

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1087

4.11.2025

GAR-BO FÖRSÄKRING AB

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – flere forhold – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøp av en halv tomannsbolig fra 2005/06 i september 2024. I tilstandsrapporten var det opplyst at boligen hadde normal standard, men at kjøper måtte påregne oppgraderinger/vedlikehold på enkelte bygningsdeler som følge av alder og slitasje. Videre var bl.a. vinduer gitt TG 2 og avtrekk gitt TG 1. Etter overtakelsen oppdaget sikrede flere avvik ved boligen, bl.a. skader på soveromsvindu, sølvkre på badet, og feil ved kjøkkenventilator. Det ble reklamert over forholdene overfor boligselgerforsikringen den 4.11.24. Den 22.11.24 avslo foretaket videre juridisk bistand under boligkjøperforsikringen, ettersom det ikke var sannsynlig å nå frem med et mangelskrav. Sikrede var uenig med foretaket, og anførte at forholdene utgjorde mangler. Nemnda kom til at avvik ved kjøkkenventilatoren var prosedabelt, og ga sikrede delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om videre juridisk bistand.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på avslag om videre bistand under boligkjøperforsikringen. Det aktuelle boligsalget reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22. Det er anført at følgende forhold utgjør mangler etter avhendingslova:

- Skader på soveromsvindu
- Sølvkre på badet
- Feil ved kjøkkenventilator

Saken gjelder en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig i Møre og Romsdal oppført i 2005/2006.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Halvpart av vertikaldelt to-mannsbolig oppført i 2006. Boligen går over to plan med 1. etasje og 2. etasje. (...) Boligen fremstår med normal standard og virker å være normalt vedlikeholdt, men kjøper må påregne oppgraderinger/vedlikehold på enkelte bygningsdeler som følge av alder og slitasje. Boligen er en del av et sameie (...)

Vinduer ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og det ble opplyst at vinduskarmene var slitte og at det var sprekker i treverket. Det måtte foretas lokal utbedring, og utvendig vedlikehold måtte påregnes. Punktet «Avtrekk» ble gitt TG 1, og det ble opplyst om «kjøkkenventilator med avtrekk ut». El-anlegg og bad i 1. etasje ble i hovedsak gitt mørk TG 2.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2021, og at selger hadde bodd i boligen siden. Selger hadde blant annet krysset av «nei, ikke som jeg kjenner til» på spørsmål om kjennskap til skadedyr og utførte arbeider på/feil ved våtrom og el-anlegg. Selger opplyste at et navngitt elektrofirma hadde rettet opp i en termostatt som ikke var riktig tilkoblet

ventilasjonsanlegget i 2021, men opplyste ikke om kjennskap til feil på/utførte arbeider på ventilasjonsanlegg ut over dette.

Boligen ble solgt for kr 4,05 mill. i september 2024, og overtatt av sikrede uten særskilte anmerkninger i overtakelsesprotokollen den 1.10.24.

I forbindelse med kjøpet tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos foretaket. I forsikringsvilkårenes pkt. 5 sto det at forsikringen omfattet:

(...) nødvendige kostnader til juridisk bistand og nødvendig teknisk bistand ved krav mot selger eller selgers boligselgerforsikring (...) der det er sannsynlighetsovervekt for at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven.

Senere på overtakelsesdagen oppdaget sikrede feil ved termostaten til varmekablene på baderommet og skader på det ene soveromsvinduet. Soveromsvinduet var skjevt og vanskelig å åpne og lukke, og det var blant annet skader på pakningen rundt vinduet. Forholdene ble meldt inn til foretaket den 3.10.24.

En måned senere informerte sikrede om at saken med termostaten var avklart, etter at selger hadde betalt reparasjonskostnaden på kr 3 476 til sikrede. Termostaten hadde blitt utbedret den 9.10.24. Sikrede opplyste imidlertid om at det var oppdaget feil ved kjøkkenviften og sølvkre på badet. Det ble reklamert overfor boligselgerforsikringen den 4.11.24.

