

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2024-415

13.5.2024

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

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

Ny avhendingslov – flere forhold – uenighet om utbedringskostnader – avvisning.

En enebolig med utleiedel oppført i 2003 ble solgt for kr 13 mill. i august 2022. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold, herunder el-avvik, avvik ved terrasse, feil ved drenering/fukt i underetasje, mangelfulle malearbeider i trapp, utett vaskerom og opplysninger om kommunale avgifter. Boligen ble befart av en rekke bygningssakkyndige, som dels var uenige om utbedringsbehov og utbedringskostnader. Kjøper mente at boligen avvek fra forventbar stand, og at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket var kun delvis enig i at boligen hadde avvik fra forventbar stand, og mente at det var reklamert for sent over flere av forholdene, samt at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning totalt kr 565 181, med tillegg av forsinkelsesrenter.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegget, terrasse, drenering, malearbeider, vaskerom, og kommunale avgifter, 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 med utleiedel oppført i 2003.

I salgsprospektet sto det at strømforbruk og strømkostnader var ukjent fordi selger ikke hadde bodd i boligen, men at kommunale avgifter for 2022 var kr 9 464. Videre fremgikk det at det ikke var registrert eiendomsskatt for boligen i 2022, og at eiendomsskatt ville kunne variere fra år til år.

I eierskifterapporten sto det at boligen i hovedsak fremsto som fra byggeåret med god teknisk stand, men at enkelte elementer var i slutten av sin forventede levetid, slik at vedlikehold/utbedring måtte påregnes i den kommende tiden. Tilstandsvurderte bygningsdeler ble gitt TG 1 og TG 2, herunder "grunn og fundamenter (TG 2)", "terrengforhold (TG 2)", "balkonger, verandaer og lignende (TG 2)", "vaskerom – overflate vegger og himling (TG 1)", "vaskerom – overflate gulv (TG 2)", "vaskerom – membran, tettesjikt og sluk (TG 2)" og "elektrisk anlegg og samsvarserklæring (TG 2)".

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2021, og at selger ikke hadde bodd i boligen. Det var krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, problemer med fukt i underetasje, sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, og utførte arbeider på bl.a. terrasser. På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på bl.a. el-anlegg hadde selger krysset av "ja, kun av faglært" og skrevet at T.E. AS hadde etablert "nye kontakter på kjøkken". På oppfølgingsspørsmål om det forelå samsvarserklæring hadde selger krysset av "nei" og skrevet "vet ikke, da anlegget er fra 2003".

Boligen ble solgt for kr 13 mill. ved kjøpekontrakt signert i august 2022, og overtatt av kjøper den 19.9.22.

Etter overtakelsen oppdaget og reklamerte kjøper over feil ved el-anlegget, terrasse, drenering, malearbeider, vaskerom, og kommunale avgifter. Reklamasjonene ble fremsatt den 15.11.22, den 17.11.22, den 18.1.23, den 19.6.23 og den 2.10.23.

Forholdene ble nærmere dokumentert ved reklamasjonsrapporter utarbeidet av takstmann A. og takstmann R., skaderapport for vaskeromslekkasje utarbeidet av inspektør K., vurdering av vaskerom fra M.O. AS, samt el-takst fra el-takstmann S. med tilhørende notater fra E. AS. Det ble også lagt frem vurdering fra, og korrespondanse, med T.E., samt en skrivebordsvurdering fra firma O. Det ble også lagt frem dokumentasjon på kommunale avgifter.

El-takstmann S. konkluderte med følgende:

Det er omfattende avvik ved det elektriske anlegget.

Følgende avvik kan nevnes:

