

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-635

11.6.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Flere forhold – diverse feil og mangler – reklamasjonsfristen – uenighet om utbedringsbehov og -kostnader – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, 4-12 og 4-19.

En enebolig oppført i 1958/59 ble solgt for kr 4,4 mill. og overtatt av kjøper den 26.9.24. I tilstandsrapporten fikk flesteparten av bygningsdelene mørk TG 2 (avvik som kan kreve tiltak), men det var også en del bygningsdeler som fikk TG 1 og TG 3. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en rekke feil og mangler ved boligen, herunder feil ved kledning, muggsopplukt på badet, feil på ildsted/skorstein og råteskade i bærekonstruksjon. Kjøper reklamerte overfor foretaket og anførte at boligen avvek fra avtalt og forventbar stand, samt at det gjennomgående var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger i egenerklæringen. Foretaket aksepterte etter hvert mangelsansvar når det gjaldt kledningen, men bestred mangelsansvar for de øvrige forholdene. Foretaket mente blant annet at det var reklamert for sent over ildsted/skorstein, og at det ikke var dokumentert at badet måtte utbedres. Kjøper var uenig i foretakets vurdering, og fastholdt at badet måtte utbedres, samt at det var reklamert muntlig til foretaket på ildsted/skorstein. Det var ellers innhentet to reklamasjonsrapporter, og partene var uenige om hvilke utbedringsarbeider og kostnader som var nødvendige, og som skulle legges til grunn. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnadene.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av råteskadet vegg- og takkonstruksjon med svekket bæring, feilmontert kledning, defekt gulvvarme på baderom i 2. etasje og feil ved ildsted og skorstein, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en treetasjes enebolig i Trondheim oppført i 1958/59.

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

STANDARD

(...) 2. etasje. (...) Bad 2:

Flis på gulv, flis og malt panel på vegger, malt flate i himling. Innredning: Boblebadekar. Bidet. Gulvmontert WC. Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil. (...)

OPPVARMING

Varmepumpe, vedfyring og elektrisk oppvarming.

I tilstandsrapporten fikk flesteparten av bygningsdelene mørk TG 2 (avvik som kan kreve tiltak), men det var også en del bygningsdeler som fikk TG 1 og TG 3. Det ble bl.a. gitt følgende tilstandsgrader: «Taktekking (TG 1)», «veggkonstruksjon (mørk TG 2)», «takkonstruksjon/loft (TG 3)», «pipe og ildsted (mørk TG 2)», «2. etasje>bad 2 – overflater gulv (mørk TG 2), «sluk,

membran og tettesjikt (mørk TG 2)», «2. etasje>bad 2 – tilliggende konstruksjoner våtrom (mørk TG 2) og «varmtvannstank (TG 3)».

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger overtok boligen i 2014, og at selger ikke hadde bodd i boligen det siste året. Det var bl.a. krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til feil med bad/våtrom, ildsted/pipe, vann- eller luftlekkasjer i tak/fasade, fukt-/sopp-/råteskader og varmepumpe.

Boligen ble solgt for kr 4,4 mill. og overtatt av kjøper den 26.9.24.

I tiden etter overtakelsen oppdaget kjøper flere feil og mangler ved boligen. Kjøper har forklart at klagen gjelder følgende forhold:

- Kledning, lektene og vindsperrer
- Badet
- Feil på ildsted og skorstein
- Råteskade i bærekonstruksjonen

Kjøper har også tatt opp andre forhold, som bereder, ventilasjon og kappet bæring, men disse er ikke en del av klagen til nemnda. Partene er for øvrig enige om at den lovfestede egenandelen på kr 10 000 allerede er uttømt etter en tidligere reklamasjon på feilkoblet avløpsrør.

Forholdene er nærmere dokumentert i reklamasjonsrapporter utarbeidet av takstmann V. og takstmann L.

