

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-380

14.4.2026

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

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

Avvik ved kledning og pipe/ildsted – omfattet av tidligere rettsforlik? – avvisning.

En enebolig oppført i 1934 ble solgt «som den er» for kr 9,97 mill., og overtatt av kjøper den 18.9.20. Ved salget ble det opplyst at selger hadde ombygget/modernisert boligen i 2009/11, og arbeidene var nærmere presisert. Det ble videre opplyst at det ikke forelå ferdigattest, men at selger skulle fremskaffe dette. Det oppsto en mangelstvist mellom kjøper og selger knyttet til en rekke feil og mangler ved arbeidet som var utført av selger, og kjøper krevde heving av kjøpet. Partene inngikk deretter rettsforlik den 8.3.23, på utbetaling av kr 2,75 mill. som fullt og endelig oppgjør i saken. I forbindelse med utbedringsarbeidene ble det avdekket ytterligere avvik ved kledningen, samt avvik ved pipe/ildsted. Kjøper fremsatte krav mot foretaket, som har bestridt ansvar under henvisning til at saken måtte anses fullt og endelig oppgjort ved tidligere forlik. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 1 380 156, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved kledningen og ildsted, jf. (tidl.) avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Eneboligen i Møre og Romsdal ble oppført i 1934, og ombygget/modernisert i 2009/2011.

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

... en ombygget og modernisert byvilla med stor takterrasse og utleiedel med flere hybler. Den opprinnelige tomannsboligen fra 1934 er de senere år omgjort til den nåværende eneboligen med utleiedel i kjelleretasjen. (Arkitekt V) har tegnet boligen slik den fremstår nå.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse: Den opprinnelige tomannsboligen ble oppført før bygningslovens virkning av 1965 og det foreligger derfor hverken midlertidig brukstillatelse, ferdigattest eller tegninger i arkivene til (kommunen).

Det ble gitt igangsettingstillatelse for til- og ombygging av bolig 19.06.2010. Se vedlagte tillatelse med tilhørende tegninger. I følge tillatelsen kan ikke tiltaket tas i bruk før det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det er ikke søkt om ferdigattest for tiltaket pr. dags dato, da det mangler samsvarserklæring på deler av våtromsarbeidet og tømring fra et av firmaene med ansvarsrett. Dette er i prosess, og selger forplikter seg til å fremskaffe nødvendig dokumentasjon og den endelige ferdigattesten. Det er også en igangsatt prosess for å få midlertidig brukstillatelse i påvente av ferdigattesten. Boligen er i dag registrert som tomannsbolig, men dette vil bli endret i tråd med vedtaket om ombygging til enebolig med utleiedel, så snart ferdigattesten foreligger.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Generelt fremstår boligen med god standard, planløsning og intervall for vedlikehold referanse nivå tatt i betraktning. Noe eldre bygningsdeler er beholdt, men pusset opp og integrert i moderniseringen. Eier vil fremlegge dokumentasjon på våtroms arbeider. Det foreligger ikke ferdigattest på ombygging per dato. Dette er i prosess og ifølge eier forplikter de seg til å stille ferdigattest.

Vinduer og yttervegger ble vurdert til TG 1 uten kjente avvik. Om pipe og ildsteder ble det opplyst følgende:

Piper, plassbygde ildsteder m.v. – TG 2

Beskrivelse: Elementpipe med antatt keramisk innvendig rør og sotluke montert i underetasje.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Trekkforhold vedrørende pipe er ikke vurdert og ingen kjente påbud fra kommunalt feie/brannvesen. Takteking burde vært ført inn bak topp beslag til pipe men er limt utenpå og en risiko for fremtidig lekkasje.

Piper, plassbygde ildsteder m.v. - Kjeller / Entré

Beskrivelse: Sotluke montert.

Piper, plassbygde ildsteder m.v. - 1. etasje / Soverom 3 – TG 1

Beskrivelse: Plassbygget peis med åpen gruve og pusset pipe/brannmur.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Trekkforhold vedrørende peis er ikke vurdert og ingen kjente påbud fra kommunalt feie/brannvesen.

Piper, plassbygde ildsteder m.v. - 2. etasje / Stue – TG 1

Beskrivelse: Plassbygget peis med lukket innsats, skifer på gulv og pusset pipe/brannmur.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Trekkforhold vedrørende peis er ikke vurdert og ingen kjente påbud fra kommunalt feie/brannvesen.

For øvrig ble de fleste bygningsdeler vurdert til TG 1.