- Brannfarlig downlightinstallasjon på hybel som allerede er utbedret.
- Graverende avvik på downlightinstallasjon på kjøkken og i gangen i første og andre etasje.
- Skjulte koblingspunkter på kjøkkenet.
- Stikkontakter og koblingsbokser på kjøkken som er plassert utilgjengelig for ettersyn og vedlikehold.
- Det har blitt avdekket at det tidligere har vært en mindre tavlebrann og det er ukjent hvilke tiltak som har blitt utført etter denne hendelsen. Hvis det ikke har blitt utført noe tiltak anses det nødvendig å foreta bytte av innmat i sikringsskapet fordi det kan oppstå senskader som kan bidra til en ny tavlebrann.
- Jordingspinner på en rekke stikkontakter er blitt malt over og som følge av dette står disse i praksis uten en fungerende jording.
- Skjult koplingspunkt i en av downlightkassene i gang.
- Varmekablene på badet i første etasje hvor det ikke er lagt sløyfer inne i dusjen.
- To panelovner som ikke fungerer.
- Og ikke minst totalt fravær av lovpålagt dokumentasjon på hvem som faktisk har utført arbeidet med det elektriske anlegget i byggeår og senere ifbm. nytt bad i første etasje og bytte av kjøkkeninnredning i senere tid.

Det må sørges for en forsvarlig og helhetlig utbedring av feil og mangler ved det elektriske anlegget i boligen (...)

El-takstmann S. estimerte utbedringskostnadene til kr 404 060 inkl. mva., inkl. snekkerarbeider, og viste bl.a. til mottatte pristilbud fra firma E.

I vurderingen fra T.E. AS sto det at det var gjort arbeid i nyere tid av en annen installatør i tillegg til involverte i reklamasjonssaken, og at det var vanskelig å si hva som var gjort av hvem. T.E. stilte seg bak funnene i el-taksten, og skrev at det vanskelig å argumentere for at fagfolk hadde stått for de nyere installasjonene og oppgraderingene som kjøper hadde reklamert på. De sluttet seg til utbedringskostnadene skissert i el-taksten.

Foretaket har bemerket følgende:

Kjøper anfører at (T.E.) støtter kjøpers fremstilling av saken, jf. kjøpers brev av 05.10.2022, bilag 14. Med dette gir kjøper en bevisst uriktig fremstilling av sakens faktiske forhold (...) Det fremgår her at (T.E.) ikke har oppfylt sitt oppdrag med å utarbeide en skaderapport om el-anlegget, ihht mandat (...) I etterkant fremstår det som om (T.E.) foretok en enkel befaringsreise for å kun undersøke arbeid de selv har utført, fri seg selv fra eventuelt ansvar, og deretter dytte problemstillingen over på partene, jf. "men jussen rundt hvor grensesnitt for hva selger burde vite om, ønsker ikke vi å legge oss borti".

I vurderingen fra firma O. fremgikk bl.a.:

**Kostnad for lukking av avvik, alle priser er eks. mva.:**

Våre vurderinger er basert på rapporten til (el-takstmann S.), sin rapport datert 06.02.23 med et prisestimat på kr. 124.950,-. For utbedring av det elektriske. Avvik nr 14 er fratrukket totalsummen.

Basert på avdekkede avvik i rapporten til (el-takstmann S.) og med løsningsforslag som vist ovenfor, takseres kostnad for lukking av alle avvik til kr. 54.050 eks mva

**Konklusjon:**

I rapporten fra (El-takstmann S.) fremkommer det flere påberopte avvik hvor det er enighet om både avvik, kostnad og utbedringsmetode. I vårt notat har vi inkludert de påberopte avvik som fremstår uriktige eller mangelfullt dokumentert.

Vi mener at det ikke er behov for byggetekniskarbeid/ murer arbeid. Kostnad 0,-

Det vi er uenige om, er nødvendigheten av å erstatte varmekablene, det er ikke påvist elektrotekniske avvik, kun manglende dokumentasjon. Vi mener også at det ikke er behov for å demontere kjøkkenskap, da flere avvik kan løses med at det lages "busslommer" i bunnen av skapene.

Varmekabel på "nye" bad har en del kalde felt (deler av gulvet har ikke varme). Den juridiske vurdering på om dette skal representere en mangel ut fra forventninger, må vurderes av andre (...)

**Kjøper kommenterte vurderingene fra T.E. AS og firma O.:**

Igjen bemerkes det at (el-takstmann S.) og (T.E.), som også befarte eiendommen, var enige om el-avvik og prisestimat for utbedring. (T.E.) ble rekvirert av (foretaket) selv. Påstander om at (T.E.) ønsker å fri seg fra ansvar, fremstår som grunnløse; (T.E.) bekreftet jo selv at det forelå fundamentale feil ved det elektriske anlegget, uten noen form for forbehold.