Når det gjaldt råteskadet vegg- og takkonstruksjon, var det funnet skader på to av soverommene i 2. etasje. De to takstmennene skrev bl.a. følgende:

Takstmann L:

Konklusjon/min vurdering:

Tidligere fuktproblemer og vanninntrenging gjennom tak, med vedvarende fuktighet over tid. Noe som har medført til vekst av råtesopp og nedbrutt trevirke. Konstruksjonen har ikke blitt utbedret fagmessig ved tidligere utbedring, slik at konstruksjonen er svekket mht. laster fra tak (egen og snølast). Det er her uvisst når tidligere utbedring er foretatt.

Takstoler/ sperre er ikke anbragt slik at trykket overføres til fast understøttelse ved oppføring og svekkelser pga. råde (se bilder) medfører at konstruksjonen er varig svekket (...)

Konsekvens:

Svekket tak og veggkonstruksjon pga. råde fører ofte til deformasjon. (...)

Utbedring/omfang:

Utbygging av råteskadet materialer med friskt trevirke og forsterkning av sperrer som er svekket.

Kostnader:

Kostnad for begge rommene er iht. kalkylen estimert til **Kr.60.425,- eks. mva.** (Tilbakeføring er ikke medtatt for rom som sto for utskifting).

(...)

Takstmann V:

(...) Opplysninger fra kjøperne: Kjøperne startet oppussing av soverommet ved badet i 2 etasje og oppdaget etter å ha revet veggplater mot sørvestre hjørnet, råteskade i bunnsvilla.

Det var ifølge kjøperne synlig tidligere tiltak, der det var kappet ut råde og tilført nytt treverk i deler av denne veggen. Dette førte til at kjøperne rev resten av soverommene for å avdekke råde. (...)

1.2 Konsekvens/årsak til avvik og mangel samt manglende opplysning.

Konsekvensen av råteskader er, økt risiko for setninger i boligen. Setninger og evt. Plutselig svikt kan føre til følgeskader på tilstøtende bygningsdeler i boligen.

Følgeskader som, brudd i vindsperre og diffusjonsperre og brudd i taktekking.

Dette vil påvirke inneklimate, i forhold til luftlekkasjer, fare for fuktskader fra utvendig nedbør og kondensering i lukkede konstruksjoner. Det kan oppstå skader med åpninger i konstruksjonen som fører til, lettere tilkomst for skadedyr. Skader på vinduer og dører, som blir trege, eller vanskelig å åpne, samt skader på innredninger og knirk i gulv.

Årsaken til råteskadene har med overveiende sannsynlighet sammenheng med tidligere taklekkasje og manglende lufting av kledning. Lekkasje fra yttertaket har rent ned i veggen og over relativt langt tidsperspektiv ført til råteskader.

Dersom skadene skal utbedres vil dette medføre betydelig inngrep i denne delen av boligen og en kostnadskonsekvens, som kjøperne ikke hadde medregnet ved kjøp av boligen.

(...)

1.5 Forslag til utbedring:

Dersom påberopt råte i bærekonstruksjonen skal utbedres, er forslaget følgende utbedringsmetode:

- Søkeprosess (som følge av at bærende konstruksjoner blir berørt),
- Understøtte takkonstruksjonen og himling/etasjeskiller fra undersiden i 1 etasje,
- Rive råteskadet sviller og hjørnestolpe mot sørvest i 2 etasje,
- Montere ny bunnsvill og toppsvill,
- Innfesting takkonstruksjon til ny toppsvill og innfesting stendere til sviller i topp og bunn,
- Tilbakeføre soverommene etter åpning og avdekte skader.

(...) Kostnadsestimat i forbindelse med utbedring av påberopt råte i bærekonstruksjonen. Dersom dette skal utføres, ansettes til **kr.180.000, - inkl. mva.**

Om kledningen skrev de to takstmennene bl.a.:

Takstmann L:

Utvendig trekledning (tømmermannspanel), hvor kjøper påviser spikring av trepanel uten horisontale spikerslag. Spikeren stikker her ut gjennom vindsperre/ asfaltappen. (...)

