

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1084

4.11.2025

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

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

Avvik ved tilbygg – utmåling – (tidl.) avhl. §§ 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1977 ble solgt «som den er» for kr 6 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.9.21. I selgers egenerklæring fremgikk det at boligen hadde blitt tilbygget i 1991, og at arbeidet var gjort av faglærte. I tilstandsrapporten var bl.a. punktene «Gulv på grunn» og «Balkonger og terrasser» gitt TG 1, mens bl.a. punktene «Vegger mot grunn» og «Drenering» var gitt TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved boligens tilbygg, og kjøper anførte bl.a. at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Tvisten ved nemndas behandling gjaldt i hovedsak utmålingen av prisavslaget. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot foretaket kr 576 467 inkludert advokatutgifter, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved tilbygg, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Østfold oppført i 1977.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1991. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv el., men opplyste:

Garasje: Gavlvegg mot veien har satt seg noe. Det skjedde da nabo i [Adresse] for en del år siden gravde dypere enn vårt garasjergulv og fylte drenerende masser over under ny forstøtningsmur. Grunnen så ut til å sette seg. Dette vises i overgang garasjergulv/yttervegg mot vei.

På spørsmål om kjennskap til arbeid ved terrasse/garasje/tak/fasade, opplyste selger om arbeid utført av faglærte:

1991: Huset/stuen ble forlenget ca 3,20 m. 2007: Kjøkkenet ble noe utvidet og fullt renover, varmekabel, støpt gulv med fliser, ny Strai kjøkkeninnredning, nytt el.anlegg. Samtidig ble det byttet takstein, beslag og renner/nedløp samt beslått pipe

Selger svarte «Ja, kun av faglært» på spørsmål om kjennskap til arbeid ved el-anlegg/andre installasjoner:

Ved utvidelse av stue i 1991 ble det supplert med varmekabel i gulv og stikk. Senere ble det byttet til automatsikringer. Ved renovering av kjøkken ble det lagt nytt el.anlegg der.

I tilstandsrapporten ble grunn/fundamenter og balkong/terrasse gitt TG 1. Det ble bl.a. opplyst om overbygget terrasse med terrassegulv som ble skiftet for ca. 10 år siden, og noe etterslep av vedlikehold på utkraget balkong (TG 2). Grunnmur og drenering ble gitt TG 2. Det ble bl.a. opplyst at utforede kjellervegger var en risikokonstruksjon, og om manglende klemlist mellom grunnmur og dreneringsplate på tilbygget bod.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 6 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.9.21, og overtatt av kjøper den 31.1.22.

Kjøper har forklart at de sensommeren 2023 oppdaget svikt i verandagulvet og skjevheter i konstruksjonen tilknyttet tilbygget fra 1991, og kjøper reklamerte den 14.9.23.

Det er fremlagt følgende skaderapporter i saken:

6.10.23: Skaderapport fra ingeniørfirma R

7.12.23: Reklamasjonsrapport fra takstfirma T

24.10.24: Rapport/prisestimat fra takstfirma T

I skaderapport fra ingeniørfirma R av 6.10.23, fremgikk bl.a. følgende:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Utvasking/utglidning av løsmasser over tid/år, sannsynligvis eskalert i forbindelse med økte nedbørsmengder de siste årene.

Medført en utglidning/skjevhet i bærestolper, utrasing av stablet steinmur og setningsskader på lagt teglstein samt lokal svikt/skjevhet i terrasseplattning.

På befaringen ble ovennevnte registrert.

Eier opplyste at skade først ble oppdaget i forbindelse med lokal svikt i terrasseplattning.

I reklamasjonsrapport av 7.12.23 fra takstfirma T fremgikk bl.a. følgende:

ÅRSÅK

Det er åpenbart at mye vann over tid har skylt vekk oppfyllingsmassene som danner grunnlag for tomteopparbeidelse og terrasse. Betongsøylen som bærer tresøylen til drager i takavslutningen, har alt for svak forankring og fundamentering. Årsaken til utglidning ligger i en kombinasjon av mye vann, overhøyde og en for svak tilnærming til å etablere sikre vannavrenningssystem slik at elementære deler av tomten og bygningskroppen ikke blir berørt unormalt. Nå er det unormalt. Bæresøylen er svakt og enkelt forankret slik at ytre krefter har fått tak i den og satt den ut av funksjon.

Det er ikke naturlig å forankre dette til manglende vedlikehold av dagens eier. Årsaken forankres i opprinnelige arbeider utført av-/ for, tidligere eier. Siden underlaget for toppdekket på terrassen også har sunket kraftig kan tyde på at vann må ha kommet via krypkjeller og ut på motsatt side (mot vest) og tatt vekk bærelag.