Selger opplyste å ha eid boligen siden 2009, og i egenerklæringsskjemaet opplyste selger om stort sett faglært arbeid. Det ble videre opplyst om bl.a. noe dårlig trekk i peis, og at det var lagt nytt tak av et navngitt firma. Selger opplyste at en del malerarbeid, flislegging og lignende var gjort som egeninnsats under oppsyn av faglærte.

Ifølge kjøper fikk de før salget opplyst at kledningen var nymalt.

Boligen ble bygget om i selgers eiertid, og det er fremlagt bilder som viste boligens fasade før og etter omgjøringen.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 9,97 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.8.20, og overtatt av kjøper den 18.9.20.

Etter overtakelse avdekket kjøper en lang rekke avvik ved boligen og selgers arbeid. Kjøper krevde heving av kjøpet, og fremsatte stevning i saken den 14.11.22.

Kjøper har fremlagt reklamasjoner og rapporter innhentet før stevning, hvor det bl.a. var reklamert over følgende forhold:

2. Fuktskade og kondensering i hybel - fuktinntrenging i påforingsvegger mv.
3. Ventiler i yttervegg (feil utførelse)
4. Råteskader i yttervegg med fasadeplater
5. Balkongdør på yttertak
6. Grunnmurer – utettheter
7. Vinduer og komplettering utvendig med beslag mv
- ... 13. Yttertak over loftsetasje

... 16. Utvendig - Graving, isolering, fuktsikring og drenering

17. Yttervegg i stue med kuldebro og isising i innvendige overflater

I rapport fra takstmann S datert 22.12.21 omhandlet bl.a. råteskader i yttervegg, avvik ved vinduer/beslag, yttertak, og kuldebro i yttervegg i stue.

I stevningen datert 14.11.22 fremgikk bl.a.:

Boligen er markedsført som «*vesentlig ombygget og modernisert i perioden 2009/2011*», hvorpå de fleste bygningsdeler er opplyst skiftet ut/rehabilitert i denne perioden (eller nyere). Kjøper hadde derfor en berettiget høy forventning til standard og utførelse.

Det er tale om en kostbar eiendom som viser seg ikke å være bygget i tråd med gjeldende tekniske forskrift og i strid anerkjente byggemetoder. Det er brukt både byggemetoder, elementer og materialer som ikke er dokumenterte på helt sentrale bygningsdeler for boligen. Det vises til uttalelser fra takstmann (A), (S) og (V). De dokumenterte forhold ligger langt fra det kjøper hadde en berettiget forventning om.

De udokumenterte løsningene for materialvalg og oppbygning medfører stor risiko for funksjonssvikt ved rørende, helsefarlig drikkevann, fuktproblematikk og svekket konstruksjonssikkerhet. I tillegg er det avdekket en rekke til dels alvorlige feil ved el. anlegget som isolert sett er kostbar å utbedre, samt feil ved bad, ventiler yttervegg, råteskader fasadeplater, feil ved utvendig beslag vinduer, manglende dampsperre yttertak samt kondens yttervegg.

...

Samtlige takstmenn har gjennomgående funnet alvorlige avvik på ulike bygningsdeler i boligen, til tross for at det er gjort minimalt med destruktive inngrep. Videre avdekker kjøper stadig nye forhold. Boligen er så å si "udokumentert" og synes å gjennomgående være bygget på en ufagmessig måte. Dette medfører både stor usikkerhet og risiko for at det vil avdekkes nye avvik fremover.

...

Hva gjelder de estimerte kostnadene for utbedring av de avdekkede avvikene vises det til at disse i stor grad består av estimater og at arbeidene som må gjøres for å utbedre forholdene, i sær røranlegget, medfører en særlig høy grad av usikkerhet. Det er også stor usikkerhet til hvor store skader dreneringssvikt har medført på innvendige vegger og konstruksjoner.

Kostnadsestimatene og pristilbudene som hittil er innhentet tilsier at utbedringskostnadene utgjør omkring kr. 4 500 000,-, som er 45,14% av kjøpesummen pålydende kr. 9 970 000,-. Signalene fra takstmenn og byggkyndige innenfor de respektive fagområder tilsier at kostnadene for kan bli langt høyere grunnet forventet prisøkning på materialer/arbeidskraft de neste årene. Det vil derfor innhentes oppdatert kalkyle nærmere domstidspunktet.

...

Det er ikke rimelig at kjøper skal bli sittende med denne usikkerheten ved et kjøp som dette, hvorpå det i tillegg er tatt forbehold om at godkjente samsvarserklæringer/sluttdokumentasjon foreligger.

