

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-789

30.6.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Avvik ved boligens overflater – opplyst om egeninnsats – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En leilighet fra 1931 ble solgt for kr 5,2 mill. i juni 2025. Boligen ble markedsført som «*pusset opp i nyere tid med nytt kjøkken i 2023 og overflater er malt i tidsriktige farger*». Malerjobben var imidlertid gjort ved selgers egeninnsats og det ble ellers opplyst om at «*den moderne stilen harmonerer godt med de bevarte og klassiske detaljene fra bygårdens tidsalder*». I tilstandsrapporten ble ikke overflatene vurdert særskilt, men kjøkkenets overflater og innredning fikk TG 1. Ut over dette opplyste takstmannen bl.a. om at det var gjort endringer på planløsningen, hvor boligens soverom var delt i to og kjøkkenet var flyttet. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var diverse sprekker og lignende avvik ved boligens overflater. Kjøper anførte at dette var upåregnelig, og at selger hadde misligholdt opplysningsplikten. Foretaket har bestridt mangelsansvar, og bl.a. vist til at forholdene var påregnelige, og at det heller ikke var gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 46 537, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ufagmessigheter ved overflater/bakenforliggende konstruksjon, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en aksjeleilighet fra 1931.

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

3-roms leiligheten er pusset opp i nyere tid med nytt kjøkken i 2023 og overflater er malt i tidsriktige farger. Den moderne stilen harmonerer godt med de bevarte og klassiske detaljene fra bygårdens tidsalder.

(...)

Standard:

Entré: Innbydende entré med plass til oppheng av yttertøy og liten garderobeløsning.

(...)

Kjøkken: Moderne kjøkken i tidsriktige farger og detaljer. Kjøkkeninnredningen har tremønstret fronter, laminat benkeplate, oppvaskum i stål. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer med 70 cm induksjon platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kombiskap (kjøl/frys) og oppvaskmaskin. Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter) som er integrert i platetoppen. For ekstra trygghet er det installert et automatisk vannstopp-system og en avløpspumpe. Kjøkkenet ble flyttet og nytt 2023, enkelte skapstammer er noe eldre.

(...)

Soverom: Leiligheten har to gode soverom. Det ene soverommet, som er en del av det tidligere større soverommet, har en 1 1/2-fløyet dør med glassfelt mot kjøkkenet. Det andre soverommet er smart etablert i

leilighetens tidligere separate kjøkken. Begge rommene gir plass til seng og garderobeløsninger, og kan innredes som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

(...)

Moderniseringsarbeider:

- Vegger og himlinger er malt i perioden 2020 til 2025. Utført som egeninnsats.
- Nytt kjøkken i 2023. El-arbeider er utført av Elektriker (...). Rør-arbeider er utført av (...)

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

KJØKKEN

Overflater og innredning - TG 1:

Kjøkkenet i delvis åpen løsning mot stue.

Kjøkkeninnredning med tremønstret fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i stål. Integrerte hvitevarer med 70 cm induksjon platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kombiskap (kjøl/frys) og oppvaskmaskin. Nytt kjøkken i 2023. Enkelte noe eldre skapstammer.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Avtrekk - mørk TG 2:

Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter). Viften er integrert i platetoppen.

(...)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet mangler mekanisk ventilering ut til friluft.

(...)

Lovlighet:

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Planløsningen er forandret. Boligens opprinnelige soverom er i dag delt i to. Den ene delen fungerer fortsatt som soverom, og kjøkkenet er flyttet til den andre delen. Ett nytt soverom er etablert i boligens tidligere separate kjøkken.

(...)

Nyere håndverkstjenester:

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? JA.

Kommentar: Vegger og himlinger er malt i perioden 2020 til 2025. Utført som egeninnsats. Nytt kjøkken i 2023. El-arbeider er utført av Elektriker (...). Rør-arbeider er utført av (...).

Krav for rom til varig opphold:

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? JA.

Kommentar: Kjøkkenet har ikke vinduer.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2020. Selger opplyser om å ha bodd i boligen siste 12 måneder før salget. Det ble ikke gitt konkrete opplysninger som knytter seg til de anførte mangelsforholdene.

Boligen ble solgt for kr 5 200 000 ved kjøpekontrakt signert den 16./29.6.25, og overtatt av kjøper den 8.8.25.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert over ulike forhold som knytter seg til boligens overflater/bakenforliggende konstruksjon. Kjøper reklamerte den 15.9.25.

Som dokumentasjon for kravet har kjøper bl.a. vedlagt en faglig vurdering og et prisestimat fra H AS, div. bilder og SMS-korrespondanse med selger.

H AS skriver bl.a. følgende i sitt notat/prisestimat av 10.8.25:

Skadeomfang og beskrivelse

Avvik 1 og 2 – Soverom

Ved befaring ble det avdekket at det under overskap var montert en bjelke. På visning ble denne opplyst å være en nødvendig bærebjelke, men dette stemmer ikke. Etter demontering viste det seg at bjelken kun fungerte som en midlertidig løsning for å (trolig) skjule dårlig konstruksjon. Fjerning av bjelken avdekket åpne hull direkte inn mot den opprinnelige grunnveggen og en uferdig veggkonstruksjon.