Foretaket vurderte saken, og i brev til sikrede datert 22.11.24 skrev foretaket at saken måtte avsluttes fordi et krav mot selger ikke ville føre frem. Foretaket tok samtidig et forbehold når det gjaldt kjøkkenviften. I avslagsbrevet sto det blant annet:

Avvik 1: Feil/mangler ved kjøkkenviften

Som vi snakket om på telefonen er det i utgangspunktet gitt opplysninger i salgsdokumentasjonen som gir deg som kjøper gode forventninger. Kjøkkenet er nytt fra 2019, og er gitt tilstandsgrad 1. Man bør da kunne forvente at kjøkkenviften fungerer.

Med det sagt er det, slik jeg nevnte, slik at kjøper selv står ansvarlig for kostnader på mangler opp til 10 000kr. Det betyr at ved et eventuelt krav mot selger må vi uansett måtte trekke fra kr 10 000. Det er et eventuelt øvrig beløp man vil kunne kreve.

Jeg venter derfor med å gjøre endelig vurdering på dette avviket til du har hentet inn et pristilbud på utbedring.

Jeg nevner også, slik vi snakket om, at derfor kostnaden er over kr 10 000 for utbedring, og du ønsker at vi skal forfølge saken med et krav, så må også egenandelen på kr 4000 innbetales.

Avvik 2: Sølvkre

Det er slik at sølvkre som fenomen har vært kjent og ganske normalt i Norge. Det har kommet gode utbedringsmetoder for dette, som erfaringsmessig ikke er veldig kostbare, og oppfatningen fra fagkyndige er at man kan bli kvitt problemet helt.

Slik det er lagt til grunn i rettspraksis er dette et såpass normalt problem at kjøper ikke vil ha krav på prisavslag for verken verdiminus eller ulempe ved å bo i boligen. Selger forsikring dekker heller ikke dette, og dekker heller ikke sanering med mindre det er et ekstraordinært omfang.

Det vil da kun være spørsmål om behov for sanering av sølvkre kan anses som avvik fra berettiget forventning, slik at det eventuelt kan kreves prisavslag for dette. I motsetning til mange andre typet mangler forekommer sølvkre uavhengig av alder og teknisk stand på boligen.

Ettersom sølvkre er regnet som såpass vanlig at de antas å kunne finnes i 40-50% av norske hjem innen få år, vil forekomst av sølvkre i stor grad måtte anses som påregnelig. Forholdet anses derfor ikke å utgjøre en mangel etter avhendingsloven § 3-2. Vi vil følgelig ikke kunne vinne frem med et krav mot selgersiden angående dette avviket.

Saken din tilknyttet dette avviket avsluttes derfor ved vårt kontor.

(...)

Avvik 3: Feil/mangler ved vindu

Som vi snakket om over telefon, kan jeg heller ikke se at feil/mangler ved soveromsvinduet utgjør en rettslig mangel vi kan forfølge mot selgersiden.

I tilstandsrapporten vedlagt salgsoppgaven var det informert om at vinduene er fra boligens byggeår, dvs. 2005/2006. Boligens vinduer er videre gitt mørk tilstandsgrad 2 og det er informert om at vedlikehold er påregnelig (...)

At soveromsvinduet er vanskelig å lukke/åpne er noe som anses å ligge innenfor det påregnede vedlikeholdet/utskiftningen. Forholdet medfører følgelig ikke at boligen er i dårligere stand enn det du som kjøper kunne forvente. (...)

Når ansvarsvilkårene ikke er oppfylt, vil vi dessverre ikke nå frem med krav overfor motpart. Arbeidet med din sak knyttet til dette avviket avsluttes derfor ved vårt kontor.

Sikrede har blant annet lagt frem en befaringsrapport fra skadedyrfirma A vedrørende sølvkre, samt fakturaer for utførte arbeider.

Den 5.12.24 informerte foretaket om at de ville gjøre en fornyet vurdering av saken. I vurdering datert 12.12.24 viste foretaket til at sikrede hadde mottatt en utbetaling for termostaten, men at det burde rekvireres en takstmann for å vurdere de øvrige forholdene.

