

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-55

23.1.2026

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

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

Flere forhold – råte, feil ved isolasjon, snøras, el-feil – reklamasjonsfristen – avhl. § 4-19.

En leilighet oppført i 2006 ble solgt for kr 2,85 mill., og overtatt av kjøper den 1.8.23. Kjøper reklamerte 18.3.25 over bl.a. råte i vegg, kollapse isolasjon, snøras og el-feil. Kjøper har forklart at forholdene ble oppdaget i perioden fra 2023 til mai 2024. Våren 2024 var det meldt til styret at kjøper gjennom hele vinteren hadde hatt store snøras fra taket. Utover hele sommeren og høsten purret kjøper på styret. Det ble også fremlagt en faktura for el-anlegg tidlig i desember 2024. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid. Nemnda kom til at kravet var tapt grunnet for sen reklamasjon, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning på kr 150 000 – 200 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, herunder spørsmålet om kjøper har oversett reklamasjonsfristen, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet på Østlandet oppført i 2006.

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

Leiligheten innehar de fasiliteter som etterspørres i denne boligtype; sentral beliggenhet, garasje plass i kjeller, trappefri adkomst via heis og svalgang samt egen lettstelt balkong. Bygningen ble oppført i 2005/2006. Det er utført normalt vedlikehold både utvendig og innvendig, men ingen vesentlige endringer etter byggetiden. Dagens eier kjøpte leiligheten i 2015 og opplyser at overflater i de fleste tørre rom er malt i løpet av botiden. Det er under de ulike bygningsdeler gjort nærmere rede for leilighetens standard.

Gjennomgang av leiligheten har avdekket enkelte forhold som bemerkes:

- Bygningen ble oppført i 2005/ 2006 etter den tids byggeforskrifter. Dagens byggeforskrifter stiller større krav til bl.a. varmeisolering, ventilasjon og tetthet.
- Ytterdøren har behov for justering og balkongdøren er noe glissen.
- Det er bruksslitasje på parkettgulv, best synlig i entré og i stue/ spisestue.
- Det er noe svelleskader på servantskapet på våtrommet. Det er ellers ikke registrert negative avvik. Det konkluderes med at leiligheten har normalt god standard og tross enkelte bemerkninger gir normalt godt helhetsinntrykk. (...)

Byggemåte

Taket er antakelig er tekket med papp/ folie. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Bygningen er oppført med bæresystem av betong med bindingsverk i mellomliggende fasadefelt. Det er utvendige overflater med liggende kledning og tegl. Det er støpte betongdekker mellom etasjene. (...)

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør

utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. (...)

I tilstandsrapporten fremgikk det at leiligheten var bygget etter byggeforskrifter fra perioden 1997-2010 og hadde normal standard. Gjennomgang av leiligheten hadde vist at den var normalt godt vedlikeholdt, men ikke vesentlig endret etter byggetiden. Taket var antakelig tekket med papp/folie. Ved tilstandsvurdering av leiligheter i borettslag var det primært de innvendige forhold i den aktuelle leilighet som tilstandsvurderes. Utvendige forhold som grunnforhold, drenering, fundamentering, utvendige røranlegg og andre tomteforhold var ikke tilstandsvurdert. El-anlegg ble «etablert» i 2005/2006.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2015. Selger opplyste ikke å kjenne til sopp/råteskader. Selger kjente ikke til arbeid utført på/kontroll av el-anlegget. Selger kjente ikke til ufaglært arbeid eller arbeid på tak/terrasse/fasade. Selger krysset av «Ja» på spørsmål om kjennskap til sopp/råte/insekter/skadedyr i sameiet, og opplyste om vannskade og observert skjeggkre.

Boligen ble solgt for kr 2 850 000 ved kjøpekontrakt datert 26.5.23, og overtatt av kjøper den 1.8.23.

Kjøper har fremlagt en faktura datert 9.12.24 fra L AS som gjaldt el-anlegg på kr 3 149.

