

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-494

6.5.2026

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

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

Flere forhold – reklamasjonsfristen – TG 1 – upåregnelige avvik? – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-19.

En del av en tomannsbolig fra 2016 ble solgt for kr 7,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.6.22. Boligen ble beskrevet å holde høy standard i salgsprospektet. Dette var reflektert i tilstandsrapporten hvor majoriteten av bygningsdeler var gitt TG 1, herunder dører, drenering og grunnmur og fundamenter. I selgers egenerklæringsskjema fremkom det at det tidligere hadde blitt reklamert over boligens terrassedør, men at denne nå var utbedret. Etter overtakelse reklamerte kjøper over flere forhold, bl.a. vannansamling foran en dør, og at grunnmursplater smuldret opp. Kjøper anførte bl.a. at forholdene var upåregnelige sett hen til de positive opplysningene gitt forut for salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper hadde reklamert for sent. Nemnda kom til at avvik ved muren utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 123 125.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av vannansamling, trege skyvedører ved terrasse og mur som smuldrer opp, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en del av en tomannsbolig i Møre og Romsdal, oppført i 2016.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst at boligen var «Innbydende og moderne», at tomten har «pent opparbeidede uteområder med asfalterte adkomst/trafikkareal, forstøtningsmurer, plen, bedd, treterrasser», at boligen «holder høy standard», har «Flott opparbeidet uteområde» og «Påkostet stor skyvedør med glass i stue».

I tilstandsrapporten ble «Dører» gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst at det er «3 stk skyvedører i malt treverk med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbelegg». I tillegg ble bl.a. følgende opplyst:

Det har vært en reklamasjon på terrassdører; kondensproblemer på terskel. Dette ga hovedsakelig misfarging av terske i eik. Reklamasjon ble utbedret med elulist utført av servicemann fra Nordan.

Drenering ble gitt TG 1. Det ble opplyst om «drenering fra byggeår, kjellerløst gåhus. Vurdert ut i fra alder og materiale». Grunnmur og fundament ble gitt TG 1, og det ble opplyst om «kjellerløst bygg» med «støpt plate og isolerte ringmurselementer med sementbasert plate på utsiden». Terrengforhold ble også gitt TG 1, og det ble opplyst at «tomta ligger i ei slakk skråning», og at det ikke var påvist «unormale synlige forhold med tanke på fall mot hus e.l.».

I egenerklæringen ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 2016, og hadde bodd der i fem år. Det var krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering/fukt mv. og

sprekker/skjeve gulv eller lignende. Under punktet for tilleggskommentarer hadde selger skrevet at:

Det har vært en reklamasjon på terrassedør, kondensproblemer på terskel. Dette gav hovedsakelig misfarging av terskel i eik. Reklamasjon ble utbedret med aluist utført av servicemann fra Nordan.

Boligen ble solgt for kr 7,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.6.22, og overtatt av kjøper den 1.8.22.

Kjøper har opplyst at de kort tid etter overtakelse oppdaget at det samlet seg vann på betongplaten foran inngangsdøren i 1. etasje når det regnet, og at skyvedørene ved terrassene var vanskelige å åpne og lukke. Kjøper har presisert at vannansamlingen ble oppdaget som et avvik først høsten 2023, i en periode med større regnbyger, og at de i perioden etter overtakelse gradvis merket at skyvedørene ved terrassene var vanskelig å åpne og lukke. Ifølge kjøper ble skyvedørene ved terrassen ikke brukt i stor grad høsten 2022 etter overtakelse, og opplyser at avviket derfor ikke ble lagt merke til før høsten 2023.

Kjøper reklamerte over begge forhold den 7.12.23. Om skyvedøren ble det bl.a. opplyst at «En foringslist har løsnet på den ene skyvedøren».

