

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-715

24.6.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Nyere enebolig – flere forhold – TG 0 – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-2, 4-12, 4-14, og 4-19.

En toetasjes funkisbolig oppført i 2021 ble solgt for kr 6,99 mill. og overtatt av kjøper den 2.1.23. I salgsprospektet sto det at boligen hadde «gjennomgående god standard», og tilstandsvurderte bygningsdeler fikk i hovedsak TG 0. Etter å ha funnet flere feil og mangler i tiden etter overtakelsen, reklamerte kjøper den 6.12.23. Kjøper rekvirerte senere en bygningssakkyndig for nærmere gjennomgang av boligen. Det ble beskrevet en lang rekke feil og mangler, herunder feil ved pipe, finish maling (vegger, lister og dører), flekker i tak, skjeve innerdører, skyvedør, hoveddør, glassverk terrasse, terrasse, støttemur, tre baderom og blikkenslagerarbeider. Kjøper mente at boligen avvek fra forventbar stand, og at selger og takstmannen hadde gitt mangelfulle opplysninger. Foretaket erkjente mangelsansvar for de tre badene og blikkenslagerarbeidene, men mente at de øvrige forholdene ikke kunne gjøres gjeldende som mangler, i hovedsak grunnet for sen reklamasjon. Det ble vist til at det ikke hadde blitt reklamert over flere av forholdene før den 11.6.24. Kjøper var uenig i at det var reklamert for sent. Nemnda kom til at det forelå flere mangler ved boligen, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag totalt kr 840 875, samt krav om advokatutgifter på kr 87 181 og sakkyndigutgifter på kr 51 684, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav den 6.12.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av diverse feil og mangler, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en toetasjes funkisbolig på Østlandet oppført i 2021. Ifølge kjøper hadde selger stått for oppføringen av boligen. Selger var også oppført som tiltakshaver på godkjente byggetegninger.

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

Vi har gleden av å kunne presentere denne flotte funkisvillaen med kanskje boligfeltets beste beliggenhet!
Boligen fremstår som meget innbydende og holder en gjennomgående god standard (...)

I tilstandsrapporten fikk tilstandsvurderte bygningsdeler hovedsakelig TG 0, men det ble også gitt noe TG 1, TG 2 (avvik som ikke krever tiltak) og TG 2 (avvik som kan kreve tiltak). Det sto at bygget fremsto som nytt og hadde høy standard. Foretaket har bemerket at bygningsdelene «dører», «balkonger, terrasser og rom under balkonger» og «utvendige trapper» fikk TG 2.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden byggeåret. Samtlige spørsmål var besvart «nei», og det ble ikke opplyst om kjennskap til feil eller mangler.

Boligen ble solgt for kr 6,99 mill. ved kjøpekontrakt signert i oktober 2022, og overtatt av kjøper den 2.1.23.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at el-billaderen i garasjen var feilmontert, og at det manglet FDV-dokumentasjon på våtrommene. Forholdene ble påreklamert overfor foretaket den 6.12.23.

Kjøper mistenkte at det kunne være ytterligere feil og mangler, og rekvirerte derfor en bygningssakkyndig for nærmere gjennomgang av boligen. Ved gjennomgangen ble det funnet flere andre feil og mangler. Foretaket har oppsummert sakens forhold slik:

- Pipe
- Finish maling (vegger, lister og dører)
- Flekker i tak
- Skjeve innedører
- Skyvedør
- Hoveddør
- Glassverk terrasse
- Terrasse
- Støttemur
- Baderom
- Blikkenslagarbeider

Forholdene er nærmere dokumentert ved et notat etter befaring den 30.4.24, en reklamasjonsrapport utarbeidet av takstmann Ø. den 13.6.24, en reklamasjonsrapport utarbeidet av takstmann U. den 5.7.24, og en befaringsrapport fra firma B.M.F. AS. Det er også lagt frem et pristilbud fra firma H.B. AS datert 30.9.24, en priskalkyle fra firma B.N. AS, en faktura fra firma B.M.F. AS datert 11.7.25, to tilbakemeldinger fra firma H.B. AS, samt et pristilbud fra firma H.B. AS datert 24.7.25.

Notatet etter befaring den 30.4.24 og reklamasjonsrapporten utarbeidet av takstmann Ø. den 13.6.24 listet opp en lang rekke feil og mangler ved boligen. Ø. estimerte utbedringskostnadene til totalt kr 1,025 mill. eks. mva.