Videre ble det fremlagt faktura av 31.12.24 fra O Eiendomsservice på kr 40 625 for «Arbeid byttet balkong dør og diverse kledning og isolasjon».

Kjøper reklamerte den 18.3.25 over sterk råte i vegg, kollapset isolasjon, snøras, el-feil, fukt og vannskader i yttervegg. Kjøper opplyste at det hadde vært sterk råte med gjennomtrengning i vegg med kollapset isolasjon i vegg med sterk trekk i hele veggen. Videre var det snøras med skade på person. Kjøper hadde avdekket el-feil, herunder strøm som stedvis var tredd tilfeldig. Elektriker hadde ordnet småfeil, og mye måtte rettes opp. Kjøper hadde måttet bytte all isolasjon på innvendig vegg stue pga. vann/råteskade. Mye var utbedret og bekostet av borettslaget, men mye gjenstod. Soveromsvegg og vegg i gang hadde kollapset isolasjon/vært tuklet med/var ikke satt opp riktig. Feil ved vegg og isolasjon måtte selger vite om. «Forholdet» ble opplyst oppdaget 1.5.24. Kjøper opplyste at råten ble oppdaget våren 2023 ved at det lå trevirke løst på veranda. Kollapset isolasjon ble ikke oppdaget før veggen ble delvis reparert av borettslaget i november 2024.

Foretaket avslo kravet den 27.3.25 under henvisning til at det var reklamert for sent iht. avhl. § 4-19. Det var vist til at vedr. råteskader reklameres det først over ett år etter kjøper oppdaget dette. Punktet om el-anlegget ble ikke reklamert over før 3,5 måneder etter kjøper oppdaget forholdet. Punktet om kollapset isolasjon var også reklamert for sent, da kjøper oppdaget forholdet 4 måneder før han reklamerte.

Det var fremlagt «Protokoll til årsmøte 2025» for borettslaget. Møtet ble avholdt 15.5.25. Det var bl.a. i punkt 9 opplyst om råte i tidsrommet mai 2024 – mai 2025.

Det ble også fremlagt en faktura av 17.7.25 fra L AS på kr 7 724 for utbedring av el-feil.

Kjøper har forklart at det gjennom vinteren 2023/24 ble oppdaget en ubehagelig trekk gjennom alle yttervegger. Våren 2024 sjekket kjøper opp dette, og det viste seg at det var mangelfull isolasjon mellom dører og karmen. På samme tidspunkt oppdaget kjøper også råte på veggpanel på egen veranda. I første omgang så dette ut som kun utvendig enkel råte i panel, men kjøper varslet styret i borettslaget som skulle se på saken. Utover sommeren startet kjøper opp med innvendig reparasjon, og avdekket da mangelfull isolasjon. Utover hele sommeren og høsten

purret kjøper på styret i borettslaget. Våren 2024 meldte kjøper fra til styret om at det hadde vært store snøras fra taket gjennom vinteren. Mars 2025 startet kjøper opp med klage til forsikring. Kjøper klaget på takstmann og tilstandsrapport.

Kjøper har videre opplyst at råte i panel på yttervegg ble oppdaget tidlig mai 2024, og at kjøper da umiddelbart kontaktet styret. Den totale skaden ble ifølge kjøper ikke oppdaget før veggen ble åpnet desember 2024.

Kjøper har gitt følgende tidslinje:

Tidslinje/kortfattet

7. Mai 2024 – Råten i utvendig vegg på panel oppdages.

8. Mai 2024 styret kontaktes skriftlig

9. Mai til August 2024 lite skjer i saken men det purrees muntlig og skriftlig fra min side.

10. September/Oktober 2024 setter styret meg i kontakt med (S.) – Men her lures jeg til å tro at dette er en total entreprenør som skal ta seg av hele saken. Det viser seg at han kun er for sikring ved snøras

11. En rekke mailer mellom (S.) og meg utveksles i lang tid hvor jeg forklarer om mine bekymringer rundt vann og skade

12. Oktober/November 2024 kontakter jeg tømrer uten å ha fått noe klart signal for å starte jobben

13. Desember åpnes veggen og skaden som har bekymret meg åpenbares og dette blir det tatt bilder av. Dør byttes og nedre del av vegg repareres.

