

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-832

4.8.2026

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

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

Avvik ved kledning – manglende byggemelding for terrasse – rekkevidden av tidligere forlik – (tidl.) avhl. §§ 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-19.

Et rekkehus fra 1984 ble solgt «som den er» for kr 4,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.8.21. Boligen ble markedsført som et «Superfint rekkehus». Det fremgikk av salgsprospektet at noe kledning ble byttet samtidig som fasader ble malt i både 2012 og 2019. I tilstandsrapporten var bl.a. veggkonstruksjoner, utvendige fasader, og terrasse i 1. etasje gitt TG 1. I selgers egenerklæringsskjema ble det opplyst at terrassen var pusset opp av ufaglært. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold ved boligen, bl.a. avvik ved kledning og manglende byggemelding av terrasse. Kjøper anførte at forholdene gjorde at boligen hadde en vesentlig mangel, i tillegg til at det var gitt misvisende og uriktige opplysninger om forholdene. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at kledningen var omfattet av et tidligere forlik, og at det uansett var reklamert for sent over kledningen. Nemnda kom til at forholdene utgjorde mangler, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 374 000, samt forsinkelsesrenter fra 9.3.24.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved kledning, terrassedør og manglende byggemelding av terrasse, jf. (tidl.) avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus på Vestlandet oppført i 1984.

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

Superfint rekkehus (...) Det opplyses av eier at fasader ble malt i 2012 og malt igjen i 2019. Noe kledning ble da byttet samtidig både i 2012 og i 2019

I tilstandsrapporten ble veggkonstruksjoner og utvendige fasader gitt TG 1:

Beskrivelse:

Yttervegger består av bindingsverk av trevirke. Isolert og vindtettet konstruksjon. Yttervegger er utlektet for luftespalte og kledd med bordkledning av furu eller gran. Overflatebehandlet med beis eller maling.

Det opplyses av eier at fasader ble malt i 2012 og malt igjen i 2019. Noe kledning ble da byttet samtidig 2019.

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Noe vedlikeholdsarbeider må påregnes enkelte steder på fasader Se fasade ved kjøkken i 2 etasje. (se også rubrikk for utvendige beslag).

Terrasse i 1. etasje/nedre del ble gitt TG 1. Balkong i 2. etasje ble gitt TG 2 grunnet forskriftsstridig trapp. Utvendige beslag ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste:

(...) Bilde 2: Undertakets avrenning indikerer at dette ikke ledes til takrenne. Synlige rennemerker på kledningsbord/ loddbord bak og under takrenne.

(...) Beslagløsning ved takutstikk over kjøkken virker noe uferdig og beskytter ikke loddbord/ kledningsbord i overgang mellom tak og vegg tilstrekkelig mot vær og vind (se bilde 1). Her bør det settes på et skvettbeslag ned mot takrenne. Hjørne må sikres med beslag. Løsning ved loddbord bør undersøkes nærmere (bilde 2).

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2003. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, krysset selger av for «Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad» og opplyste:

Terrasse pusset opp, kledning skiftet på hele huset, garasjeport skiftet, automatisk portåpner montert, strømopplegg i garasje (organisert via sameiet, utført av fagfolk)

Boligen ble solgt «som den er» for kr 4,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.8.21, og overtatt av kjøper den 18.10.21.

Etter overtakelse har kjøper reklamert over flere feil ved boligen.

Finansklagenemnda Eierskifte har i FinKN 2023-127 tidligere behandlet reklamasjon knyttet til taktekking/taklekkasjer. Nemnda kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og tilkjente kr 200 000 i prisavslag til kjøper.

Kjøper avdekket senere avvik ved kledning og manglende godkjenning av terrasse, og reklamerte hhv. den 9.2.24 og den 31.3.24.

Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann B av 10.6.24. Fra rapporten hitsettes bl.a. følgende om kledningen:

Boligens ytterkledning er svært dårlig, og mesteparten har alder fra byggedato. Utførelse på kledningen fører til at vann ledes inn til bakenforliggende konstruksjon. Kledningen mangler lufting, som også er årsak til betydelig råttene kledning.