Prisavslag som misligholdsbeføyelse er ingen adekvat reaksjon på forholdene som er avdekket da det knytter seg usikkerhet til omfanget av nødvendige utbedringer og om alle forholdene lar seg utbedre.

Partene inngikk et rettsforlik den 8.3.23, og i rettsmeklingsprotokollen fremgikk det bl.a.:

1. (Selger) og HDI Global Speciality SE betaler kr 2 750 000 til (kjøper) som fullt og endelig oppgjør i sak (...) innen 21 dager.

I ettertid igangsatte kjøper utbedring av boligen, og avdekket i den forbindelse ytterligere avvik ved bl.a. ytterveggen. Kjøper reklamerte den 24.6.24 over følgende forhold:

Det er avdekket at kledning ikke er impregnert noe som har medført råteskader i konstruksjonene. Videre er det avdekket at kledningen ikke innehar forskriftsmessig lufting. Forholdene ble avdekket i anledning at kjøper hadde et håndverkerfirmaet på befaring for å inngi pristilbud for utbedring av vannbrett over vindu. Håndverker la da merke til at maling på kledningen flasket og foretok stikkprøvetakning med kniv i kledningen. Stikkprøvetakningen avdekket at kledningen (trematerialet) var helt porøst jf. vedlagte bilder.

Kjøper innhentet en rapport fra takstmann S og takstmann R hos firma A datert 30.7.24, som avslutningsvis oppsummerte avvikene slik:

1. Skader på ytterkledning rundt vinduer, dører og gjennomføringer

All bordkledningen må rives og erstattes med nytt. Beslag over vinduer/dører må endres/tillages på nytt for å etablere tilstrekkelig tetthet og avrenning fra beslag samt at det må etableres tilfredsstillende lufting til veggfelt over dører/vinduer. Dette tilsier at konstruksjonsdetaljer må endres noe, for å unngå nye skader. Det må tettes mellom ventilkapper/ytterkledning for å unngå at vann fra nedbør inn i underliggende konstruksjoner. Alle nevnte forhold vurderes som avvik og vurderes som reklamasjonsberettiget. I forbindelse med tidligere utbetalte erstatning for beslag etc. over vinduer, har vi i våre beregninger lagt inn alle kostnader og trukket fra tidligere beløp på kr. 65.500,- eks. mva.

2. Vurdere generell kvalitet på ytterkledningen (sprekker/åpninger, innfesting og avflassing av overflatebehandling) Avskalling av maling og mindre sprekker/åpninger vurderes som avvik og er dermed reklamasjonsberettiget. Bordkledningen på alle veggene må likevel rives og erstattes med ny beiset/malt kledning. Dette begrunnes med at innfestingen ikke er tilstrekkelig lang og spikere vil dermed fortsette å "komme ut". Tiltaket må sees i sammenheng med utbedring av råteskader/påbegynnende råteskader i bordkledningen ved flere vinduer, manglende/utførelse av lufting i veggfelt over dører/vinduer og beslagløsninger over vinduer/dører.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 811 000 inkl. mva.

Det er videre fremlagt et notat datert 9.12.24 fra firma A:

Oppsummering etter inngrep i konstruksjonene:

Ut fra det som er avdekket, fastholder vi på generelt grunnlag vår oppsummering/konklusjon i tidligere oversendte rapport, datert 30.07.2024. Etter at tilleggsmandatet ble gitt, om åpning/inngrep i konstruksjoner, har vi nå fått ytterligere bekreftet det vi skrev i nevnte den rapporten.

Vi har også ved våre siste befaringer, registrert at innfestingen av bordkledningen har forverret seg siden juli 2024 og dermed fått en ytterligere bekreftelse mht. våre tidligere vurderinger også av dette forhold.

Ut fra disse forhold, ser vi ingen grunn til å endre vår tidligere kalkyle/kostnadsoverslag for utbedring av manglene/avvikene.

Det ble videre fremlagt en faktura datert 3.12.24, for «Småprosjekter» ved åpning og lukking av fasaden på kr 40 150 inkl. mva. Videre ble det fremlagt tilbud for demontering og remontering av varmepumpe på kr 8 000.

