

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-815

17.7.2026

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

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

Avvik ved kledning – TG 2 – opplysninger om oppgraderinger – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 1982 ble solgt for kr 7,5 mill. i mars 2022. I boligens salgsprospekt fremkom det at «I 2016 ble huset oppgradert med ny utvendig kledning og isolasjon». Boligens veggkonstruksjon var gitt TG 2 i tilstandsrapporten og det var bl.a. opplyst at «Det er gjenstående arbeider med kledningen». Det ble også gitt opplysninger om ufaglært arbeid i selgers egenerklæring. Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved boligens kledning. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger av selger og selgers takstmann. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 597 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Akershus oppført i 1982.

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

Stor enebolig med flott hage, leilighet i kjelleren og herlige uteplasser. 5 soverom og garasje med hems. Barnevennlig. (...)

I 2016 ble huset oppgradert med ny utvendig kledning og isolasjon.

To år senere ble kledningen malt, og foran garasjen finner man en gårdsplass med belegningsstein.

I selgers egenerklæring fremgår det at selger kjøpte boligen i 2010, og har bodd i boligen de siste 12 månedene før egenerklæringen ble fylt ut. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, har selger svart «Nei». På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, har selger svart «Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad», og har kommentert «Har satt opp terrasse og pergola».

I tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget ble boligens utvendige veggkonstruksjon vurdert til mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og fra rapporten hitsettes:

Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med malt stående trepanel.

Eier opplyser at utvendig kledning og isolasjonen ble skiftet i 2016. Det er gjenstående arbeider med kledningen. Utvendig kledning ble sist malt i 2018.

Alder: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Boligens garasje ble også kommentert, og fra rapporten hitsettes:

Beskrivelse

Garasjen inneholder isolert bod i bakkant og isolert hems som ikke er plateslått. Støpt betongdekke med ringmur i lettklinkerblokker, Leca eller tilsvarende. Yttervegger i bindingsverk konstruksjon, utvendig belagt med malt stående kledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Sorte takrenner og nedløp av metall. Leddport med elektrisk port åpner og en gangdør (elektrisk motor er defekt).

Boligen ble solgt for kr 7,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.3.22 og 29.3.22, og overtatt av kjøper den 1.7.22.

Etter overtakelse oppdaget kjøper at det manglet lufting bak ytterkledningen i forbindelse med demontering av en hjørnekaske.

Kjøper innhentet en rapport fra takstmann J datert 17.6.24, revidert 18.6.24. Fra rapporten hitsettes:

Opplysninger:

Opplysninger fra eier: Boligen ble i 2016 etterisolert fra utvendig side. Da ble også ytterkledning skiftet. Ved demontering av hjørnekaske ble det observert at det mangler lufting under kledningen (trepanel) på hele boligens fasade. Det er kun 1 lag horisontale lekter mellom vindspærre og trepanel – det vil si ingen mulig gjennomlufting. Eier opplyser at det tidligere var tømmermannskledning (før skifte i 2016). (...)

Skadeomfang:

Ytterkledningen er stående trepanel. På befaringen ble det registrert at kledningstypen er en dobbeltfalset kledning.

Eier hadde åpnet bord på hjørnekaske i hjørne mot nordøst. Det ble registrert at ytterkledningen var montert på (horisontale) lekter uten et sjikt med (vertikale) sløyfer bak. I nedre kant av kledningen var det samme løsning og samme tykkelser rundt resten av boligens fasader. Det er derfor høyst sannsynlig manglende sløyfer rundt hele boligen. Dobbeltfalset kledning har plan bakside og er tette - kledningstypen må derfor alltid monteres på både sløyfer og lekter. Det ble også registrert at det var spikret på linje langs hele fasadenes lengder, som tilsier at lekter ikke er montert i varierende høyder. Det er derfor høyst sannsynlig tett mellom de ulike lektehøydene.

Videre var paneler avsluttet tett opp mot bord øverst (taktustikk/raftekaske) og mot vannbrett. Det er dermed svært lite åpninger for drenering og gjennomlufting mot avslutninger. Lektene som panelene er montert på har 23 mm tykkelse. For tilstrekkelig forankring av panel i lektene tilsier fagmessig utførelse en lektetykkelse på 36 mm for spikret kledning. Dette gjelder med mindre det kan påvises losholter i bindingsverket eller annen horisontal utlekting bak vindspærren - som lektene er festet i.