Takstmann U.s reklamasjonsrapport inneholdt mer utførlige beskrivelser og vurderinger av de ulike forholdene. U. fant mange avvik fra TEK 17, hvorav noen skyldtes uferdige arbeider mens andre skyldtes feil ved utførelsen. U. mente at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten skulle ha sett deler av forholdene. Han estimerte utbedringskostnadene til totalt kr 631 000 inkl. mva.:

2.1 UTVENDIG

2.1.1 Pipe: 5 000

2.1.2 Gesimsbeslag: 25 000

2.1.3 Utvendig kledning: 5 000

2.1.4 Glassrekkverk terrasse: 10 000

2.1.5 Musebånd: 2 500

2.1.6 Terrasse ut fra 1. etasje: 125 000

2.1.7 Vannbrettbeslag: 25 000

2.1.8 Vann på betongheller og grønske på grunnmur: 5 000

2.1.9 Støttemur og betongvanger: 35 000

2.2 1. ETASJE

2.2.1 Finish på malearbeider: 50 000

2.2.2 Finish på listverk (begge etasjer): 25 000

2.2.3 Skjevhet innerdører: 15 000

2.2.4 Svak statikk på etasjeskiller: -

2.2.5 Skyvedør: 5 000

2.2.6 Flekker i tak ved kjøkken: 2 000

2.2.7 Hoveddør: 15 000

2.2.8 Hovedbad: 100 000

2.3 UNDERETASJE

2.3.1 Bad: 30 000

2.4 FDV: 25 000

SUM: 504 500

MVA: 126 125

TOTALE ESTIMERTE KOSTNADER, INKL. MVA (AVRUNDET): 631 000

Når det gjaldt baderommene, la U. til grunn at det kunne være mulig å utbedre fallforhold og oppkant ved terskel lokalt. Det ble anbefalt at kjøper innhentet tilbud fra utførende som hadde god erfaring med lokale utbedringer av baderom, for eksempel firma B.

Kjøper baserte kravet sitt på U.s rapport, men når det gjaldt de tre baderommene og blikkenslagerarbeider, baserte kjøper seg på innhentede pristilbud. Kjøper mente at det ikke var mulig å utbedre badene lokalt, og det er vist til rapporten fra B.M.F. AS, hvor det ble konkludert med at totalrehabilitering av baderommene er *«eneste løsningen for å kunne være sikker på å kunne levere oppbygging etter forskrift»*. Kjøper viste til pristilbudet på totalrenovering av de tre baderommene fra firma B.N. AS på totalt kr 722 983,66 inkl. mva. Kjøper har også forklart at de forsøkte å utbedre deler av takbeslaget, men at dette hadde vist seg å ikke være mulig.

Kjøper krevde først totalt kr 1 360 234 i prisavslag, med tillegg av kr 87 181 for advokatutgifter og kr 45 559 for takseringsutgifter.

Foretaket mente at kravet var for høyt, blant annet fordi badene kunne utbedres lokalt. Foretaket mente at prisavslaget i saken burde settes til kr 350 000, men ikke mer enn dette. Foretaket har anmodet også om mulighet til å hente inn egen sakkyndigvurdering dersom sekretariatet kom til at badene ikke kunne utbedres lokalt. Når det gjaldt blikkenslagerarbeider, aksepterte foretaket at arbeidene ble dyrere enn først antatt.

Foretaket mener ellers at forhold vedrørende pipe/røyklukt ikke var tilfredsstillende dokumentert, og at følgende forhold er påreklamert for sent:

(...) maling (vegger, lister, dører), flekker i tak, skjeve innerdører, skyvedør, hoveddør, glassverk terrasse, terrasse og støttemur

Foretaket har vist til kjøpers reklamasjon på fuger på vaskerom, el-billader og FDV-dokumentasjon den 6.12.23, hvor det sto at *«jeg skal få laget en liste, med feil som takstmannen har funnet»*. Kjøper har på sin side bemerket at forholdene først ble oppdaget i forbindelse med innhenting av takstmann og befaring etter overtakelse av boligen.

Kjøper har i ettertid vært i kontakt med firma B. – firmaet som takstmann U. nevnte – og som hadde gode erfaringer med lokale utbedringer av våtrom. Firma B. kunne utbedre de tre våtrommene lokalt for totalt kr 203 625 inkl. mva. Det er lagt frem et pristilbud fra firma B. datert

25.2.26, og en faktura for befaring fra firma B. på kr 6 125 inkl. mva. På bakgrunn av de nye opplysningene nedjusterte kjøper kravet sitt, slik at kravet om prisavslag var på totalt kr 840 875. Fakturaen for firma B.s befaring ble krevd dekket sammen med de andre sakkyndigutgiftene, slik at kravet om dekning av sakkyndigutgifter ble oppjustert til totalt kr 51 684. Kjøper har også lagt frem en kostnadsoppgave som viser at det er pådratt advokatutgifter på kr 87 181.

