

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1035

22.10.2025

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

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

Avvik ved el-anlegg (TG 2) – feil ved bad (TG 3) – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-12.

En enebolig fra 1980 ble solgt for kr 9 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.11.23. I boligens tilstandsrapport var el-anlegg gitt TG 2, og det ble opplyst at «diverse arbeid» var foretatt i perioden 2017-2018, men at det ikke forelå samsvarserklæring. Bad i 1. etg. ble gitt TG 3, og det ble gitt en rekke risikoopplysninger om badets tilstand, med estimerte kostnader på mellom kr 150 000 til kr 300 000. Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved boligens el-anlegg og svikt i baderommets gulv. Kjøper anførte at selger ga mangelfulle opplysninger ved salget, og at forholdene var upåregnelige. Foretaket avsto først kjøpers krav, men har senere akseptert å følge sekretariatets vurdering om at feil ved el-anlegget utgjorde en mangel. Nemnda opprettholdt sekretariatets konklusjon, og ga dermed foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 183 875, krav om erstatning for egenandel kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 1980.

I salgsprospektet ble boligen omtalt som «innholdsrik og romslig».

I tilstandsrapporten ble etasjeskiller gitt TG 1, og det var ikke registrert forhold som tydet på svekkelser.

El-anlegg var gitt TG 2, og det ble opplyst at «Diverse arbeid er foretatt i perioden mellom 2017 – 2018». Det forelå ikke samsvarserklæring for anlegget, men det var samsvarserklæring for jacuzzi (2017), varmepumpe (2018), samt el-billader og solceller (2019). Det ble videre opplyst om automatsikringer, at det ikke var foretatt kontroll av el-tilsyn siste 5 år, og det var ikke tegn til termiske skader. Det ble svart «Nei» på spørsmål om sikringene ofte løses ut. Det var generelt anbefalt kontroll.

Bad i 1. etasje var gitt TG 3. Overflater var gitt TG 2, og det ble opplyst at det ikke var foretatt arbeid etter byggeår. Det var ikke tilstrekkelig/tilfredsstillende fall til sluk. Membran, tettesjikt og sluk var gitt TG 3. Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon, og overflater på rommet hadde nådd en alder som gjorde tettheten usikker i tiden som kom. Det var ikke membran under fliser i våtsone. Utbedringskostnader på membran var oppgitt til kr 150 000 – 300 000. Rommet var ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet og en oppgradering måtte påregnes. Diverse innvendig var gitt TG 2 hvor det var opplyst om lokal kul i gulv i trimrom.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at selger kjøpte boligen i 2017. Selger opplyste om feil ved bad, herunder at hovedbad og bad i kjeller var oppført uten membran, noe som var vanlig fra byggeår. Selger opplyste om noe skjevheter på støpt plate i kjellergulv. På spørsmål om kjennskap til arbeid på el-anlegg, opplyste selger om kun faglært arbeid:

Sanert og blombert oljetank, Nibe luft/vann varmepumpe, 2 stk viftekonvektorer til varmeanlegg, Solceller på tak i stall, Ny hovessikring 63A, overspenningsvern, sikring type b, sikring 32A (22kwh) for elbillader, 2019

Selger opplyste at det forelå samsvarserklæring, noe som var vedlagt. På spørsmål om kontroll på el-anlegg, oppga selger at et navngitt firma «utførte service på varmepumpe ifm innstallasjon av nye viftekonvektorer i 2021».

Boligen ble solgt for kr 9 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.11.23, og overtatt av kjøper den 1.3.24.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at boligens utelys ikke fungerte slik de skulle. Kjøper oppdaget også feil ved gulvkonstruksjonen på badet i hovedetasjen. Det ble ifølge kjøper observert svikt og merkbar bevegelse i gulvet, noe som ga grunnlag for bekymring knyttet til både sikkerhet og bygningens strukturelle integritet.

I SMS-korrespondanse mellom selger og kjøper, forklarte selger bl.a. følgende:

Se i sikringsskapet. Det hender sikring går på lydene på steingarden om det er frost. Er to ledninger som burde vært isolert bedre. Skru på sikringen eventuelt slå av lyd til muren (...) Jordfeil er øverst til høyre.

(...)