Vindu og dørelement er forsøkt kamuflert skade ved Sparkling og maling. Takstmann N. har gitt TG2, som følge av alder. Riktig tg skulle vært TG3 Dør til terrasse i 2. etasje, samt tilstøtende vindu, er av så dårlig forfatning, at de skader boligen ved at de leder inn vann/ fukt til bakenforliggende konstruksjon.

Kostnadene for bytte kledning på fasader østside ble i rapporten fra takstmann B estimert til kr 225 000.

Foretaket innhentet rapport fra takstmann S av 12.11.24:

2.0 YTTERKLEDNING

(...) Det reklameres på at boligens ytterkledning er i dårlig stand, og at lufting bak kledningen er feil utført. Ett mindre parti på fremsiden av huset er skiftet i nyere tid. Kledningen det reklameres virker å være fra byggeåret

(...) Lufting bak ytterkledning har som funksjon å tørke opp kledningsbordene, og tørke ut eventuell fukt som trekker inn bak ytterkledningen. Redusert lufting bak ytterkledningen avviker fra byggeskikk i 1984. Vanlig byggeskikk den gangen var 23 mm lufting. Veggene som her vurderes virker å ha 10 mm lufting.

Det er ikke unormalt at det kan forekomme råteskader på ytterkledning som har oppnådd en alder på 40 år. Redusert lufting vil normalt føre til kortere levetid. Likevel har kledningen oppnådd kort forventet levetid som er oppgitt til 40 år.

Det er ikke riktig at ytterkledningen er skiftet på hele huset slik som det kommer frem i selgers egenerklæring. I tilstandsrapporten er det oppgitt at noe kledning ble byttet i 2019. Opplysninger fra tilstandsrapporten virker mest riktig.

Når det gjaldt kostnadsestimatene, var takstmann S enig med estimatene fra takstmann B.

Kjøper innhentet en rapport fra takstmann H datert 8.5.25:

Årsaken til råteskadene på boligen fremstår å ha flere årsaker. På østsiden fremstår en årsak å være mangelfullt vedlikehold der kledningene stedvis ikke er tilstrekkelig malt i nedre kant/endeveden. Manglende overflatebehandling i endeveden har gitt fuktopptrekk og råteskader.

En annen årsak til skader på veggen er svakt design, det vises her til dekkbord som leder nedbør og vann fra terrasse inn mot kledningen, manglende overlapp mellom liggende og stående kledning, og ikke minst at kledningen er ført ned forbi terrassebordene på stort sett hele vestsiden. Sistnevnte hindrer eier å komme til å kunne vedlikeholde kledningen, samtidig som at terrassebord og smuss, demmer opp vann. Samlet gir dette råteskade i kledningen. Det er også avdekket noen fuktskader på veggen mot (...) nabo.

På vestfasaden er mye av kledningen skiftet i senere tid.

(...) På østsiden er det såpass mange forhold med lokale råteskader og svak utførelse jevnt over hele fasaden. Vår anbefaling er derfor at man utbedrer kledningen på hele denne siden.

Takstmann H estimerte kostnadene til kr 269 000 for utbedring av østfasaden.

Takstmann H vurderte også manglende godkjenning av terrassen, og fra rapporten hitsettes:

2.0 TERRASSE AVVIKER FRA GODKJENTE TEGNINGER.

(...) Terrassen mot vest er bygget ut uten at det fremkommer stemplede tegninger eller annet som tilsier at tiltaket er søkt og godkjent av kommunen. Det er også oppført en trapp fra øvre terrasse/balkong ned til bakkenivået på vestfasaden. Heller ikke denne fremstår det at er søkt og godkjent.

Vi kan ikke se at det er gitt opplysninger om at terrassen er utvidet uten at dette er søkt og godkjent av (...) kommune i forbindelse med salget.

Takstmann H estimerte kostnadene for godkjenning av tiltaket for terrassen til kr 105 000. I rapporten er det også estimert kr 50 000 – 100 000 i verdiforringelse dersom tiltaket vedrørende terrassen ikke kan godkjennes.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum som følge av avvik ved kledningen på østfasaden og manglende godkjenning av utvidelse av terrasse. Kjøper har også anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om manglende byggemelding av terrassen og at hele kledningen var skiftet ut. Kjøper fastholder at det er reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19. I tillegg har kjøper anført at det ikke skal foretas et særlig stort standardhevingsfradrag, da kledningen var gitt TG 1 og trappen kun fikk TG 2 som følge av forskriftskrav.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 374 000, og forsinkelsesrente fra 9.3.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at feil ved kledning er fullt og endelig oppgjort da kjøper i FinKN 2023-127 også fikk prisavslag for ytterkledning, subsidiært at dette forholdet er påreklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Forholdene avviker uansett ikke vesentlig fra det kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det er heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum for kledningen og terrassen. Kravet knyttet til kledningen var ikke omfattet av det tidligere forliket, og forholdet ble heller ikke påreklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over avvik ved boligens kledning, samt manglende byggemelding for utvidelse av terrassen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. I avgjørelsen FinKN 2023-127 er det allerede