Det ble ikke registrert noen vesentlige fuktskader i kledningen. Eier opplyser som nevnt at det før 2016 var tømmermannskledning. Dette ses også på bilder fra tidligere annonse. Tømmermannskledning kan som regel, på steder der det ikke er stor slagregns påkjenning, ha «enkel» utlekting med bare lekter.

(...)

Skadeårsak:

Manglende lufte- og dreneringsspalte med sløyfer bak kledningen vurderes som ufagmessig. Boligen er i et område med generelt liten slagregnsbelastning og boligen har skjermende takutstikk. Men siden det er benyttet dobbeltfalset kledning (plan bakside) er manglende sløyfer veldig uheldig da det medfører ingen lufte- og dreneringsspalte. Avslutninger på kledningen tett opp mot bord øverst (taktustikk/raftekaske) og mot vannbrett er ufagmessig, som ytterligere forverrer lufting og drenering.

Tykkelsen på lektene bak panelene er mindre enn det god fagmessig utførelse tilsier for tilstrekkelig forankring (som nevnt: med mindre det kan påvises losholter i bindingsverket eller annen horisontal utlekting bak vindspærren som lektene er festet i). Løsningen med manglende lufte- og dreneringsspalte vil høyst

sannsynlig avvike fra krav i byggt teknisk forskrift (TEK10) mht. nedbør og fukt fra inneluft. Løsningen avviker fra god fagmessig utførelse, eksempelvis slik angitt i Byggforsk 542.101 «Stående trekledning» (2011-2021).

(...)

Etterisoleringen som ble utført i 2016 påvirker fukt- og temperaturforholdene i yttervegg. Fagmessig utførelse tilsier at det på utsiden av etterisoleringen må monteres en utlektet, luftet kledning som ivaretar prinsippet om totrinnstetting. Ufagmessig utførelse kan medføre økt risiko for fuktproblematikk i yttervegg. (...)

I tilstandsrapport er veggkonstruksjon gitt tilstandsgrad 2, med avvik: «Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur» og tiltak: «Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.»

Det er høyst sannsynlig manglende lufting bak kledningen på hele boligens fasade. (...)

Tiltak/utbedring:

Det legges til grunn montering av sløyfer bak lektene for etablering av lufter- og dreneringsspalte. Dette medfører at kledning og lekter fjernes rundt hele boligen. Nye sløyfer og lekter. Nye kledningsbord. Overflatehandling av nye kledningsbord. Stillas, rigg & drift.

(...)

Garasjen (rev. 2)

(...)

Vurdering:

På befaringen ble det registrert at kledning er skiftet på fasaden i front. For denne fasaden er det tilsvarende avvik som på husvegger. For denne ene fasaden på garasjen legges det til grunn samme utbedringsmetode som for boligen.

I skaderapporten ble utbedringskostnader av boligen estimert til kr 323 750 og for utbedring av garasjen, ble kostnadene estimert til kr 395 000.