Videre er befaring en åpenbart nødvendig forutsetning for å kunne uttale seg om flere av avvikene. Et "skrivebordsnotat" fra (firma O.) kan følgelig tillegges liten til ingen vekt. For alle tilfeller fremstår det lite etterrettelig av (firma O.), som elektrikerbedrift, å ikke komme med et konkret tilbud i saken. Det knytter seg da usikkerhet til om tiltakene de foreslår er gjennomførbare.

Når det gjaldt drenering/fukt i underetasjen ble det i rapport fra takstmann A. påpekt at dreenspappen under terrassen dels var synlig og kappet noe over terrenget, og at synlige deler av dreenspappen ikke var festet med topplist/grunnmurslist/klemlist. Takstmann A. foretok hulltaking, og mente at takstmannen som hadde utarbeidet tilstandsrapporten også kunne gjort dette. Han mente at vegger som dette generelt var utsatte for kondens, men fant ikke fukt eller fuktskade ved målingen. Han estimerte kostnadene ved å feste toppen av grunnmurspappen til kr 10 000 inkl. mva. Takstmann R. fant at det burde gjøres tiltak for å feste, men også for å komplettere grunnmurspappen, samt at vann burde ledes vekk fra boligen. Han viste til et vedlagt prisoverslag fra firmaet B.N. AS. I prisoverslaget ble kostnadene ved disse tiltakene tilsynelatende estimert til omtrent kr 40 000 eks. mva., inkl. minigraver og utstyr og rigg og drift.

Når det gjaldt terrassen, forklarte takstmann A. at det øverste søylepunktene hellet kraftig og var i ferd med å synke, og at det hadde oppstått et tydelig brudd i forkantbordet på terrassen. Ifølge takstmann A. var årsaken til utglidningen at søylepunktet var dårlig sikret mot utvasking av jordmasser. Han estimerte kostnadene ved å etablere nytt fundament til kr 50 000 inkl. mva.

Takstmann R. var enig i at fundamentet var i bevegelse og måtte utbedres. Han bemerket at sprekken i forkantbordet var synlig på bilder i prospektet og ikke omtalt i tilstandsrapporten. Han forklarte videre at det var råteskader på flere av rekkverksbordene grunnet mangelfullt vedlikehold, og at det var brukt feil type spiker. Han mente at rekkverksbordene måtte skiftes ut. Prisoverslaget fra B.N. AS ble lagt til grunn, på omtrent kr 33 400 eks. mva.

Om malearbeidene i trappen skrev takstmann R. at disse ikke var av god fagmessig utførelse, idet det ikke var gjort godt nok grunnarbeid. Maling flasset av, og trappen var full av riper etter bruk.

Han viste igjen til prisoverslaget fra B.N. AS, hvor utbedringskostnadene tilsynelatende var estimert til kr 25 800 eks. mva.

I skaderapporten til inspektør K. sto det at det hadde oppstått en lekkasje fra vaskerommet i forbindelse med at det hadde blitt mistet en bøtte med vann på gulvet. Ved utført vanntest med tildekket sluk ble det påvist at gulvet var utett. Han beskrev fuktskader i himling/vegger på bad og kjøkken i underetasjen.

M.O. AS skrev at det ved inspeksjon av vaskerommet ikke ble funnet membran, verken ved sluk eller terskel. Dette var området hvor membran normalt kunne sees dersom det fantes. Han skrev at det var forskriftsavvik som kunne få alvorlige konsekvenser. I et fremlagt pristilbud fra M.O. AS som omfattet rehabilitering av bad- og vaskerom samt følgeskader, ble utbedringsarbeidene estimert til kr 483 475 inkl. mva.

Kjøper har lagt frem en oversikt som viste kommunale avgifter for 2023 på kr 43 660 inkl. mva. Ifølge kjøper hadde de spurt megleren om størrelsen på kommunale avgifter på visning, hvorpå megleren skal ha svart "rundt en tusenlapp" per måned. Foretaket har forklart at megleren har bestridd å ha gitt andre opplysninger enn det som fremkom av salgsoppgaven, og at selger ikke kjente til annet enn det som ble opplyst der. Ifølge kjøper hadde de et årlig tap på kr 31 000.