Registrerte avvik:

- Feilmontering av trekledning uten bruk av spikerslag.
- Utførelsen avviker fra referansenivå 1990.
- Råteskadet og værslitt trekledning (påregnelig ut fra salgsprospekt).

Årsak:

Feilmontering av trepanel skyldes håndverker feil ved montering på 90- tallet. (...)

Konklusjon/min vurdering:

Feilmontering av trepanel skyldes håndverker feil ved montering på 90- tallet. Det er hverken benyttet Norsk standard eller preaksepterte løsninger ved montering av kledning på 90- tallet. (...)

Konsekvens:

Kondens fra spiker, kuldebro, fukt og svakt festet trekledning (...)

Utbedring/omfang:

Om forholdet må utbedres så må kledning demonteres og pga. brekkasje/ forvitret må trevirke monteres nytt.

Kostnader:

Kostnader med utbedring er iht. kalkyle estimert til **kr. 340.721, - eks. mva.**

(...)

Takstmann V:

4.2 Konsekvens/årsak til avvik og mangel samt manglende opplysning.

Konsekvensen av punktert vindsperre er økt risiko for trekk i veggene, som vil kjøle ned isolasjonen og øke energibehovet for å opprettholde komforttemperatur innendørs.

Årsak til punktering er ufagmessig innfesting av lekter og kledning. Der lekter ikke har tilstrekkelig tykkelse for innfesting av kledningsbordene. (...)

4.5 Forslag til utbedring:

Dersom påberopt punktert vindsperre skal utbedres, er forslaget følgende utbedringsmetode (i henhold til mottatt pristilbud fra (...)):

- Stillasleie,
- Rivearbeider,
- Montere vindsperre, lekter og kledning.

4.6 Kostnader for utbedring.

(...) Kostnadsestimat i forbindelse med utbedring av påberopt punktert vindsperre. Dersom dette skal utføres, ansettes til **kr.760.000, - inkl. mva.**

Når det gjaldt defekt gulvvarme, skrev takstmann L. at det var ukjent om årsaken var defekte kabler eller termostat. Forholdet måtte undersøkes av en elektriker. Takstmann V. skrev at det hadde kommet en sterk mugglukst når varmekablene ble slått på. En elektriker hadde funnet ut at gulvføleren var defekt. Takstmann V. viste til at det var opplyst at badet måtte renoveres, og forklarte at kostnadene forbundet med etablering av varmekabler i forbindelse med en renovering av badet ville komme på estimert kostnad kr 25 000 inkl. mva. Det er lagt frem en rapport fra Bravida som viser at det ble etablert jordfeilbryter til varmekablene kort tid før salget - den 5.7.24. Kjøper mener at badet må renoveres med en gang grunnet mugglukten, og at dette vil koste mellom kr 350 000 og kr 400 000.

Når det gjaldt ildsted/skorstein skrev de to takstmennene bl.a. følgende:

Takstmann L:

Kjøperne har etter feie- og tilsynsrapport utført av Trøndelag brann -og redningstjeneste IKS den 28.10.2024, fått pålegg om å rette flere åpne avvik. Dette gjelder utett pipe mellom røykrør og lufterør, dårlige fuger mellom teglstein, defekt sotluke og at sotluke mangler i bunn.

Dette opplyses å relateres til tidligere eiers problemer, hvor det ved tidligere tilsyn ikke har vært tilrettelagt for feiing -og tilsyn. (...)

Årsak:

Alder, slitasje, og materialtretthet som mest sannsynlig årsak. (Endret krav ved tilsyn og håndverkerfeil kan ikke utelukkes) (...)

Konklusjon/min vurdering:

Tidligere tilsyn opplyses å ikke er tilrettelagt for innvendig og utvendig tilsyn, slik at det er nærliggende å tro at forholdet er kjent for tidligere eier. Ut fra tilstandsrapporten begynner tidspunktet for piperehabilitering å nærme seg, men allerede avvik som har ført til behov for strakstiltak er ikke kjent for kjøperne og da heller ikke påregnelig i etterkant av salg.

