

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1110

11.11.2025

Gjensidige Forsikring ASA

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

Flere forhold – avvisning? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-12.

En tomannsbolig fra 1964 ble solgt for kr 6,375 mill. i juni 2023. I forbindelse med salget ble kjøper opplyst om at boligens alder tilsa at det kunne foreligge feil og mangler. Flere bygningsdeler ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten og var opplyst oppgradert, deriblant toalettsisterne på badet i 2. etg. Garasjen var opplyst å være nymalt i 2021. Det ble opplyst om naturlig ventilasjon (TG 1). Flere bygningsdeler ble også gitt mørk TG 2, bl.a. pipe og ildsted samt utvendige avløpsrør. Etter overtakelsen avdekket kjøper en rekke avvik ved boligen, bl.a. ved toalettsisterne, garasje, inneklima, peis/pipe, brannsikring, avløp og loft. Kjøper har anført at forholdene var upåregnelige, og at det var gitt mangelfulle opplysninger. Foretaket erkjente ansvar for manglende brannsikring, men har bestridd ansvar for øvrige forhold. Foretaket viste i hovedsak til risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at avvik ved toalettsisterne, takoverbygg på garasje, klebersteinsovn, brannsikring og avstand til brennbart materiale utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 311 472, samt forsinkelsesrenter fra 5.4.24.

Saksfremstilling

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

Boligen er en tomannsbolig i Vestland fylke oppført i 1964.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som en flott tomannsbolig med nydelig sjøutsikt og flotte utearealer.

I tilstandsrapporten fremgikk det innledningsvis at boligens alder tilsa at det ved ombygging/modernisering kunne fremkomme feil og mangler. Det ble gjort oppmerksom på at boligen opprinnelig var fra 1964 og at bygningsdeler som ikke var skiftet kunne være på slutten av sin levetid. Det ble påpekt at boligen var oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da huset ble bygd og at det måtte påregnes avvik i forhold til dagens krav.

Boligen ble solgt for kr 6,375 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.6.23, og overtatt av kjøper den 14.7.23.

Etter overtakelsen avdekket kjøper flere avvik ved boligen. I det følgende omhandles forholdene hver for seg.

1. Avvik ved toalettsisterne 2.etg

Badet i andre etasje var opplyst å være fra 2002. Det ble i tilstandsrapporten gitt TG 1 for sanitærutstyr og innredning.

Etter overtakelsen avdekket kjøper lekkasje fra toalettet. Det ble i den forbindelse rekvirert en skaderapport fra takstfirma H. Skadetakstmannen uttalte at sisternen hadde en innvendig lekkasje som hadde ført til at toalettet hadde en funksjonssvikt. Rørlegger vurderte at avviket ikke kunne utbedres, og rapporten la til grunn utskifting av sisterne. Det ble estimert kostnader på kr 12 031.

I skaderapport fra takstfirma K ble det bekreftet lekkasje ut fra sisternen og at dette medførte en funksjonssvikt. Det ble estimert kostnader på kr 3 350 for utskiftning av ny ventil.

Det ble også fremlagt uttalelse fra B AS. Rapporten sluttet seg i hovedsak til det som fremgikk av takstfirma K sin rapport, og det ble estimert kostnader for reparasjon på kr 3 125. For utskiftning, ble det estimert kostnader på kr 6 250.

2. Avvik ved garasje

Det var i tilstandsrapporten opplyst om at garasjen ble bygd i 2003, og garasjen ble opplyst å være nymalt i 2021. Takstmann opplyste at garasjen hadde normal standard i henhold til byggeåret, at bygget fremsto normalt vedlikeholdt, og at garasjen kun var observert og ikke tilstandsvurdert.

Det ble etter overtakelsen avdekket skjeve vegger, fuktskade i bod og lovlighetsmangel knyttet til takoverbygg og nabogrense.