Kjøper beskrev avvikene ved ytterveggen i klagen til Finansklagenemnda:

- Tilløp til råteskader flere steder rundt vinduer
- Innfesting av lufterlekter med for stor avstand
- Manglende lufting i felt ved inngangsparti
- Råteskader i lekter
- Ingen luftespalte over/under vinduer og dører
- Utettheter/mangelfull utførelse av vindsperretetting og lufting ved vinduer, fuktskader og tilløp til mugg/råte (fasade sør v/buet vegg)
- Utførelse med byggsaum mellom stående kledning og sålebank/vannbrett – her var lufting tettet igjen (fasade sør)
- Tilløp til råteskader ved foring over vinduer (fasade sør)
- Ingen luftespalte mellom foring/kledning (fasade sør)

For øvrig vises til at bordkledningen generelt innehar mye fukt grunnet mangelfull beising/maling utført forut for kjøpers eiertid.

Det ble fremlagt e-poster fra foretaket med vurderinger av de påberopte forholdene, hvor foretaket opplyste at skadene var gjennomgått og diskutert med takstmann V.

Kjøper avdekket deretter avvik ved ildstedene i boligen, og reklamerte den 21.5.25.

Det ble fremlagt en rapport etter tilsyn med pipe og ildsteder, og et vedtak om fyringsforbud. Kjøper innhentet et pristilbud for utbedring av peisen, til totalt kr 439 313 inkl. mva. Det ble også fremlagt dialog mellom partene tilknyttet avvik ved pipe/ildsted.

Kjøper anførte at avvik ved kledningen og peisen utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Reklamasjonsfristen for avvik ved kledningen startet ikke å løpe før avvikene ble avdekket i forbindelse med planlagt utbedring av vinduene, og kjøper reklamerte rettidig kort tid etter dette, jf. avhl. § 4-19. Kjøper erkjente at beslag under vinduene hvor fasadeplater var montert på underliggende kryssfiner var en del av den tidligere forlikssaken, og at dette var endelig forlikt. Det betydelig større skadeomfanget som nå var avdekket skyldtes imidlertid andre forhold enn det som tidligere hadde vært kjent. Det hadde formodningen mot seg at kjøper ville ha akseptert forliket dersom kjøper var kjent med at kledningen hadde utbedringsbehov i den aktuelle størrelsesordenen. Avvik ved peisen ble avdekket i forbindelse med arbeider av murer i mai 2025.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 1 380 156, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, i tillegg til forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket anførte prinsipalt at saken burde avvises, ettersom den egnet seg dårlig for skriftlig saksbehandling i lys av sakens omfang og historikk. Uten ytterligere bevisførsel var det vanskelig å se for seg at Finansklagenemnda kunne ta stilling til omfanget av det inngåtte rettsforliket. Forholdene måtte uansett anses å være omfattet av tidligere rettsforlik. Det var på tidspunktet for meklingen knyttet stor usikkerhet til hvorvidt det kunne foreligge øvrige mangler og følgeskader på eiendommen, og dette var grunnen til at partene strakk seg langt for å komme til en minnelig løsning. Subsidiært anførte foretaket at kjøper hadde reklamert for sent for begge forholdene, jf. avhl. § 4-19, og at kjøpers krav var foreldet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper kjøpte boligen for kr 9,97 millioner høsten 2020. Det ble våren 2023 inngått rettsforlik mellom partene hvor kjøper fikk utbetalt kr 2,75 millioner «som fullt og endelig oppgjør» i anledning saken for tingretten, som prinsipalt gjaldt krav om heving, subsidiært krav om prisavslag grunnet flere anførte mangelsforhold ved boligen.

Kjøper har senere reklamert over forhold ved kledningen og pipen/ildstedet, og saken for nemnda gjelder spørsmålet om kjøper har krav på prisavslag for disse forholdene, eller om de er omfattet av det tidligere inngåtte rettsforliket.

Det følger av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d at en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom «saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet». Denne avvisningsregelen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32 L (2015-2016) under punkt 10.6.1.3 forutsatt at avvisningsregelen kan benyttes «der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevissspørsmål».

Nemndas behandlingsform er utelukkende skriftlig. Nemnda kan verken foreta befaring eller høre muntlige forklaringer. Det er reklamert over en rekke forhold ved boligen, og saken reiser blant annet spørsmål om de nye reklamasjonene er omfattet av rettsforliket våren 2023. Nemnda har kommet til at det ikke er forsvarlig å ta stilling til dette spørsmålet alene på bakgrunn av de

skriftlige dokumentene som er lagt fram. Nemnda anser det som nødvendig med muntlig og umiddelbar bevisførsel for å avklare de bevissspørsmålene som saken reiser.

Slik bevissituasjonen er i denne saken, finner nemnda altså at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Nemnda kan ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevissspørsmål som saken reiser.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).