Kjøper innhentet rapport fra takstfirma N datert 15.5.24, hvor det bl.a. fremgår at «2. To stk terrassedører i 2.etg. er vanskelig å åpne og lukke. Huseier opplyser at begge terrassedørene ble registrert slik fra overtagelsen, dør mot sør er verst». Takstmannens vurdering av betongplaten er at den er av «normalt god kvalitet». Han målte midtre del av platen til «opptil ca. 3 mm lavere enn alle fire sidekanter», og opplyser at dette «indikerer at platen opprinnelig ble støpt horisontalt, og at kantroising under herdetiden har ført til at sidekantene er høyere enn midtpartiet». Av denne grunn vil eventuelt regnvann eller smeltende snø/is bli «liggende midt på platen uten å renne bort». Takstmannen bemerker at betongplaten er utført med takoverbygg av samme utstrekning som platen, men at det er kjent at det «i vår landsdel er betydelig antall dager med nedbør gjennom et år, og at det samtidig med denne nedbøren ofte er vindpåkjenning». Hans vurdering er at det «åpenbart er feil/avvik mot vanlig god byggeskikk og vanlig god håndverksmessig utførelse», da slik utvendig betongplate opplagt «bør støpes med tydelig fall bort fra yttervegger, og med avrenningsmulighet til omkringliggende område». Han vurderer at dette heller ikke tilfredsstiller byggeforskrifter som beskriver fall bort fra bygning, til tross for at angjeldende plate har takoverbygg, da slikt overbygg som har samme utstrekning som plate åpenbart ikke vil hindre nedbør, snø og is på platen under vanlig opptredende værforhold på stedet.

Om terrassedører fremgår det bl.a. av rapporten at det «for begge dører var tydelig slitasje på glideskinne på terskel», og «for dør i sørvegg hadde pakning ved terskel løsnet i begge ender». Videre fremgår følgende:

Dørleverandøren NorDan AS (...) opplyser med overveiende sannsynlighet at:

- treghet skyldes feiljustering av dørblad, må tas ut og justeres
- hjul under dørblad ikke er skadet, trenger kun smøring
- tettelister under dørblad er stiftet fast, må reinnfestes, eventuelt skiftes

(...)

KONKLUSJON

Vi konkluderer at der under pkt 1 ovenfor er grunnlag for reklamasjon mot selger fordi årsak til vannansamling vurderes som avvik mot vanlig god håndverksmessig utførelse og mot byggeforskrifter.

For pkt 2 ovenfor konkluderer vi at dette skyldes manglende vedlikehold av selger før overtagelsen.

Vår vurdering av omfang feil/mangel og utbedringsmetode samt tilhørende kostnader er beregnet nedenfor.

Takstfirma N beregnet kostnadene til utbedring av betongplate og terrassedører til totalt kr 50 000 inkl. mva.

Kjøper innhentet også et tilbud fra entreprenør M datert 31.6.24 på kr 48 125, for fjerning av eksisterende betongplattning og støping av ny.

Kjøper avdekket i tillegg at mur rundt boligen smuldret opp. Kjøper reklamerte over forholdet den 9.12.24.

Kjøper engasjerte blikkenslager V for en vurdering av mur. I rapport datert 16.12.24 fremgår det bl.a. at det «må monteres bredere beslag pga høydeforskjell. Singel må grafes bort og å legge beslag.», samt at «Asfalt skjæres bort 8cm fra vegg og utover for å ta bort grunnmursplate for så å montere beslag og legge singel». Rapporten inneholdt bilder som blant annet beskrev:

Her viser det svært tydelig at grunnmursplate smuldrer opp og trekker vann.

Her ser man at grunnmursplate smuldrer opp og at dreneringsrør fra garasje må utbedres. Drensrør må føres lavere for å ikke få høydeforskjell. Asfalt dekker akkurat toppen av røret.

Trekledning må skjæres høyere opp og utbedres mtp lufting bak kledning.

Betongplate rett utenfor inngangsparti har feil fall og vann samling som blir til is når det fryser på. Stor sjans for å falle når man kommer ut tidlig på morgenen. Må utbedres.

Kjøper har også fremlagt e-post fra blikkenslager V datert 16.12.24, hvor kostnader til utbedring er beregnet til ca. kr 55 000 inkl. mva., for å skjære bort 8 cm fra vegg med asfalt, samt å legge beslag og singler i mellom. Blikkenslager V uttaler at de ikke får gjort noe med betongplaten, da dette ikke er deres fag.