Kjøper ble i skaderapport fra takstfirma H informert om at en del av baksiden av garasjen var bygget over tomtegrensen. Det ble avdekket at yttervegger og pilarer/søyler var ute av lodd. Innvendig bod var laget uten tilstrekkelig lufting mellom kledning og innvendig vegg, slik at det hadde oppstått fuktskade i innvendig bod. Konstruksjonen ble vurdert som ufagmessig. Kostnadene ble estimert til kr 113 375.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring, hvor det blant annet var vist til at kjøper muntlig ble opplyst om at takoverbygget fra garasjen var plassert nærmere enn 1 m fra nabogrensa og at det dermed trolig hadde vært en enighet om forholdet mellom nabo og tidligere eier av boligen, som for øvrig var brødre.

I skaderapport fra takstfirma K fremgikk det at det ble målt tilsvarende avvik hva gjaldt skjevheter i garasjen, men at loddavviket ikke hadde konsekvens for garasjen. Bygningen hadde stått siden 2003, og at det var ingen fare for at loddavviket utviklet seg ytterligere eller at garasjen ville bryte sammen. Det ble vurdert at de strukturelle egenskapene var ivaretatt. Det ble bekreftet at boden opplevdes som fuktig, og det ble vurdert som sannsynlig at kledningen var montert direkte på stenderverket og mistenkt at ytterveggene i boden hadde blitt isolert uten et avgjørende vindtettesjikt. Takoverbygget ble vurdert å være oppført på ulovlig grunnlag. Kalkylen til takstfirma H fremsto fornuftig.

I skaderapport fra B AS ble det vurdert at takutstikket lå over nabogrensen, og at utbedringen kunne være å søke om byggetillatelse, eller at takutstikket måtte innkortes. Det ble estimert kostnader på kr 37 500. Det ble videre vurdert at skaderapporten fra takstfirma H ikke hadde vurdert ulovlig takutstikk over 1 meter, og det ble estimert kostnader på kr 87 000 knyttet til tegning, byggesøknad og søknadsgebyr til kommunen. Hva gjaldt skjevhetene på garasjen ble det estimert kr 32 500. Fuktskadene ble estimert å kunne utbedres til kr 13 000. Samlet ble kostnadene estimert til kr 170 000.

3. Inn klima/muggsopp

Det ble i tilstandsrapporten opplyst at boligen hadde naturlig ventilasjon i underetasjen, men balansert ventilasjon i 1. og 2. etg. Det var gitt TG 1 for ventilasjon.

Rom under terreng hadde fått mørk TG 2. Det fremgikk at det var utforede vegger i underetasjen, og at dette var å anse som en risikokonstruksjon. Hulltaking var foretatt og det var påvist avvik i konstruksjonen. Det ble vist til at det var høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kunne over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer.

Takkonstruksjon/loft var også gitt mørk TG 2 og det ble opplyst om begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjon. Takstmann vurderte at lufting/ventilering burde forbedres.

Det ble innhentet analyserapport fra Mycoteam datert 26.10.23. Det fremgikk at det var avdekket muggsopp på en av tre prøver. I rapporten fremgikk det at det var kondensmuggsopp på loftet, i kategorien «sparsom til moderat vekst». Resultat av luftanalyse viste forhøyede verdier i 2.etg, gang, stue, teknisk rom.

På teknisk rom var det beregnet kostnader med å rive plater på vegger mot yttervegg, og på loft ble det beregnet en rengjøring av muggsopper. I skaderapporten fra takseringsfirma H var det estimert kr 22 500 for etterkontroll av inneklime. På punktet om forhøyede verdier av sopp i teknisk rom ble det estimert kostnader på kr 26 656. Hva gjaldt muggskade på loftet var det estimert kostnader på kr 82 791 for vasking av muggsopp.

4. Sprekker i klebersteinsovn og avvik ved pipe

Det ble opplyst i tilstandsrapporten at heldekkende pipebeslag ble montert i forbindelse med skifte av tak i 2020, og at dette var utført av faglærte. Pipe og ildsted ble gitt mørk TG 2, og takstmannen bemerket at det manglet ildfast plate på gulvet under feieluke, som ble anbefalt montert.