14. Det rettes beskjed til styret om fremgang og jeg gir beskjed om at det er smitte i vegg nedover i vegg til nabo under meg. Styret foretar seg ingenting

15. Jeg klager om skaden 3 mnd etter dette til (foretaket).

Kjøper har fremlagt kopi av klage til styre, og e-post fra styreleder hvor det var opplyst at snøfanger kostet kr 7 000 – 8 000, samt ytterligere bilder.

Kjøper har anført at boligen har mangler. Kjøper har særlig vist til at det var avdekket flere feil ved boligen. Selger/megler/styret/takstmannen ga mangelfulle/uriktige opplysninger. Det ble vist til protokoll og vedlagte generalforsamling. Kjøper har etter beste evne og etter beste mening forholdt seg til et passivt styre og varslet styret i god tro. Kjøper viste til at det var 5 års reklamasjonsfrist, og kjøper kunne ikke reklamere når skaden aldri ble tatt tak i, og heller ikke utredet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på kr 150 000 – 200 000.

Forsikringsforetaket har i hovedsak anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Reklamasjon måtte fremsettes innen rimelig tid, ifølge rettspraksis innen 2-3 måneder, jf. Rt. 2010 s. 103. Kjøper har opplyst at avvik ved isolasjon og el-anlegg ble oppdaget den 1.5.24, som var ett år før reklamasjonen ble sendt. Noe ble også oppdaget før jul 2024 (9.12.24). Råte på verandaen ble oppdaget våren 2023, som var godt over ett år før reklamasjonen ble sendt. Det var ingen holdepunkter for at avhl. § 4-19 tredje ledd kom til anvendelse.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Det ble lagt til grunn at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Slik saken var dokumentert for sekretariatet, forelå det ikke holdepunkter for å anvende avhl. § 4-19 tredje ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at kjøpers reklamasjon må anses for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Boligen ble overtatt av kjøper den 1.8.23. Kjøper reklamerte 18.3.25 over bl.a. råte i vegg, kollapset isolasjon, snøras, el-feil. Høsten 2024 ble kjøper oppmerksom på «dette». Kjøper opplyste at «forholdet» ble oppdaget 1.5.24. Råten ble oppdaget våren 2023, feil ved isolasjon ble oppdaget i november 2024 ifm. reparasjon. Kjøper har i klagen til FinKN også opplyst at gjennom vinteren 2023-2024 oppdaget kjøper feil ved yttervegger. Våren 2024 oppdager kjøper feil ved isolasjon og råte. Utover hele sommeren og høsten purrer kjøper på styret. Våren 2024 meldes det til styret at kjøper igjennom hele vinteren har hatt store snøras fra tak. Kjøper hadde hatt en lengre korrespondanse i slutten av september 2024 vedrørende snøras. Det er også fremlagt en faktura for el-anlegg tidlig i desember 2024. Det gikk dermed over 3 måneder fra kjøper oppdaget feil, til kjøper reklamerte til foretaket.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det stilles ikke strengere krav til en nøytral reklamasjon etter avhl. § 4-19 første ledd enn at kjøper angir hvordan mangelen viser seg og at avtalebrudd gjøres gjeldende. Hensynet bak regelen, som er et utslag av lojalitetsprinsippet i avtaleforhold, er å gi selger et varsel om at kjøperen kan komme til å fremme et mangelskrav. Dette bidrar til tidsnær imøtegåelse og at bevissikring blir muliggjort. Som sekretariatet også har vist til, er det ikke tilstrekkelig at reklamasjon inngis til bygningsforsikringsselskapet eller styret i sameiet/borettslaget, jf. bl.a. FinKN 2014-017.

Nemnda kan heller ikke se at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer kjøper til unnsetning i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Paula Nyhus (forbrukerrepresentant).