

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-543

22.5.2026

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

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

Feil ved maling – 3 år gammel bolig – TG 1 – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 2020 ble solgt for kr 9,3 mill. ved kontrakt datert 18.5.23. I tilstandsrapporten var utvendige bygningsdeler, inkludert veggkonstruksjon, gitt TG 1. Kjøper oppdaget noen måneder etter overtakelsen at den ene ytterveggen fikk flere store gule flekker. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig og at det forelå opplysningssvikt hos selger. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at var påregnelig for kjøper med kostnader til maling av huset innenfor gitte tidsintervaller, at boligen lå utsatt til i nærheten av gårdsdrift, samt at forholdet var av estetisk art, og ikke knyttet til eiendommens funksjon. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 187 500, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 2020.

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

Boligen ble bygget i 2020 og er fra Mesterhus. Boligen har fem soverom, to stuer og to bad i hovedenhet, samt godkjent utleiedel i underetasjen. Denne ble ferdigstilt i 2022 og har aldri vært tatt i bruk eller leid ut.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2020, og hadde kjennskap til denne.

Det fremgikk av den fremlagte tilstandsrapporten at befæringsdato var 11.4.23. Boligens taktekking, nedløp og beslag, vinduer, dører, balkonger, terrasser og rom under balkonger samt utvendige trapper ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Veggkonstruksjon ble også gitt TG 1, og det fremgikk at veggene var fra byggeår. Det fremgikk videre at «Boligen ble gjenoppbygget ifølge eier 2020 etter en brann. Kjellerplan oppbygget 2021».

Boligen ble solgt for kr 9,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.5.23, og overtatt av kjøper den 29.8.23.

I klagen fremgikk det at kjøper i mars 2024 oppdaget at den ene veggen på huset hadde store områder med gule flekker, og det ble 15.4.24 fremsatt reklamasjon over følgende:

Kjøper har oppdaget at utvendig panel på en vegg har begynt å få områder med gule flekker.

Det er fremlagt flere bilder av flekkene, som bl.a. viser en gul misfarging i et område på veggen.

Kjøper har fremlagt uttalelse av 26.4.24 fra Mesterhus, hvor det fremgikk følgende:

Når man får overlevert og overtar et nytt hus mottar man dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold av huset i Boligmappa, en såkalt FDV. Denne ble overlevert til første eier av huset da de overtok og det er den dere har fått med.

FDV-dokumentasjonen sier noe om hva du som kunde må gjøre selv eller leie inn noen for å få utført. Det er kunden som må følge opp hva som står i FDV dokumentasjonen. Det kommer ingen kontroller fra entreprenør, utbygger eller enkelt-leverandører av ulike byggematerialer.

FDV-dokumentasjonen fra kledningsleverandør H er datert 2015 fordi det var da de utarbeidet FDV for dette produktet. Dette er ikke en egen dokumentasjon for akkurat kledningen på deres hus, men en generell FDV dokumentasjon for Hs sin profilerte ubehandlede kledning.

Det er kjedelig at ikke kledningen nå er slik dere ønsker, men kjenner du til om det er tatt et toppstrøk innen 2 år? Det står klart i FDV'en at dette må gjøres innen 2 år. Dette er å regne som en del av vedlikeholdet kunden som overtar boligen selv må utføre og det vil ikke komme noen kontroller som følger opp.

Kjøper har videre fremlagt pristilbud av 14.5.24 på utvendig maling av hus på kr 178 250 inkl. mva. fra H Byggtjenester AS.

Ifølge foretaket har selger forklart at FDV-dokumentasjon skal ha blitt fulgt, og skal ha fremlagt bilder som dokumentasjon på dette og at boligen også er malt med «toppcoat».

Foretaket har i klagesvaret presisert at selger ikke har hatt kjennskap til gule flekker på yttervegg.

Kjøper har fremlagt oppdatert pristilbud på utvendig maling av hus på kr 187 500 inkl. mva. fra H Byggtjenester AS.

Kjøper har anført at det påberopte forholdet var upåregnelig for kjøper, og at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at boligen var nyoppført i 2020, oppført av en anerkjent utbygger og at veggkonstruksjonen ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Kjøper har videre bl.a. påberopt seg at selger «kjente eller måtte kjenne til» at FDV-dokumentasjonen ikke var fulgt. Kjøper har også anført at det var nødvendig å male hele huset.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 187 500, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bl.a. vist til at det ikke er dokumentert at det foreligger noen skader på boligens utvendige kledning. Det er videre vist til at det var påregnelig med kostnader til vedlikehold knyttet til både vasking og maling av huset innenfor gitte tidsintervaller, og at noen hus er mer utsatte i forhold til beliggenhet som gjør at huset må vaskes mer og at det da følgerlig også må foretas jevnlig med maling i angitte tidsperioder. Foretaket har også vist til at en rent estetisk feil vil ha mindre betydning i mangelsvurderingen enn en feil som har betydning for eiendommens funksjon, og at estetiske forhold ikke vil være noen mangel da de ikke har noen bruksmessig ulempe. Foretaket har avvist at det foreligger opplysningssvikt hos selger. Subsidiært har foretaket anført at prisavslaget var for høyt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. § 3-2, og viste bl.a. til boligens alder og at veggkonstruksjonen ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 som følge av gule flekker på deler av boligens utvendige kledning, som medførte behov for nytt strøk med maling. Boligen er oppført i 2020. Nemnda er enig i at det foreligger en mangel etter nevnte bestemmelse, og den slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende for nemndas

syn. Nemnda forstår det videre slik at foretaket heller ikke har bestridt at det foreligger en mangel i dette tilfellet, jf. foretakets brev av 6.1.26.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnader på kr 178 250 inkl. mva., jf. pristilbud fra H Byggtjenester AS.

Dersom utbedring vil medføre en berikelse for kjøper, enten i form av standardheving, forlenget levetid, eller utsatt fremtidig vedlikehold, skal dette hensyntas ved utmålingen, jf. eksempelvis FinKN 2023-126. Slik vi forstår det vil utbedring iht. det fremlagte tilbudet innebære at hele huset blir vasket og malt. Slik vi oppfatter det, er det imidlertid kun malingen på den ene ytterveggen som har gule flekker, og vi kan ikke se at kjøper ut fra de innsendte dokumentene har sannsynliggjort at arbeidet som fremgår av pristilbudet utgjør den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden.

Etter en konkret skjønnsmessig vurdering har sekretariatet kommet til at prisavslaget i denne saken passende kan settes til kr 50 000 inkl. mva. Fra dette beløpet er det gjort fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda slutter seg til dette, og er enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at det er nødvendig å male mer enn den veggen hvor det er konstatert gule flekker. Kjøpers anførsler i nemndsansmodningen er vurdert, men nemnda kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering, verken av skadeomfanget eller de nødvendige utbedringsarbeidene. Det vises i denne forbindelse til at det er uklart hva som er årsaken til misfargingen på kledningen samt at det, etter nemndas syn, ikke er sannsynliggjort at skadeårsaken er at boligens kledning mangler toppstrøk.

Nemnda er følgelig kommet til at kjøper har krav på prisavslag med kr 50 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kravet om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).