Kort tid etter overtakelsen ble det gjennomført en kontroll fra brannvesenet datert 13.11.23, hvor det ikke ble avdekket avvik.

I skaderapporten fra takstfirma H ble det påpekt skade på klebersteinsovn. Det fremgikk i skaderapporten at kleberstein var skadet i innvendig brennkammer og på utside av brennkammer. Det var sot i sprekker i stein som indikerte utettheter. Peisovnen ble vurdert som ødelagt. Det ble estimert kostnader for å montere en tilsvarende peisovn på kr 131 250.

Det fremgikk videre at det ble avdekket avvik i hovedpipen og vifte i toppen av pipen på kjøkkenet. Det ble påvist liten avstand fra feieluke til brennbart materiale, treverk og strømførende kabler. Det ble estimert kostnader på kr 132 734.

Det ble fremlagt e-postkorrespondanse med firma VB som bekreftet at klebersteinene ble produsert i tidsrommet 2005-2014.

I skaderapport fra takstfirma K ble det beskrevet det at skadene høyst sannsynlig var forårsaket av hard fyring. Det var fare for at rissene ville utvikles ytterligere ved bruk. Steinene var opplyst å være utskiftbare, og det ble estimert kostnader på kr 15 860. Vurderingen ble også støttet av skaderapport fra B AS.

Det ble fremlagt pristilbud fra V AS på kr 16 224 for reparasjon av klebersteinsovn.

Hva gjaldt pipen, fremgikk det i skaderapport fra takstfirma K at avviket enkelt lot seg utbedre ved å flytte trevirke lenger bort. Det ble estimert kostnader på kr 4 000. Vurderingen ble også støttet opp av skaderapporten fra B AS, men kostnadsestimatet ble vurdert til kr 8 000.

5. Avvik ved brannsikring mellom boenhetene

Det ble ikke gitt noen tilstandsgrad for branntekniske forhold i tilstandsrapporten ved salget.

Ved befaring etter overtakelsen ble det registrert at naboenheten hadde fyrt i peisovn med røyklekkasje i pipen inn til den aktuelle boligen. Ved nærmere kontroll ble det avdekket for stor åpning i veggenn inn til naboloftet, og forholdet ble ansett å være i strid med tilfredsstillende brannskille mellom enhetene. Det ble videre beskrevet i skaderapporten at det måtte lages tilfredsstillende brannskille i vegg og tak. Retningsgivende kostnad for utførelsen var på kr 134 170.

I skaderapport fra takstfirma K ble brannskille vurdert å være tilfredsstilt ved å tette det omtalte hullet med egnet materialet. Det ble vurdert at dette kunne gjøres for kr 5 375. Vurderingen ble støttet opp i skaderapport fra B AS.

Foretaket har erkjent at det forelå mangelansvar på dette punktet.

6. Avvik ved avløpsventil

Utvendige vann- og avløpsledninger ble i tilstandsrapporten gitt mørk TG 2, og takstmannen opplyste at utvendige vann- og avløpsrør var av ukjent type. Det ble videre opplyst om offentlig vann og avløp via private stikkledninger, og takstmann vurderte at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt på utvendige avløps- og vannledninger. Det ble vurdert at det ikke var behov for utbedringstiltak i dag, men at skader plutselig kunne oppstå på et eldre anlegg.

Det ble i skaderapporten fra takstfirma H vist til at boligen hadde montert ventil som ikke var godkjent for bruk i kaldloft. Luftventiler for avløp var beregnet som en sekundær lufting, mens det i denne boligen var brukt som hovedventilering for avløpet. Det ble estimert kostnader for å føre lufting for avløp over tak på kr 15 313.

I skaderapport fra takstfirma K ble det vist til ventilen som var benyttet enkelt lot seg utbedre ved at det allerede var en takhatt ute på yttertaket hvor avløpsrøret en gang hadde vært avsluttet. Det ble estimert kostnader på kr 3 525. I skaderapport fra B AS ble vurderingen til takstfirma K støttet, men det ble uttalt at det ikke forelå avvik da avløpsanlegget virket optimalt.

