessige feil eller avvik ikke nødvendigvis medfører at kjøperen burde hatt kjennskap til mangelsforholdet som utløser reklamasjonsfristen, jf. f.eks. FinKN 2015-491, FinKN 2015-258, LB-2012-32998, LB-2014-96484, LB-2014-11330, LB-2012- 032998, LB-2011-201999, LB-2013-74679 (buofl.), LB-2014-77701, samt forutsetningsvis Rt. 2011 s. 1768 avs. 54. Det må nødvendigvis bero på en konkret vurdering om kjøper hadde tilstrekkelig oppfordring til å reklamere.

Nemnda slutter seg til dette og legger det til grunn i den konkrete reklamasjonsvurderingen.

Det springende punktet i denne saken er altså når det fremsto som en realistisk mulighet for kjøper for at selger vil være ansvarlig for skaden.

Nemnda har kommet til at reklamasjonsfristen etter avhl. § 4-19 første ledd ikke kan sies å ha startet å løpe før den sakkyndige i rapport av 14.8.24 skisserte muligheten for at de knekte stubbloftsplatene kunne være et symptom på noe langt mer alvorlig enn det som tidligere hadde vært antatt. Både i oktober 2022 og januar 2023 ble de knekte platene antatt å kunne utbedres lokalt – og forutsetningsvis for et beløp på under kr 6 000. Nemnda mener det ikke fremsto realistisk for kjøper på dette tidspunktet å kunne nå frem med et mangelskrav mot selger etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Nemnda er ikke uenig i at bevissikringshensyn med tyngde tilsier at kjøper bør reagere raskt, samt at det stilles små innholdsmessige krav til en reklamasjon. Samtidig må kjøper kunne innrømme noe tid til å kunne kartlegge et avvik før selger kontaktes. I dette tilfellet mener nemnda at kjøper hadde god grunn til å stole på de fagkyndige vurderingene i 2022 og 2023 om at de to knekte platene var et bagatellmessig forhold som kunne utbedres for en billig penge. Ikke på noe tidspunkt før august 2024 var det fremme som en mulighet at avvikene kunne skyldes en konstruksjonsfeil der samtlige stubbloftsplater i boligen må skiftes ut og monteres fagmessig.

I lys av dette mener nemnda derfor at reklamasjonsfristen startet å løpe den 14.8.24, slik at reklamasjonen som ble fremsatt 11.9.24 må anses som rettidig.

Nemnda mener videre at det er tale om en skjult mangel som representerer et utvilsomt og åpenbart avvik fra det forventbare etter tidl. avhl. § 3-9 andre punktum. Kvantitativt er utbedringskostnaden klart over den terskel som praksis har oppstilt i vesentlighetsvurderingen. Kvalitativt må det særlig vektlegges at fritidsboligen var temmelig ny (fra 2010), samt solgt inn som moderne, med TG 1 på de aller fleste bygningsdeler.

I utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd tar nemnda utgangspunkt i kjøpers krav på kr 607 000 og den kalkulasjon som takstmann F utarbeidet den 23.4.25. Nemnda anser F.s vurderinger og estimater som forsvarlige, likevel slik at prisavslaget må ta høyde for enkelte nye materialer som ikke direkte angår avviket, samt forlenget levetid/standardheving for de nye bygningsdelene. Nemnda mener likevel at sistnevnte fradrag må bli noe begrenset, sett hen til at stubbloftsplater er forutsatt å ha lang levetid.

Beregningen av prisavslaget må nødvendigvis bli skjønnsmessig, og nemnda finner at det passende kan settes til kr 525 000.

I tillegg har kjøper krevd forsinkelsesrenter fra 7.6.25 som er 30 dager etter påkrav, jf. forsinkelsesrenteloven § 2. Dette tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).