Kjøper har fremlagt pristilbud fra byggefirma Y på kr 597 000 datert 2 Q 2025 for riving av kledning og lekter til vindsperre, montering av sløyfer og lekter, montering av ny panelkledning mv.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det ved salget ble gitt opplysninger om nyere kledning og isolasjon fra 2016, og at arbeidet ble utført av fagkyndige. I tilstandsrapporten ble riktignok kledningen vurdert til mørk TG 2 og det ble opplyst om lite eller ingen lufting i nedre kant mot grunnmur, samtidig ble ikke kjøper gjort oppmerksom på at det var grunn til å tro at det var forskriftsmessige avvik ved lufting i hele kledningen. Selgers takstmann har opptrådt grovt uaktsomt ved å ikke undersøke kledningen nærmere, og de avdekkede forholdene skulle gjort at kledningen ble vurdert til TG 3. Takstmannen hadde ingen grunn til å være uvitende om manglende lufting under hele kledningen, og det er følgelig gitt at manglende og uriktige opplysninger utgjør et brudd på forskrift til avhendingsloven § 2-23.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 597 000, samt krav om forsinkelsesrenter regnet fra 6.4.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at det er grunnlag for mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at veggkonstruksjonen ble vurdert til mørk TG 2, og at det ble opplyst om ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen. Videre vil kjøper av en brukt bolig måtte finne seg i nokså betydelige feil og svakheter uten at det nødvendigvis kan gjøres gjeldende som mangel. Takstmenn må ha et visst skjønn ved fastsettelse av tilstandsgrad, og det er her ikke avdekket store skader, råte eller behov for større utskiftninger som skulle tilsi at veggkonstruksjonen skulle vært vurdert til TG 3.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste i hovedsak til at kjøper var gitt konkrete og tydelige negative bemerkninger om boligens lufting, og at yttervegger var gitt TG 2. Det var heller ikke gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger fra selger eller selgers takstmann, og sekretariatet viste til at tilstandsrapporten var i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-11.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet fremholdt følgende om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet avvik ved boligens kledning:

På den ene siden viser vi til at kjøper ble gitt positive opplysninger om nyere arbeider på boligens ytterkledning. Vi viser her særlig til opplysningene om at selger i 2016 «oppgraderte» hele huset med ny utvendig kledning og isolasjon, og at utvendig kledning sist ble malt i 2018. I tillegg fremgikk det av selgers egenerklæring at selger hadde svart bekreftende på spørsmål om det var gjort arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade, og kommentert at arbeidet var gjort ufaglært og gjaldt terrasse og pergola. Videre hadde selger svart «Nei» på spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte, utover det som tidligere var opplyst (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.). Utfra dette kunne kjøper derfor berettiget legge til grunn at arbeidene med kledningen i 2016 ble gjort faglært, se nærmere HR-2025-1749 avs. 80-94.

Når vi har kommet til at det likevel ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar, skyldes det at kjøper på den andre siden ble gitt konkrete og tydelige negative bemerkninger om boligens lufting. Sekretariatet viser her til tilstandsrapporten hvor det blant annet fremgår at boligens yttervegger er antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Videre peker vi på tilstandsangivelsen mørk TG 2 som i henhold til fremlagt rapport skal gis der bygningsdelen har «vesentlige avvik» som for eksempel feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og derfor kan kreve utbedring i nær fremtid. Sekretariatet ser det følgelig slik at kjøper gjøres oppmerksom på en generell fare for at bygningsdelen trenger tiltak, samtidig som risikoen ved bygningsdelen blir forsterket av de spesifikke opplysningene om konkrete feil og avvik. Vi viser her særlig til at takstmannen har opplyst om «gjenstående arbeider med kledningen» og det er «ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur». Videre viser vi til anbefalingen under punktet «tiltak» der det heter at «Det bør foretas tiltak for å bedre luftingen av kledningen», samt til at garasjen ikke ble tilstandsvurdert.

Sekretariatet er etter dette av den oppfatning at kjøper uttrykkelig ble gjort oppmerksom på at det forelå avvik ved utførelsen og at det var gjenstående arbeider ved isolasjonen. Det forelå altså ufagmessigheter ved utførelsen. Til tross for den positive opplysningen om nyere kledning fra 2016 gjort faglært, kan vi derfor ikke se at kjøper berettiget kunne legge til grunn at resten av kledningen var i orden. Kjøper ble anbefalt å gjennomføre tiltak for å bedre luftingen, og vi kan ikke se at det er dokumentert forhold som overstiger det som kan regnes som påregnelig ut fra opplysningene om boligen på salgstidspunktet. Vi tilføyer også her for ordens skyld at vi forstår det slik at det ikke er avdekket skader i konstruksjonen som følge av «ingen eller liten» lufting.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets nyanserte drøftelse. Selv om det var gitt enkelte positive opplysninger om kledningen, var det også gitt flere risikoopplysninger og de avdekkede forholdene må anses påregnelige sett i lys av disse risikoopplysningene.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda finner det heller ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, verken hva gjelder selger eller takstmannens forhold. Det vises til sekretariatets drøftelse av disse spørsmålene, som nemnda slutter seg til.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).