Kjøper har anført at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det er vist til at kjøper hadde berettigede forventninger om en feilfri bolig, men at det er funnet en lang rekke upåregnelige feil og mangler ved boligen. Takstmannen og selgeren (som hadde oppført boligen selv) ga mangelfulle opplysninger om forholdene. Forholdene ble påreklamert i tide, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Reklamasjonsfristen løper ikke før kjøper har tilstrekkelig kunnskap om at forholdet kan være en mangel, og kjøper må ha noe tid til å områ seg. Forholdene var ikke synlige for en alminnelig kjøper.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på totalt kr 840 875, før fradrag for den lovfestede egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, samt erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatutgifter på kr 87 181 og takseringskostnader på kr 51 684, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav den 6.12.23.

Forsikringsforetaket har erkjent at deler av forholdene i saken er mangler som gir grunnlag for prisavslag, men har anført at mange av forholdene ikke kan gjøres gjeldende som mangler, dels grunnet for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 første ledd, jf. § 4-9, dels grunnet for svak dokumentasjon og opplysninger gitt ved salget. Det ble reklamert for sent på maling (vegger, lister, dører), flekker i tak, skjeve innerdører, skyvedør, hoveddør, glassverk terrasse, terrasse og støttemur. Overtakelsen var den 2.1.23, og det ble ikke reklamert før den 11.6.24. Videre er ikke forholdet peis/røyklukt tilstrekkelig dokumentert. Det ble også gitt risikopplysninger om dører, balkonger mv. og trapper (TG 2). Foretaket mener at prisavslaget ikke bør settes høyere enn kr 262 500, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det er akseptert at blikkenslagerarbeidene ble dyrere enn først antatt, men baderommene kan utbedres lokalt. Vilårene for å kreve erstatning etter avhl. § 4-14 er ikke oppfylt, og det er ikke riktig at forsinkelsesrentene begynte å løpe fra reklamasjonen av 6.12.23. De begynte å løpe fra den 11.7.25 og fra den 15.10.25.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det var reklamert for sent over løst rekkverk, malerarbeider, listarbeider, innerdører som subber, skyvedør som ikke kan låses, flekker i taket, samt hoveddøren som subber (pkt. 2.1.4 og pkt. 2.2.1 til pkt. 2.2.7 i takstmann U.s rapport). Nemnda er enig i at det ikke kreves fagkompetanse for å avdekke disse forholdene, og slutter seg til at det er mest sannsynlig at disse forholdene ble påreklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Når det gjelder reklamasjonene knyttet til terrassen, støttemurer og betongvanger, finner nemnda at det ikke er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda tiltrer.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at det er feil med peisen eller pipen, eller at det er unormalt mye røyklukt i boligen. Nemnda kan følgelig ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar på dette punktet.

I sekretariatets drøftelse heter det for øvrig om mangelsvurderingen etter avhl. § 3-2:

Rent overordnet er sekretariatet enige i kjøpers anførsel om at kjøper langt på vei hadde en berettiget forventning om en nærmest feilfri bolig.

Foretaket har også erkjent mangelsansvar for «baderom og blikkenslagerarbeider». Sekretariatet oppfatter at foretaket med dette sikter til de tre baderommene, samt til arbeider med takrenne og beslagsarbeider på vegg, tak og vinduer. Vi vurderer også følgende punkter i (takstmann U.s) rapport som mangler etter avhl. § 3-2 første ledd:

Pkt. 2.1.3 (innfesting platekledning inngangsparti)

Pkt. 2.1.5 (stedvis manglende musebånd)

Pkt. 2.1.6 (diverse feil og mangler ved terrasse)

Pkt. 2.1.8 (betongheller og rennemerker på grunnmur)

Pkt. 2.1.9 (feil utførelse på støttemur og betongvanger)

Pkt. 4 manglende FDV-dokumentasjon

Når det gjelder pkt. 2.1.6 (terrassen) og pkt. 2.1.9 (støttemur og betongvanger), ser vi grunn til å presisere at disse bygningsdelene kun fikk TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) grunnet mindre feil som kunne utbedres for små beløp på under kr 10 000 (sprekker i glass og manglende håndløper). Det var ikke påregnelig for kjøper at det skulle være mer grunnleggende feil ved disse bygningsdelene.

Det er ikke nødvendig å ta stilling til om det eventuelt også foreligger mangelsansvar på annet grunnlag.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel på de opplistede punktene, jf. avhl. § 3-2. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til. Nemnda tilføyer i denne forbindelse at boligen er oppført i 2021, og følgelig kun noe over ett år gammel ved budaksept.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget og erstatning:

Selv om sekretariatet har vurdert mangelsspørsmålet noe ulikt enn foretaket, oppfatter sekretariatet at partene er enige om at det bør tas utgangspunktet følgende utbedringskostnader ved fastsettelsen av prisavslaget (inkl. mva.):

Utvendig kledning: kr 5 000, jf. U's rapport

Musebånd: kr 2 500, jf. U's rapport

Terrasse: kr 125 000, jf. U's rapport

Betongheller og rennemerker: kr 5 000, jf. U's rapport

Støttemur: kr 35 000, jf. U's rapport

FDV: Kr 25 000, jf. U's rapport

Blikkenslagerarbeider: Kr 225 000, jf. Prisestimat firma H.B. AS

Disse kostnadene utgjør totalt kr 422 500 inkl. mva. Etter vårt skjønn begrunner disse arbeidene kun et nokså marginalt fradrag.