Bare skru av lys til muren. Vent til i morgen så er den nok i orden. Har vært slik i 20 år. Er på høsten og våren. Fungerer fint ellers.

Kjøper reklamerte den 11.3.24 over feil ved el-anlegg/utelys, og den 3.5.24 over sig i badegulvet, knirk i flisene og sprekker i flisene.

I rapport fra entreprenør K fremgikk bl.a.:

Ved regn/ dårlig vær slutter utebelysning plutselig å virke. Kommer plutselig tilbake og går igjen. Ved befaring har det vært med elektriker for å lokalisere årsak. Årsak til belysning "lever sitt eget liv" skyldes fukt trenger inn til kobling i en eller flere lamper grunnet defekt pakning. Elektriker opplyser også om eldre koblings blokk for belysningen i sikringsskap. (...)

Arbeider på utebelysning antas å være over 10 år. (...)

Omfang er noe usikkert da man ikke vet om det er en eller flere utelamper som har skade på pakning.

Estimert skadekostnad 15000 (...)

Huseier viser noe elektrisk på stall som bærer preg av slitasje.

I rapport fra takstfirma T etter befaring 13.6.24 fremgikk følgende om badet:

Eier oppdager etter kort tid at det er svikt i gulvet på badet i hovedetasjen. Når man gjør et lite hopp på gulvet «gynger» gulv og det er god bevegelse i gulvkonstruksjonen. I tillegg oppdages det flere langsgående sprekker i fliser på gulvet i samme lengderetning som bjelkene ligger. (...)

Konklusjon

Ettersom det er svikt i gulvet så kan ikke eiere utføre planlagt oppgradering.

Eiere hadde ikke tenkt å gjøre noe annet på badet enn å flytte gulv på eksisterende fliser, legge ny membran, fliser og male opp veggene. Med dagens svikt i gulv så kan man ikke tilføre mer tyngde på gulvet.

Badet er gitt tilstandsgrad 3 i tilstandsrapporten, da hovedsakelig pga alder og manglende membran på gulvet. Det er ikke opplyst om svikt i gulvet.

Gulvet heller inn mot midten av gulv på ca. 22mm fra ytre kanter. Mål varierer litt. Fra høyeste hjørne er det høydeforskjell på over 40mm. Høyeste hjørne er også her dusjkabinett og sluk står, noe som videre bekrefter

at gulvet har seget på midten. Også målinger i himlingen i etasjen under bekrefter dette.

På gang på utsiden av badet i 1. etg er sponplategulv synlig. Her er det nivåforskjell på ca. 10cm til gulvfliser på badet. Om alt dette er påstøp er det tilført mye last på gulvet.

Gulvbjelker antas å være 48x198mm. Disse ligger ifølge tegningen opplagret på yttervegg på den ene side og ligger opplagret inn i jerndrager i etasjeskiller og har en spennvidde på ca. 3,30meter. (...)

Eier har åpnet i konstruksjon og bekrefter at bjelker ligger på c/c 60 cm.

Eksakt spennvidde er ikke kjent men antatt rundt 3.30m ut fra tegninger.

Eldste datablad fra NBI som jeg fant med bjelkelagstabeller er fra 1988 legges det til grunn.

I datablad fremkommer det at hvis limte skjøter på spongulv 22mm så kan spenn være 3,55m på c/c 60cm gitt at bjelken er 48x198. (tabell 3)

Om platene er limt eller ikke vites ikke. Dersom de ikke er limt i skjøter så stiller det seg annerledes – se tabell 2 – da kan det være 3,15meter som da er kortere enn det som er estimert en lysåpning på ca 3.30meter. (tabell 2) (...)

For å utbedre skade er det vurdert følgende:

Himling i underliggende etasje må rives for å få tilkomst til oppstempling og forsterking av bjelker. Eventuelt montere bjelker på c/c 300mm.

Det kan ikke tilføres mer vekt på gulvet slik at fliser inkludert påstøp nå må fjernes.

Det reetableres ny sløyfe for vannbåren varme og flytes over. Eventuelt varmekabler kan vurderes.

Ettersom membran og flis var tiltenk og for så vidt er opplyst om at det ikke er membran i tilstandsrapporten så er dette ikke medtatt her. Eventuell estimert pris for membran/flis kr 1800,- eks mva pr m2.