Kjøper har anført at det forelå mangelansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper viste til at boligen ikke var i samsvar med det kjøper med rimelighet kunne forvente, ut ifra de opplysningene som ble gitt. Det ble blant annet vist til at sanitærutstyr var gitt TG 1, avvik knyttet til klebersteinsovn ikke var nevnt av takstmannen, skjevheter i garasjens vegger var større enn det som var standard, og at garasjen var bygget inn på naboens eiendom. Det ble anført at selger/takstmann kjente eller måtte kjenne til flere av forholdene, herunder sprukket kakkelovn.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 311 472, samt krav om forsinkelsesrenter fra 5.4.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt kjøpers krav, med unntak av krav knyttet til branntetting mellom boenheter. Foretaket viste i hovedsak til at boligen var i samsvar med det kjøper med rimelighet måtte forvente. Det ble lagt vekt på toalettets alder, og at det ikke kunne utelukkes at forholdet oppsto etter risikoens overgang. Uavhengig av dette, ville utskiftning av komponenter anses som vedlikehold som kjøper måtte påregne. Skjevhetene ved garasjen utgjorde ikke et funksjonelt avvik, og var derfor ingen mangel. Hva gjaldt fukt, ble det vist til at garasjen ikke var tilstandsvurdert, og at det ikke var gitt noen garanti om fuktsikring. Kjøper hadde videre fått opplyst at takoverbygget på garasjen gikk over tomtegrensa.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet var i tvil om saken egnet seg for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene pkt. 4.1, men fremsatte forslag til partene om en minnelig løsning, jf. lov om godkjenning av klageorganer for

forbrukersaker § 18 og saksbehandlingsreglene pkt. 12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over flere forhold ved en bolig oppført i 1964, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Sekretariatet reiste spørsmål ved om saken er egnet for skriftlig behandling, og foreslo at saken ble forlikt «mellom partene mot en samlet og endelig utbetaling under boligselgerforsikringen på kr 75 000» etter at det var gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Foretaket opplyste i brev av 4.7.25 at det aksepterte sekretariatets forslag til minnelig løsning, mens kjøper i brev av 15.7.25 anmodet om at saken ble lagt fram for nemnda da forliksforslaget ikke aksepteres av kjøper.

Nemnda har vurdert om saken er egnet for behandling av nemnda eller om den bør avvises etter vedtektene pkt. 4.1. Det følger av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d at en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom «saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet». Denne 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 bevissspørsmål».

Nemnda bemerker at spørsmålet om avvisning av en klagesak må vurderes helt konkret, med utgangspunkt i de føringer som er angitt i vedtektenes ordlyd sammenholdt med godkjenningsloven og dens forarbeider. Terskelen for å avvise en sak skal være høy, likevel slik at både sekretariatet og nemnda må innrømmes et visst skjønnsmessig spillerom. I den konkrete vurderingen kan blant annet bevisituasjonen i saken hensyntas. Nemnda er etter en samlet vurdering av sakens dokumenter kommet til at saken ikke skal avvises, og vil i det følgende gjennomgå de enkelte anførte mangelsforholdene.

Sekretariatet fremholdt i sin vurdering av saken blant annet følgende:

Det er her tale om en enebolig fra 1964, og var således 59 år gammel på salgstidspunktet. I lovforarbeidene påpekes det at den som kjøper en brukt bolig, normalt ikke kan forvente at boligen er i perfekt stand, og at kjøperen etter omstendighetene kan måtte finne seg i nokså betydelige feil og svakheter, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 85. Ved eldre boliger må det forventes utidsmessigheter og en del skader og svakheter som følge av slitasje, og det er en generell risiko for feil og mangler.

Kjøper har i denne saken fått opplyst at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. Det er opplyst at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid, og kjøper har derfor blitt forespeilet at enkelte oppgraderinger bør påregnes.