Takstmann E ble engasjert for befaring og vurdering av forholdene. Takstmann E anså forholdene sølvkre og soveromsvindu som utbedret, og han antydte at det trolig ville være tilstrekkelig å skifte ut bryterpanelet på kjøkkenventilatoren. Takstmann E utarbeidet ikke en rapport, og foretaket opprettholdt det tidligere avslaget når det gjaldt sølvkre og soveromsvinduet i brev datert 17.1.25.

Det har senere vist seg at det ikke var tilstrekkelig å skifte ut bryterpanelet på ventilatoren. Elektrikerfirma G gjorde et feilsøk og skiftet ut bryterpanelet, men fant ytterligere feil ved kjøkkenventilatoren. Kostnadene ved feilsøk/utskiftning av bryterpanel og utskiftning av kjøkkenventilatoren kom på henholdsvis kr 4 466 og kr 12 528.

Sikrede har oppgitt følgende mangelskrav:

6. Økonomisk oppsummering

(...)

- Termostat varmekabler: 3.476 kr
- Skadedyrbekjempelse sølvkre: 5.073,75 kr
- Utbedring soveromsvindu: 5.500 kr
- Feilsøking kjøkkenventilator: 4.466,25 kr
- Kjøp av ny ventilator: 12.528 kr

Totalt dokumentert tap: 31.044 kr

Sikrede har anført at foretakets avslag på videre bistand ikke var berettiget. Det ble vist til at utbedringen av de avdekkede feilene og manglene kostet kr 31 044, som var adskillig mer enn den lovfestede egenandelen på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Egenandelen var dessuten allerede uttømt ved det beløpet selger selv betalte for termostaten. Samtlige forhold var prosedable, og foretakets avslag på videre bistand var urettmessig og kritikkverdig.

Forsikringsforetaket har anført at avslaget på videre bistand var berettiget, og vist til at det ikke var sannsynlig å nå frem med et mangelskrav. Det var gjort opp for termostaten, og hva gjaldt sølvkre og soveromsvindu var ikke forholdene prosedable. Utskiftningen av kjøkkenviften kostet kr 12 528, og med tanke på den lovfestede egenandelen på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd og

egenandelen på kr 4 000 som sikrede måtte betale for bistand under boligkjøperforsikringen, var ikke sikrede tjent med å forfølge saken videre.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynlig at et mangelskrav ville føre frem, og at det dermed ikke var grunnlag for videre bistand under boligkjøperforsikringen. Det ble bl.a. påpekt at boligens vinduer var gitt TG 2, og at feilene tilknyttet ventilatoren ikke oversteg den lovfestede egenandelen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om sikrede (kjøper) har krav på ytterligere bistand fra boligkjøperforsikringen i sak mot selger/boligselgerforsikringen om mangel etter kjøp av bolig. Sikrede har fremholdt at det foreligger en mangel grunnet skader på et soveromsvindu, forekomst av sølvkre på badet, og feil ved kjøkkenventilatoren.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Som foretaket har påpekt, er sølvkre temmelig vanlig i norske boliger. Det er ikke sannsynliggjort at det aktuelle omfanget er spesielt stort, eller at utførte saneringstiltak ikke vil være vellykkede. Videre kan det virke som at forekomsten hovedsakelig er begrenset til det 20 år gamle badet, som ut ifra salgsopplysningene måtte antas å ha begrenset restlevetid. Takstmann E fant ikke fukt på badet ved befaringen. Det er derfor noe vanskelig å legge til grunn at dette forholdet vil utgjøre en mangel etter avhl. § 3-2, samt for øvrig § 3-7.

Når det gjelder soveromsvinduet, hadde boligens vinduer fått TG 2 (avvik som kan kreve tiltak). Det ble informert om at vinduskarmene var slitte og hadde sprekker i treverket, og at det måtte foretas lokal utbedring og utvendig vedlikehold. Siden det ble opplyst om behov for slike lokale utbedringer som det som er gjort, vurderer vi ikke dette forholdet som et avvik fra avtalt eller forventbar stand, jf. avhl. § 3-1, jf. § 3-10 og § 3-2.