konstatert at det foreligger en vesentlig mangel knyttet til andre reklamasjonsforhold i denne saken. Spørsmålet er følgelig om også de nye reklamasjonspunktene innebærer nye avvik fra avtalt eller berettiget forventet stand. Sekretariatet kom ved sin vurdering til at kjøper har reklamert rettidig også over de nye forholdene, samt at det foreligger en mangel på begge reklamasjonspunktene. I sekretariatets drøftelse heter det om anførslene knyttet til kledningen:

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det foreligger avvik fra avtalt eller forventbar stand knyttet til kledning. Det vises til at utvendige fasader ble gitt TG 1, samt at det i egenerklæringen var opplyst at kledningen på hele huset var skiftet. På bakgrunn av de fagkyndige rapportene finner vi å legge til grunn at det på østsiden er eldre kledning fra byggeåret, slik at opplysningen i egenerklæringen på dette punkt fremstår som misvisende/uriktig. I salgsoppgaven var det opplyst at eier hadde opplyst at fasader ble malt i 2012 og 2019, og at «noe kledning ble da byttet samtidig både i 2012 og i 2019». Det var følgelig ved salget gitt noe varierende opplysninger om omfanget av utskiftning av kledningen.

Sekretariatet bemerker at vi ikke kan se at avviket ved kledningen var oppe og avgjort i FinKN 2023-127 slik foretaket har anført. Vi forstår det slik at kostnadene som ble tilkjent i nevnte sak knyttet seg til enkelte utskiftninger av kledning på vestsiden i forbindelse med lekkasjer fra taket. I denne saken knytter avvikene seg til eldre kledning på østsiden. Sekretariatet kan heller ikke se at det er holdepunkter for at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget avvikene på østsiden på et tidligere tidspunkt, eller i forbindelse med den tidligere reklamasjonssaken. Det er derfor etter vår vurdering ikke grunnlag for å si at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Om terrassen fremholder sekretariatet:

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det foreligger avvik fra avtalt eller forventbar stand som følge av manglende godkjenning av utvidelse av terrasse. Terrassen ble gitt TG 1. Trapp mellom nedre terrasse og balkong ble gitt TG 2 som følge av at trappen hadde større åpninger enn tillatt i henhold til forskriftskrav. I egenerklæringen var det opplyst av terrasse var pusset opp av «ufaglært/egeninnsats/dugnad». Det ble i salgsdokumentasjonen ikke gitt noen opplysninger ulovligheter knyttet til terrassen.

Nemnda er enig med sekretariatet på begge punktene og tiltrer begrunnelsen. Foretaket har for øvrig heller ikke kommet tilbake til saken etter sekretariatets vurdering av saken. Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum også hva gjelder reklamasjonen knyttet til kledningen, og manglende byggemelding av utvidelse av terrassen.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har krevd kr 269 000 for utbedring av kledningen og kr 105 000 for legalisering av terrassen. Nemnda legger disse kravene til grunn for utmålingen av prisavslaget. Når det gjelder kostnadene knyttet til terrassen, forstår nemnda det slik at i underkant av kr 75 000 gjelder kostnader til den kommunale søknadsbehandlingen for å få godkjent utvidelsen av terrassen. De øvrige kr 30 000 gjelder riving og gjenoppbygging av terrassetrappen. Nemnda finner det klart at det må gjøres et standardhevingsfradrag ved utmåling av prisavslaget, men det bør ikke gjøres slikt standardhevingsfradrag i kostnadene knyttet til den kommunale søknadsbehandlingen da disse kostnadene ikke innebærer noen standardheving for kjøper. Etter en skjønnsmessig vurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 225 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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