Estimert kalkyle var på kr 124 575 inkl. mva.

Hva gjaldt el-anlegget, var det bl.a. opplyst:

Utvendig rundt deler av tomten er det opparbeidet steingarde av lødd stein med utelamper på muren. Denne er opplyst bygget i år 2000 (...)

Eier oppdager kort tid etter overtakelse at utelys på boligen samt utelamper som står på steingarde rundt eiendommen blinker og jordfeilsikring går.

Videre tok eier kontakt med elektrikerfirma O, som har vært å utbedret deler av problemet på boligen men ikke noe på resten av anlegget da det måtte feilsøkes mer.

Eier opplyser at de har vært i dialog med tidligere eier per tlf om problemer som har opplyst at det alltid hadde vært slik og han sånn sett kjente til problemet.

Konklusjon

Del av utbedring er allerede utført av elektrikerfirma O, men det trengs ytterligere feilsøking for å finne resten av skadeomfanget. Dette er elektrikerfirma O rekvirert til i egen rekvisisjon.

Forhold er en mangel som ikke er opplyst om, og også et avvik som man ikke forventer ved kjøp av boligen. (...)

At jordfeil oppstår er ikke noe man skal forvente uten at forhold er opplyst.

Det er ikke funnet noe sted i salgsannonse hvor dette er beskrevet.

Det var vist til at deler av utbedringen var gjort av elektrikerfirma O, med vedlagt prisoverslag på kr 47 500. Der var det kommentert at det var avdekket «en rekke feil» som måtte repareres for at jordfeil kom ned på et akseptabelt nivå. Det var bl.a. avdekket defekt «kontaktør», defekte kabler, ødelagte glass på lamper, samt behov for rengjøring og montering av pærer.

Ifølge foretaket har selger opplyst at forholdene det ble reklamert over ikke var kjent, ut over det som fremgikk av salgsdokumentene.

Kjøper har anført at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har særlig vist til at selger var byggmester, og at selgers botid ga en klar indikasjon på at selger hadde kjennskap til forholdene. Det ble videre vist til SMS-korrespondansen mellom kjøper og selger. Selv om badet ble gitt TG 3, var det ikke påregnelig at badet hadde så alvorlige mangler.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 183 875, advokatkostnader (egenandel) på kr 4 000, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, og har i hovedsak vist til risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Selger hadde ikke kjennskap til de påreklamerte forholdene, og SMS-korrespondansen mellom kjøper og selger gjaldt eldre utebelysning. Badet var gammelt, og ble gitt TG 3 ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at avvik ved badet ikke utgjorde en mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, men at selger hadde misligholdt opplysningsplikten når det gjaldt el-anlegget, jf. avhl. § 3-7.

Foretaket har bekreftet at det ville følge sekretariatets vurdering.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og opprettholdt at feil ved badet utgjorde en mangel.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 grunnet feil ved boligens bad og elektriske anlegg.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 knyttet til det elektriske anlegget, nærmere bestemt utelysene.

Foretaket har i brev av 30.5.25 opplyst at det følger sekretariatets vurdering, og nemnda legger til grunn at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 på dette punktet.

Hva gjelder anførselen om at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og/eller 3-8 ved boligens bad, heter det følgende i sekretariatets drøftelse:

Hva gjelder badet, reklamerte kjøper 3.5.24 over sig i badegulvet, knirk i flisene og sprekker i flisene. Av rapport fra takstfirma T med befaring 13.6.24 fremgikk bl.a. at kjøper oppdager etter kort tid at det er svikt i gulvet på badet i hovedetasjen. Når man gjør et lite hopp på gulvet «gynger» gulv og det er god bevegelse i gulvkonstruksjonen. I tillegg oppdages det flere langsgående sprekker i fliser på gulvet i samme lengderetning som bjelkene ligger. Ettersom det var svikt i gulvet så kunne ikke eiere utføre planlagt oppgradering. Kjøper hadde ikke tenkt til å gjøre noe annet på badet enn å flytte gulv på eksisterende fliser, legge ny membran, fliser og male opp veggene. Med dagens svikt i gulv så kunne man ikke tilføre mer tyngde på gulvet. Gulvet helte inn mot midten. Estimert kalkyle var på kr 124 575 inkl. mva.