Foretaket har lagt frem en lengre forklaring fra selger, som benektet kjennskap til de påreklamerte forholdene. Det ble også lagt frem korrespondanse mellom selger og kjøper vedrørende el-anlegget.

Foretaket har i tillegg skrevet en oppsummering av en telefonsamtale med kjøpers leietaker, som i ettertid var bekreftet av leietakeren selv. Leietakeren skrev bl.a. at kjøper ikke hadde mistet en vannbøtte på vaskeromsgulvet før lekkasjen, men glemt å slå av vannet i vasken etter at en potteplante hadde blitt satt til vanning i vasken. Ifølge kjøper hadde leietakeren blitt tvangsutkastet av namsmannen samme dag som hun kontaktet foretaket og informerte om dette.

Kjøper mente at utbedringskostnadene utgjorde kr 1 088 259. Foretaket mente at kjøper hadde regnet feil og skulle ha kommet til kr 1 045 311, og at utbedringskostnadene uansett var lavere enn kjøper gir uttrykk for. Begge parter har fremlagt en rekke andre pristilbud i saken.

**Kjøper** har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Det ble vist til at samtlige forhold utgjorde avvik fra kjøpers berettigede forventninger. Det ble gitt objektivt uriktige opplysninger om vaskerommet, kommunale avgifter og om el-anlegget, og el-anlegget var også i strid med offentligrettslige krav. Selger ble identifisert med takstmannens mangelfulle opplysninger om dreneringen og terrassen, og når det gjaldt terrassen, forelå det også et brudd på forskriften § 2-13. Kjøper frafalt senere krav knyttet til kommunale avgifter. Kjøper anførte at rimeligste forsvarlige utbedring av forholdene dermed ville koste kr 565 181.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 565 181, krav om erstatning for egenandelen under boligkjøperforsikringen på kr 4 000, og forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ble reklamert for sent over feil ved dreneringen og sprekke på terrassen, jf. avhl. § 4-19, samt at de øvrige forholdene i hovedsak ikke utgjorde mangler etter bestemmelsene i avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Selger ønsket å tilby kjøper rimelig kompensasjon for malingsavflissingen i trappen og for spraymalingen av stikkontakter. Foretaket erkjente ansvar for maling av trapp, toppliste, terrassefundament og spraymalt stikkontakt, men anførte at forholdene kunne utbedres for kr 45 000. Foretaket mente at øvrige forhold ikke utgjorde mangler, og at rimeligste nødvendige utbedring av disse forholdene var kr 281 624.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 grunnet avvik ved det elektriske anlegget, terrassen, feil ved drenering/fukt i underetasjen, mangelfulle malerarbeider i trappen, samt utett vaskerom.

Foretaket har sagt seg enig i at det for enkelte av forholdene foreligger en mangel, mens det for andre er uenighet mellom partene om mangelsspørsmålet. Det er fra foretakets side også fremholdt at det for enkelte av postene er reklamert for sent. Kjøper krevde opprinnelig prisavslag med cirka kr 1,1 millioner, mens kravet i nemnsanmodningen er redusert til kr 565 180. Foretaket fremholder at de nødvendige utbedringskostnadene beløper seg til kr 45 000.

Nemnda har kommet til at saken bør avises fra behandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d hvor det heter at en sak kan avvises dersom *"saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet"*. Avvisningsregelen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32 L (2015-16) under punkt 10.6.1.3 forutsatt at avvisningsregelen kan benyttes *"der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål"*.

Nemndas behandlingsform er utelukkende skriftlig. Nemnda kan verken foreta befaring eller høre muntlige forklaringer. Slik nemnda ser det, er det flere sentrale omstendigheter i saken som er uklare og som vanskelig kan avklares ved middelbar bevisførsel. Det vises særlig til at det er lagt frem flere og til dels svært sprikende, sakkyndigvurderinger og pristilbud. Etter nemndas syn vil en muntlig og umiddelbar behandling for domstolene være klart bedre egnet til å avklare flere av spørsmålene saken reiser, noe som også kan være avgjørende for sakens utfall.

Slik bevissituasjonen er i denne saken, er nemnda altså kommet til at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Saken avvises.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).*