Ifølge foretaket har selger opplyst at de ikke er kjent med de påreklamerte forholdene.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at de ikke kunne forvente at vann samler seg på betongplaten, at terrassedørene var vanskelige å åpne/lukke eller at mur rundt bolig smuldrer opp. Selgers takstmann måtte ha kjent til at terrengforhold ikke skal gis TG 1, da dette følger av Byggforskserien. Kjøper har bestridt at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Det var først ved værholdene høsten 2023 at kjøper måtte forstå at det ikke var en tilfeldighet at vann samlet seg på betongplaten foran døren, men relaterte seg til en konstruksjonsfeil ved boligens terrengforhold. Vedrørende skyvedørene ble boligen ikke overtatt før på sensommeren 2022, hvor balkongen i stor grad ikke lenger hadde særlig utnyttelse. Balkongen ble derfor først benyttet aktivt sommer/høst 2023.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 113 125, etter fradrag av egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Forsikringsforetaket har anført at det er reklamert for sent over terrassedørene og betongplaten, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper avdekket forholdene, eller i det minste sterke symptomer på forholdene, allerede kort tid etter overtakelse, og at dette i alle tilfeller burde ha medført at kjøper foretok nærmere undersøkelser på dette tidspunktet. Overtakelse fant sted 1.8.22, og første henvendelse til foretaket kom 7.12.23, over ett år og fire måneder senere. Foretaket har anført at det i alle tilfeller ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at det for utvendige overflater av puss var påregnelig med tiltak, at selger ikke var kjent med de påreklamerte forholdene, og at selgers takstmann har utført sine undersøkelser i tråd med minstekrav til tilstandsrapporter kap. 2., hva gjelder betongplaten.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent på betongplaten foran inngangsdøren og skyvedørene ved terrassen, jf. avhl. § 4-19 første ledd, men at oppsmuldring av muren utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det er reklamert for sent over forholdet knyttet skyvedøren ved terrassen, jf. avhl. § 4-19 første ledd. I drøftelsen heter det:

Kjøper overtok boligen den 1.8.22. Reklamasjon over betongplaten og skyvedørene ble fremsatt den 7.12.23, ett år og fire måneder etter overtakelsen. Spørsmålet er når fristen startet å løpe.

Kjøpers rimelige forventning til eiendommen har betydning for vurderingen av om kjøper hadde oppfordring til å reklamere tidligere, se FinKN 2025-91. Ut fra det samlede opplysningsbildet ved salget i herværende sak, kunne kjøper etter vårt syn ha forholdsvis høye forventninger til eiendommen. Vi har lagt særlig vekt på boligens alder, og vurderingene i tilstandsrapporten. Vi viser til at en rekke relevante bygningsdeler ble gitt tilstandsgrad 1, deriblant dører og terrengforhold. Da alder på skyvedørene ikke ble oppgitt i salgsdokumentasjonen, måtte kjøper forvente at dørene kunne være fra byggeår (2016), og dermed seks år gamle ved kjøpet, jf. eksempelvis FinKN 2022-665. Alderen tilsier isolert sett at det ikke var grunn til å forvente utbedringer av dørene på kortere sikt.

Kjøpers redegjørelser for når de anførte forholdene ble avdekket varierer noe. Sekretariatet vil bemerke at kjøper med fordel kunne tidfestet nærmere når forholdene ble oppdaget. Kjøper har innledningsvis i klagen opplyst at de «kort tid etter overtakelsen» oppdaget at det samlet seg vann på betongplaten foran inngangsdøren i 1. etasje når det regnet, og at skyvedørene ved terrassene i boligen var vanskelige å åpne og lukke.

Når det gjelder skyvedørene, har kjøper i tillegg gjort gjeldende at de «gradvis i perioden etter overtakelse» merket at skyvedørene ved terrassene var vanskelige å åpne og lukke. Kjøper har også opplyst at de ikke hadde brukt dørene i stor grad høsten 2022, da balkongen på det tidspunkt ikke lenger hadde særlig utnyttelse, og at de derfor ikke hadde lagt merke til avviket før sommer/høst 2023, da balkongen ble tatt i bruk. I rapport fra takstfirma N datert 15.5.24, fremgår det at kjøper hadde opplyst at begge terrassedørene ble registrert vanskelig å åpne og lukke «fra overtakelsen», og at «dør mot sør er verst».

(...)

Ettersom dører i herværende sak ble gitt TG 1, kunne kjøper iht. tilstandsrapporten forvente at dørene hadde mindre avvik hvor strakstiltak ikke var nødvendig. Det ble også opplyst at det tidligere hadde vært en reklamasjon på terrassedører, herunder kondensproblemer på terskel, som hovedsakelig hadde gitt misfarging av terskelen i eik, og som var blitt utbedret med alulist, utført av servicemann fra NorDan. Selv om kjøper i utgangspunktet kunne forvente at terrassedøren var utbedret, tilsier likevel det samlede opplysningsbildet at kjøper hadde en større oppfordring til å foreta nærmere undersøkelser, da de kort tid etter overtakelsen merket at skyvedørene til terrassen var vanskelig å åpne og lukke.