Badet i 1. etasje gitt TG 3. Overflater var gitt TG 2 hvor det var opplyst at det ikke var foretatt arbeid etter byggeår. Det var ikke tilstrekkelig/tilfredsstillende fall til sluk. Membran, tettesjikt og sluk var gitt TG 3. Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon, og overflater på rommet hadde nådd en alder som gjorde tettheten usikker i tiden som kom. Det var ikke membran under fliser i våtsone. Utbedringskostnader på membran var oppgitt til kr 150 000 – 300 000. Rommet var ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet og en oppgradering måtte påregnes. Diverse innvendig var gitt TG 2 hvor det var opplyst om lokal kul i gulv i trimrom. Selger opplyste om feil ved bad, herunder at hovedbad og bad i kjeller var oppført uten membran, noe som var vanlig fra byggeår. Selger opplyste om skjevheter på støpt plate i kjellergulv.

Samlet sett var det altså gitt flere konkrete risikoopplysninger om badet og overflater, noe som tilsa at kjøper måtte påregne større utbedringskostnader og vedlikehold. Nemnda har vurdert sammenliknbare saker, se bl.a. FinKN 2024-804, FinKN 2024-821, FinKN 2025-153 og FinKN 2023-858. Selger ga opplysninger om badet, og det gikk en god stund fra takstmannen ifm. salget var på befaring, til kjøper overtok og avdekket feil. Sekretariatet har merket seg at det fra foretakets side ikke er fremlagt selve forklaringen fra selger

vedrørende badet. Vi har imidlertid ikke funnet det avgjørende for saken, da vi på bakgrunn av risikoopplysningene gitt før salget ikke kan se at innvirkningskriteriet ville vært oppfylt. Kjøper måtte på bakgrunn av alder forvente at gulv/etasjeskille måtte oppgraderes ifm. nytt bad som hadde annen oppbygning og tyngde.

Nemnda har vurdert en sammenliknbar sak tidligere. Vi viser til FinKN 2025-97 som gjaldt en bolig fra 1991 hvor det ved salget bl.a. var opplyst om bad fra byggeår som måtte oppgraderes for å tåle dagens bruk (TG 3). Det var opplyst om manglende dokumentasjon, ufaglært arbeid og tidligere lekkasje. Kjøper reklamerte kort tid etter overtakelsen over bl.a. konstruksjonssvikt ved våtrom, herunder feil dimensjon på bjelkelaget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

Utbedringskostnadene ser i stor grad ut til å være i samsvar med kostnadsestimatet som ble angitt ved salget. Sekretariatet har merket seg at større utbedringskostnader på etasjeskille isolert sett kan fremstå upåregnelig sett i lys av tilstandsgraden som var gitt ifm. salget. Det samlede opplysningsbildet tilsa likevel at kjøper måtte påregne enkelte feil.

Det foreligger ikke en mangel ved badet, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for utbedringskostnadene knyttet til utelysene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Sekretariatet tar ved utmålingen utgangspunkt i utbedringskostnadene på kr 47 500. Kostnadene i seg selv er ikke bestridt av foretaket. Sekretariatet bemerker at skadeomfanget og kostnadene med fordel kunne vært ytterligere beskrevet. Vi forstår det imidlertid slik at en større andel av utelysene er berørt, og at dette påvirker sikring. Dersom utbedring vil medføre standardheving eller forlenget levetid skal dette komme til fradrag ved utmålingen av prisavslaget, jf. eksempelvis HR-2017-1073-A. Kjøper får nye utelys som måtte antas å være eldre, og det må etter sekretariatets syn gjøres et større fradrag for dette. Det er videre foretaket som har bevisbyrden for fradragets størrelse, jf. blant annet LE-2018-139580.

Sekretariatet finner at prisavslaget passende settes til kr 25 000. Se til sammenlikning bl.a. FinKN 2014-007.

Nemnda slutter seg til sekretariatets utmåling av prisavslaget med kr 25 000 og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Foretaket har for øvrig i brev 30.5.25 opplyst at det følger sekretariatets vurdering.

Foretaket har heller ikke hatt innvendinger til at kjøper tilkjennes erstatning med kr 4 000, som er påløpt egenandel for advokatutgifter.

Kjøper tilkjennes følgelig prisavslag med kr 15 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, samt erstatning med kr 4 000. Krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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