For så vidt gjelder termostaten til varmekablene på badet, har selgeren allerede dekket utbedringen av dette forholdet. Det at selgeren valgte å betale ut for dette forholdet, medfører ikke at den lovfestede egenandelen på kr 10 000 i avhl. § 3-1 fjerde ledd reduseres med tilsvarende beløp.

Feilene ved kjøkkenventilatoren var derimot upåregnelige for sikrede, jf. avhl. § 3-2. Ut ifra salgsopplysningene må det ha vært mest nærliggende for kjøper å anta at ventilatoren var fra 2019, og den hadde fått TG 1 uten negative anmerkninger.

Slik saken er dokumentert for oss, er det imidlertid ikke sannsynliggjort at sikredes krav overstiger den lovfestede egenandelen.

Når det gjelder et prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, har ikke kjøkkenventilatorer spesielt lang levetid. Det må derfor gjøres et aldersfradrag som gjenspeiler det at en 5-6 år gammel brukt ventilator skiftes ut med en ny. Når en utbedring fører til en berikelse for kjøper i form av at bygningsdelen får forlenget levetid, må dette hensyntas ved utmålingen, jf. blant annet FinKN 2023-126. Videre kan det problematiseres om den mislykkede utbedringen av bryterpanelet var nødvendig for å utbedre mangelen. Vi vurderer det derfor ikke som sannsynliggjort fra sikredes side at prisavslaget som sikrede vil ha krav på overstiger den lovfestede egenandelen, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, jf. § 3-1 fjerde ledd.

Sekretariatet mener at det kan problematiseres om mer enn 10 times advokatbistand er nødvendig i en såpass avgrenset og oversiktlig sak som denne. I den grad mer enn 10 timers advokatbistand anses nødvendig, slik at egenandelen på kr 4 000 utløses, jf. forsikringsvilkårene, kan ikke dette beløpet på kr 4 000 kreves erstattet av selgersiden etter avhl. § 4-14. Ventilatoren ble trolig montert to år før selger kjøpte boligen, og det foreligger ikke skyld eller kontrollansvar.

Alle forhold tatt i betraktning, fremstår derfor ikke saken som prosedabel. Foretakets avslag var berettiget, og sikrede vil ikke være tjent med at saken føres videre overfor selgersiden. Vi bemerker at det er reklamert overfor boligselgerforsikringen, slik at mangelen ved kjøkkenventilatoren trolig vil tømme ut den lovfestede egenandelen på kr 10 000 dersom sikrede eventuelt skulle oppdage ytterligere feil og mangler i fremtiden.

Nemnda er enig i dette for så vidt gjelder den påberopte mangelen ved soveromsvinduet og sølvkre. På disse punktene kan ikke nemnda se at saken er prosedabel og foretakets avslag er berettiget.

Hva gjelder spørsmålet om sikrede har krav på ytterligere bistand fra foretaket i oppfølgingen av saken om det foreligger en mangel knyttet til kjøkkenventilatoren, har nemnda under noe tvil funnet at saken fortsatt er prosedabel. Som fremholdt av sekretariatet, var det upåregnelig for sikrede at kjøkkenventilatoren ikke fungerte. Slik saken er forelagt nemnda, synes sikredes prisavslagskrav å overstige den lovfestede egenandelen etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Det vises til at sikrede har opplyst at utbedringskostnadene beløper seg til omkring kr 17 000 før det er gjort fradrag for forlenget levetid ved utbedringen. Selv om det det er mye som taler for at det prisavslaget sikrede i tilfelle har krav på i saken mot selger/boligselgerforsikringen kun marginalt overstiger egenandelen, kan nemnda ut fra de foreliggende dokumentene vanskelig se annet enn at saken er prosedabel. Nemnda er følgelig kommet til at sikrede har krav på ytterligere bistand fra foretaket for så vidt gjelder oppfølging av reklamasjonen knyttet til kjøkkenventilatoren.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis delvis medhold.

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