Konsekvens:

Sikkerhet i bruk mht. røykgass og brann, i tillegg til økonomiske kostnader for kjøper å lukke avvik.

Utbedring/omfang:

Komplett rehabilitering av pipe, med innsetting av nytt røykrør og montering av ovn.

Kostnader:

Kostnader med utbedring er iht. kalkyle estimert til **kr. 37.700, - eks. mva.**

(...)

Takstmann V:

3.2 Konsekvens/årsak til avvik og mangel samt manglende opplysning.

Konsekvensen av feil og mangler på skorsteinen er fare for brann, der personer og eiendom kan bli skadet.

I tillegg har dette medført redusert bocomfort, da det ikke er mulig benytte vedovn som oppvarmingskilde i boligen. (...)

3.5 Forslag til utbedring:

Dersom påberopt avvik vedrørende pipe/ildsted skal utbedres, er forslaget følgende utbedringsmetode (i henhold til mottatt pristilbud fra varmfag):

- Søkeprosess,
- Demontere vedovn,
- Montere stålrør i skorsteinen,
- Remontere vedovn.

3.6 Kostnader for utbedring.

Pristilbud (i henhold til mottatt pristilbud fra varmfag) i forbindelse med utbedring av påberopt avvik på pipe. Dersom dette skal utføres, ansettes til kr.48.060, - inkl. mva.

Foretaket har bemerket at tilsynet fant sted den 28.10.24, og at kjøper ikke reklamerte før det hadde gått nesten 4 måneder – den 20.2.25. Kjøper har bemerket at det ville blitt gitt fyringstilbud i selgers eiertid, hvis selger hadde gitt tilkomst til boligen for tilsynet i sin eiertid. Kjøper har også forklart det under visningen ble spurt om det var fyringsforbud siden ildstedet hadde fått TG 2, hvorpå megleren skal ha svart at det ikke forelå fyringsforbud.

Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda, og sekretariatet ga i vurdering av 14.1.26 kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at den feilmonterte kledningen utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, og tilkjente kjøper et prisavslag på kr 150 000, jf. avhl. § 4-12. De øvrige forholdene utgjorde etter sekretariatets syn ikke mangler etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Det var reklamert for sent på forholdet ildsted/skorstein, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Foretaket aksepterte sekretariatets vurdering.

Kjøper har lagt frem et pristilbud på «skifte kledning utvendig, 2 etasje innvendig ink bad» fra firma B. Ifølge kjøper inkluderer tilbudet verdifradrag for nytt/gammelt. Kjøper har uttalt at priser på materialer og arbeidsinnsats har økt med 5 % siden februar måned 2025. Kjøper har også lagt frem bilder av badet. Kjøper har krevd kr 100 000 for badet, og har forklart at det er «funnet betydelig med mangler utover varmekabler ved en gjennomgang av badet». Kjøper har også uttalt at forhold vedrørende ildsted og skorstein ble påreklamert muntlig til foretaket i forbindelse med tilsynet.

Kjøper har anført at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Det er vist til at forholdene utgjør avvik fra avtalt og forventbar stand, og til at salgsopplysningene var mangelfulle og uriktige. Selger har gjennomgående gitt mangelfulle og uriktige opplysninger i egenerklæringen.

Kjøper har fremsatt krav om erstatning eller prisavslag etter avhl. §§ 4-14 og 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene, slik disse er beskrevet i rapporten til takstmann V og fremlagte pristilbud.