Slik saken er opplyst for oss, forstår vi det som at kjøper tidligst høsten 2022 - kort tid etter overtakelsen - eller senest sommeren 2023, ble kjent med problemet med skyvedørene. Da dørene var vanskelige å åpne og lukke allerede kort tid etter overtakelsen, fremstår det for oss som at kjøper hadde tilstrekkelig kunnskap om problemet allerede høsten 2022, til at det må ha fremstått som en realistisk mulighet at selger var ansvarlig for forholdet. I alle tilfeller hadde kjøper etter vårt syn tilstrekkelig kunnskap om forholdet mer enn tre måneder før reklamasjonen ble fremsatt den 7.12.23. Vi bemerker at det er tilstrekkelig med en nøytral reklamasjon. Vi har etter dette kommet til at det er reklamert for sent over skyvedørene, jf. avhl. § 4-19.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn på reklamasjonsspørsmålet. Nemnda er følgelig kommet til at det er reklamert for sent over forholdet knyttet til skyvedøren ved terrassen, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Når det gjelder kjøpers reklamasjon knyttet til betongplaten foran inngangsdøren, kan ikke nemnda se at det er grunnlag for mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det er opplyst i takstfirma Ns rapport at vannansamlingen på betongplaten oppstår ved nedbør kombinert med vind, men nemnda kan ikke se at omfanget av vannansamling er større enn hva som må anses som

påregnelig. Det vises i denne forbindelse også til at kjøper først reklamerte over forholdet omkring 16 måneder etter overtakelse av boligen.

Nemnda er imidlertid i likhet med sekretariatet kommet til at det foreligger en mangel knyttet til muren rundt boligen. Det vises til sekretariatets drøftelse på dette punktet, som nemnda tiltrer:

Det fremgår av rapport fra blikkenslager V, innhentet etter overtakelsen, at muren rundt boligen smuldrer opp og trekker vann. Videre fremgår det at det må monteres bredere beslag på grunn av høydeforskjell, at singel må grafses bort og beslag må legges, at asfalt må skjæres bort fra vegg og utover, for å ta bort grunnmursplate, for så å montere beslag og legge singel. Vi bemerker at det i rapporten også fremgår at drenerør og lite luft under kledning må utbedres, men at tilbudet fra blikkenslager V synes å kun gjelde utbedring av mur, beslag og singel. Vi oppfatter det dermed slik at klagen kun gjelder forhold tilknyttet mur, beslag og singel.

Sett hen til det opplysningsbildet som forelå ved kjøpet, finner vi ikke at kjøper hadde rimelig grunn til å forvente utbedringer tilknyttet grunnmuren innen overskuelig fremtid. Det er tale om en bolig fra 2016, som kun var seks år gammel ved kjøpet, og åtte år da skadene i muren ble oppdaget. Til dette kommer at grunnmur og fundamenter ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, med opplysning om kjellerløst bygg med støpt plate og isolerte ringmurselementer med sementbasert plate på utsiden. I egenerklæringen svarte selger benektende på om det var eller hadde vært sprekker i mur.

Det følger av nemndas praksis at når en bygningsdel blir vurdert til TG 1, er kjøpers forventninger også høye, selv om det samtidig opplyses om ufaglært arbeid, høy alder og/eller risikoopplysninger, se bl.a. FinKN 2024-193 og FinKN 2023-957.

I herværende sak ble det ikke gitt noen risikoopplysninger om grunnmuren. Det var heller ingen holdepunkter i salgsdokumentene som tilsa at kjøper måtte forvente hyppigere vedlikehold av muren som følge av at asfalt var lagt helt inn mot muren, eller som følge av at utvendig pussede flater i stor grad utsettes for nedbør og vind, slik foretaket har anført. Etter en helhetlig vurdering kan vi ikke se at det dokumenterte skadeomfanget er forenelig med den forventning kjøper kunne ha ved kjøpet, på bakgrunn av alder, tilstandsgrad og mangel av risikoopplysninger.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for utbedringskostnadene knyttet til muren, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Utbedringskostnadene utgjør kr 55 000, og nemnda kan ikke se at det er grunnlag for fradrag for standardheving eller forlenget levetid.

Kjøper tilkjennes prisavslag med kr 45 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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