I tillegg ble overskapene på soverommet flyttet noe, da de var montert på en uvanlig måte. Bak skapene ble det da avdekket en planke som var festet ut fra veggen. Denne planken var benyttet som skjuling og avstivning, og da den ble fjernet, kom det frem ytterligere partier med uferdig vegg. Disse forholdene dokumenterer at det har vært benyttet midlertidige og ufagmessige løsninger for å skjule en vegg som ikke er ferdigstilt. Dette representerer klare skjulte mangler som ikke kunne oppdages på visning.

Avvik 3 – Kjøkken

Ved inspeksjon ble det avdekket at det langs kjøkkenbenken var montert løst festede plater som fremsto som midlertidige sprutvern. Etter demontering av disse platene kom det til syne gjennomgående sprekker i veggflaten. Sprekkene stammer fra en tidligere døråpning som ikke er tilfredsstillende lukket og bearbeidet. Skadene er konstruksjonsmessige og reduserer både veggens styrke og estetiske kvalitet. Bruken av platene har utelukkende hatt som formål å skjule underliggende mangler, og løsningen kan ikke anses som fagmessig eller forskriftsmessig utført.

Avvik 4 – Gang

Bak en dekorativ spilletapet, som var montert over deler av veggflaten i gangen, ble det avdekket at veggen ikke var ferdigstilt etter flytting av en tidligere dør. Spilletapeten var festet til en enkel plate som kun dekket et hulrom, uten at det var etablert en fullverdig veggkonstruksjon bak. Løsningen fremstår som en improvisert og ufagmessig tildekking, og representerer en skjult mangel som ikke kunne avdekkes ved visning.

(...)

Konklusjon

De påviste manglene kan ikke ha oppstått etter overtakelse, men er et resultat av tidligere uferdig og ufagmessig arbeid. De representerer skjulte konstruksjonsfeil av vesentlig karakter, og står i direkte strid med salgsoppgavens beskrivelser av ferdig oppusset bolig. Arbeidet tilfredsstiller ikke de krav til fagmessig utførelse som fremgår av gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK17) og alminnelig bransjestandard.

De benyttede løsningene innebærer risiko for ytterligere skader og redusert funksjonalitet, herunder svekket konstruksjon, økt fare for sprekker og nedsatt bygningsmessig kvalitet. Dersom utbedring ikke gjennomføres, kan dette over tid medføre både tekniske og økonomiske konsekvenser for boligen.

Utbedring er nødvendig for å bringe boligstandarden opp til forskriftsmessig nivå. Samlet beregnet kostnad er kr 51 230 eks. mva.

På bakgrunn av dette er det min faglige vurdering at de dokumenterte avvikene utgjør klare skjulte mangler som forelå på tidspunktet for overtakelse, og som dermed bør anses å falle inn under boligkjøperforsikringens dekningsområde.

Det ble fremlagt bilder som viste skader/gliper i overflatene.

Kjøper har fremlagt bl.a. følgende melding fra SMS-korrespondanse med selger:

Det er kun det elektriske og rør som er utført av fagpersoner som er dokumentert ja, og snekkerne via rørfirmaet som åpnet opp gulv på gammelt kjøkken for å legge ned rør.

Kjøper har fremlagt nærmere beskrivelse fra H AS vedrørende skadeårsak og skadeomfang, datert 3.3.26, samt fakturagrunnlag med videre beskrivelse fra H AS.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper mener at avvikene som er oppdaget fremstår som upåregnelige, og at selger har gjort ufaglært arbeid som det ikke ble opplyst om.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 46 537.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslova. Foretaket har særlig vist til at utbedringsbehovet fremstår som fullt ut påregnelig og at selger kan gjøre enklere bygningsmessige arbeider som det nødvendigvis ikke må opplyses om.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at utbedringsbehovet var innenfor det forventbare ved kjøpet av boligen, og at det heller ikke var gitt mangelfulle opplysninger som hadde innvirket på avtalen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at utbedringsbehovet var innenfor det forventbare ved kjøp av denne boligen, og at det heller ikke ble gitt mangelfulle opplysninger som hadde innvirket på avtalen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Nemnda har kommet til samme resultat og kan i all hovedsak tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Det kan, slik nemnda bedømmer det, ikke ses dokumentert å foreligge noen konstruksjonsfeil. Avvikene som er avdekket synes i det alt vesentlige å være av kosmetisk art – som antagelig kan knyttes til enkle og overflatiske valg som selger gjorde under oppussingen i egenregi før salget. At deler av denne oppussingen var av til dels lav håndverksmessig standard, må, slik nemnda vurderer bildene i saken, uansett ha vært relativt synlig på visning.

Nemnda har merket seg kjøpers øvrige anførsler i nemndsansmodningen, men finner ikke at det fremkommer noe nytt her som rokker ved nemndas syn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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