Forsikringsforetaket har erkjent mangelsansvar for kledningen og sluttet seg til sekretariatets utmåling av prisavslag for dette forholdet. Når det gjelder de øvrige forholdene i saken, har foretaket anført at det ble reklamert for sent på peis/ildsted, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at det for øvrig ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Det er vist til at kjøper fikk kunnskap om feilene ved ildsted/skorstein under tilsynet, og at det gikk nesten 4 måneder før forholdet ble påreklamert. Videre ga verken selger eller selgers kontraktsmedhjelpere mangelfulle eller uriktige opplysninger. Det ble gitt omfattende risikoopplysninger ved salget, og forholdene som det reklameres på, utgjør ikke avvik fra avtalt eller forventbar stand.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for så vidt gjelder kledning, lekter og vindspærre. Sekretariatets begrunnelse kan i det alt vesentlige tiltres.

Nemnda er også enige i sekretariatets vurdering av at forholdene svekket bæring og råteskader ikke utgjør mangler etter bestemmelsene i avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Det vises til sekretariatets begrunnelse, herunder nemndas tidligere avgjørelser i FinKN 2025-310 og FinKN 2025-651, som også er treffende for tilfellet i vår sak.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det er reklamert for sent for avvikene ved ildsted og skorstein. Det anses som sannsynliggjort at kjøper fikk tilstrekkelig kunnskap om mulig avvik ved feiertilsynet 28.10.24. Reklamasjonen som ble fremsatt 20.2.25 faller da utenfor fristen etter avhl. § 4-19 første ledd. Kravet på dette punktet anses dermed tapt, all den tid nemnda heller ikke kan se at unntaket i avhl. § 4-19 tredje ledd kommer kjøper til unnsetning.

Endelig har nemnda kommet til at det ikke kan ses å foreligge mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for bad nr. to i andre etasje. Nemnda kan også her tiltre sekretariatets grundige vurdering. Nemnda legger for sin del særlig vekt på at tilstandsrapporten for dette forholdet eksplisitt opplyste følgende: «Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.». Nemnda kan heller ikke se at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet.

Når det gjelder prisavslaget, har sekretariatet uttalt følgende:

Når det gjelder uenigheten om utbedringsmetode og utbedringskostnader, vil sekretariatet påpeke at rimeligste forsvarlige utbedringsmetode skal legges til grunn, og at det er kjøper som har bevisbyrden for utbedringskostnadenes størrelse, jf. bl.a. FinKN 2012-297, FinKN 2016-076, FinKN 2017-637 og LG-2010-157037. Vi har i likhet med nemnda ikke byggeteknisk kompetanse, og må bygge på sakens dokumenter og det mest sannsynlige faktum. Sekretariatet kan ikke se at det hefter feil ved takstmann Ls vurdering av utbedringsbehov og utbedringskostnader, og vi legger derfor til grunn at utbedringskostnadene utgjør kr 425 901 inkl. mva. Foranlediget av kjøpers anførsler om dette, bemerker vi at L etter vårt syn gir en tilstrekkelig presis beskrivelse av utbedringsarbeidene i den vedlagte kalkylen. Hvis L ikke har villet spesifisere kostnadspostene ytterligere, så kan dette like godt skyldes avvikende oppfatninger om oppdragets rekkevidde som at det hefter feil ved vurderingen.

Som nevnt ovenfor, mener vi at det må gjøres et større fradrag ved utmålingen som gjenspeiler den fordelen utbedringsarbeidene innebærer for kjøper. Kjøper vi få en helt ny kledning, med bl.a. sløyfer, utlekting og musebånd. Dette er noe vesentlig bedre enn den gamle kledningen med klare risikoopplysninger som er kjøpt. Etter en konkret og skjønnsmessig helhetsvurdering har vi kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 150 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Dette innebærer et fradrag på snaut to tredjedeler.

Nemnda finner etter en samlet vurdering å kunne tiltre dette. Nemnda har merket seg kjøpers innsigelser mot utmålingen i nemndsanmodningen, men finner ikke tilstrekkelige holdepunkter for å overprøve takstmann Ls vurderinger.

Det utmåles dermed kr 150 000 i prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, i tråd med hva foretaket allerede har erkjent. Egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd er etter det opplyste allerede uttømt i anledning tidligere reklamasjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).