Det ble fremlagt prisestimat av 24.10.24 fra takstfirma T på kr 531 000 inkl. mva., som bl.a. omfattet gravearbeider, etterfylle masse, støpe nye søylefundamenter, ny terrasse, etc.

Kjøper har fremlagt flere dokumenter som viste bankoverføringer til ulike firma, flere fakturaer og et pristilbud. Kjøper har videre fremlagt en oversikt over kostnader til utbedring/kostnadsoverslag.

Kjøper har anført at selger ga mangelfulle opplysninger, jf. avhl. § 3-7, og at forholdet utgjorde et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper påpekte at de hadde utført betydelig egeninnsats ved utbedringsarbeidene, noe som måtte hensyntas ved beregningen av prisavslaget. Kjøper har bestridt at mangelskravet var bortfalt etter avhl. §§ 4-10 eller 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning på samlet kr 576 467 (inkludert advokatutgifter), jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper har tapt sitt krav ved å utbedre forholdet før foretaket tok stilling til reklamasjonen, samt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. §§ 4-10 og 4-19. Foretaket har subsidiært anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til tilbyggets alder, og risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Foretaket har videre bl.a. anført at kjøpers krav om prisavslag var for høyt, at

utbedringskostnadene var mangelfullt dokumentert, og det måtte gjøres et fradrag for standardheving og forlenget levetid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at kjøper verken hadde krenket selgers utbedringsrett, jf. avhl. § 4-10, eller reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Videre kom sekretariatet til at det forelå mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og tilkjente kjøper et prisavslag på kr 200 000, jf. avhl. § 4-12.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og anført at prisavslaget var satt for lavt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet tilstanden til terrassen/tilbygget fra 1991, at kjøper hadde reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at kjøper ikke hadde krenket selgers utbedringsrett, jf. avhl. § 4-10. Nemnda er enig i sekretariatets vurderinger på disse punktene, som for øvrig heller ikke er imøtegått av foretaket i senere brev.

Det omtvistede spørsmålet er etter dette utmålingen av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnader oppad begrenset til kr 531 000 inkl. mva., jf. rapport/prisestimat fra takstfirma T. Kjøper har i tillegg fremlagt flere dokumenter som viser bankoverføringer til ulike firma, flere fakturaer og et pristilbud, samt en egen oversikt over utbedringskostnader.

Dersom utbedring vil medføre en berikelse for kjøper, enten i form av standardheving, forlenget levetid, eller utsatt fremtidig vedlikehold, skal dette hensyntas ved utmålingen, jf. eksempelvis FinKN 2023-126. Slik vi forstår det vil utbedring innebære at kjøper bl.a. får en ny terrasse og erstattet gamle bygningsdeler med nye. Vi vurderer at det av denne grunn må gjøres et fradrag ved utmålingen i denne saken. Vi har funnet utmålingen noe krevende ut fra sakens dokumenter, men har etter en konkret skjønnsmessig vurdering kommet til at prisavslaget i denne saken passende kan settes til kr 200 000 inkl. mva.

Kjøper har fremsatt krav om forsinkelsesrenter, og vi vurderer at kjøper har krav på dette, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Foretaket har i brev av 10.7.25 opplyst at det «løser saken i samsvar med FinKN vurdering».

Nemnda har funnet utmålingen av prisavslaget krevende. Nemnda tiltrer sekretariatets redegjørelse for de faktiske og rettslige forutsetningene for utmålingen av prisavslaget, men har etter en samlet vurdering av sakens dokumenter kommet til at kjøper bør tilkjennes et noe høyere prisavslag enn hva sekretariatet kom til. Det vises særlig til at flere av utbedringsarbeidene, særlig arbeidene knyttet til fundamentering og terreng, ikke vil medføre noen standardheving eller forlenget levetid. Videre var det i tilstandsrapporten av 8.9.21 opplyst at terrassegulvet var skiftet for cirka 10 år siden, og dette er følgelig av nyere alder enn selve terrassen som var opplyst oppført i 1991. Etter en skjønnsmessig vurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 300 000. Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Nemnda forstår det slik at kjøper også har krevd erstattet påløpte advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14, og at kjøper ikke har forsikringsdekning for disse utgiftene. Nemnda finner at vilkårene for erstatningsansvar er oppfylt. Hva gjelder ansvarsgrunnlaget, bemerker nemnda at det foreligger kontrollansvar da de aktuelle arbeidene ble utført i selgers eiertid. Nemnda nøyer seg med å konstatere at kjøper har krav på å få erstattet nødvendige og rimelige utgifter til advokatbistand i sakens anledning, men nemnda har slik saken er opplyst ikke grunnlag for å ta endelig stilling til utmålingen av erstatningen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Paula Nyhus (forbrukerrepresentant).