(...)

Når det gjelder kjøpers sakkyndigutgifter, som ifølge kjøper utgjør kr 45 559, vil sekretariatet bemerke at utgifter som dette kan kreves dekket som en del av prisavslaget etter avhl. § 4-12. Når det er sagt, finner vi at deler av rapportene i saken har tilført saken lite. Derfor tilkjennes ikke kjøper dette beløpet fullt ut.

Hva gjelder kravet om erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatutgifter, som angivelig utgjør kr 87 181, finner sekretariatet at feilene og manglene i saken stort sett var innenfor takstmannens kontrollsfære, jf. kontrollansvarsregelen i bestemmelsens første ledd. De var uansett åpenbart innenfor selgers kontrollsfære, siden selger hadde oppført boligen. Vi understreker at kontrollansvaret normalt bedømmes strengt, og at det sentrale er om forholdet er noe selger eller selgers kontraktsmedhjelpere objektivt sett kunne kontrollere, jf. bl.a. HR-2022-192-A og FinKN 2022-637. Det avgjørende er ikke om selger eller selgers kontraktsmedhjelpere måtte eller burde ha oppdaget feilene, men om de «kunne» ha avdekket disse – altså om dette var mulig. Nemndspraksis trekker nokså entydig i retning av at feil ved arbeider utført av selger selv, eller i regi av selger, er innenfor selgers kontrollsfære. Se for eksempel FinKN 2017-112, FinKN 2021-847 og FinKN 2023-

448. Se ellers også bemerkningene om synlighet i U's rapport. Sekretariatet mener samtidig at det bør gjøres en skjønnsmessig nedjustering av erstatningsbeløpet som hensyntar at det bare er deler av kravet som har ført frem.

Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter etter rentel. § 2. Rentene løper fra 30 dager etter påkrav, og det følger av fast og langvarig nemndspraksis at en nøytral reklamasjon kan utløse rentene. Siden det kun ble reklamert på FDV-dokumentasjon den 6.12.23, løper imidlertid rentene i all hovedsak fra 30 dager etter påkravsbrevet den 24.2.25.

Sekretariatet har oppsummeringsvis kommet til følgende:

- Etter fradrag for den lovfestede egenandelen tilkjennes kjøper et samlet prisavslag stort kr 425 000 for kledning, musebånd, terrasse, betongheller og rennemerker, støttemur, FDV, diverse blikkenslagerarbeider og nødvendige sakkyndigutgifter, jf. avhl. § 4-12.
- Sekretariatet har ikke funnet det forsvarlig å ta endelig stilling til prisavslaget for de tre baderommene, jf. avhl. § 4-12.
- Kjøper tilkjennes kr 50 000 for nødvendige advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14 første ledd.
- Forsinkelsesrentene løper i all hovedsak (med unntak av FDV) fra 30 dager etter påkrav den 24.2.25, jf. rentel. § 2.

(...)

Sekretariatet har altså ikke funnet det forsvarlig å ta stilling til utmålingen av et prisavslag for de tre baderommene, men vi har kommet til at kjøper, etter fradrag for den lovfestede egenandelen, passende kan tilkjennes et samlet beløp i prisavslag og erstatning på totalt kr 475 000 for de øvrige mangelsforholdene i saken, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, jf. § 3-1 fjerde ledd og § 4-14 første ledd. I tillegg kommer forsinkelsesrenter etter rentel. § 2, som med unntak av FDV løper fra 30 dager etter påkrav den 24.2.25.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige drøftelse, både av utmålingen av prisavslaget og erstatningen samt forsinkelsesrentene.

Etter sekretariatets vurdering av saken er det kommet til enighet mellom partene om at de tre baderommene kan utbedres lokalt. Kjøper har innhentet pristilbud av 25.2.26 fra firma B, hvor utbedringskostnadene er oppgitt å være kr 203 625. Nemnda legger pristilbudet til grunn. Det er også påløpt utgifter til sakkyndig rapport med kr 6 125. Nemnda er etter dette kommet til at kjøper har krav på prisavslag og erstatning med totalt kr 685 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel. Kjøper tilkjennes også renter i samsvar med sekretariatets vurdering i sitatet ovenfor.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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