Nemnda er enig i dette.

Kjøper har for det første anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 da sisternen på toalettet må utbedres. Badet var opplyst å være fra 2002 og det var gitt TG 1. Selv om alder på badet tilsa at sisternen var 20 år gammel, er nemnda enig med sekretariatet i at tidspunktet for utskiftning ikke var kommunisert til kjøper. Nemnda er under noe tvil kommet til at det foreligger et forventningsavvik på dette punktet, selv om avviket fremstår forholdsvis begrenset. Slik saken er dokumentert, er utbedringskostnadene kr 3 125 da nemnda ikke kan se at det er sannsynliggjort at hele sisternen må byttes. Det fremgår av takstfirma K sin rapport at «lekkasjen/sildringen i toalettet skyldes en defekt innløpsventil på sisternen».

Det foreligger følgelig en mangel på dette punktet, jf. avhl. § 3-2.

Hva gjelder garasjen, viser nemnda til at denne kun er observert og at den ikke er tilstandsvurdert av takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten. Garasjen er opplyst å være fra 2002. Hva gjelder skjevhetene til garasjen, kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort at skjevhetene

medfører noen konsekvenser for garasjen. Slik saken er dokumentert, fremstår skjevhetene å ha satt seg, og det er ikke dokumentert at det foreligger noen risiko for at garasjen vil svikte/falle sammen. Nemnda kan ikke se at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7 på dette punktet.

Kjøper har videre reklamert over fukt i boden som ligger i tilknytning til garasjen. Nemnda kan heller ikke på dette punktet se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det vises til at garasjen ikke var tilstandsvurdert ved salget, samt at det ikke var gitt opplysninger om at boden var fuktsikret.

Nemnda er imidlertid kommet til at det foreligger en mangel ved at takoverbygget ved garasjen er bygget for nærme nabogrensen. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Foretaket har videre vist til at det er fremlagt bilder i salgsprospektet av basiskart for boligen og kommuneplanens arealdel. I begge kartene er det vist til at det er en liten del av takoverbygget som går over tomtegrensa. Etter sekretariatets vurdering, måtte dette ha fremkommet tydeligere blant salgsdokumentene. Foretaket har videre vist til at kjøper fikk muntlige opplysninger på visning. Det vises her til at vår saksbehandling er skriftlig, og vi kan utelukkende ta stilling til saken på bakgrunn av de fremlagte dokumentene. Det er ikke mulig for oss å foreta en vurdering av hvilke opplysninger som ble gitt muntlig på en visning for over to år siden.

Nemnda er enig i dette, og tilføyer at det er selger som har bevisbyrden for at kjøper ble informert om forholdet før budinngivelse. Denne bevisbyrden er ikke oppfylt.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 på dette punktet.

Når det gjelder kjøpers anførsel om at det foreligger en mangel grunnet muggsopp/kondens i inneklimate i boligen, kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det vises til sekretariatets drøftelse, som nemnda tiltrer:

Hva gjelder muggsopp vises det til at det kun er avdekket sparsom til moderat vekst, og at utgiftene slik de er presentert gjelder «etterkontroll av inneklimate». Både rom under terreng, samt loft er gitt mørk TG 2, og opplyst om begrenset/dårlig ventilering og høyt fuktnivå. Etter sekretariatets vurdering var det derfor påregnelig med fuktskader, og skadeomfanget synes å ligge innenfor det kjøper med rimelighet måtte forvente.

Nemnda kan ikke se at det foreligger en mangel knyttet til pipeløpet, jf. avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det vises til at pipen er gitt mørk TG 2, og både rapporten fra takstfirma K og B AS sannsynliggjør at avviket skyldes hard fyring.

Nemnda er imidlertid under noe tvil kommet til at det foreligger en mangel ved klebersteinsovn, jf. avhl. § 3-2. Det var riktignok ved salget ikke opplyst om alder for denne, men ut fra bildene fremsto klebersteinsovn som nyere. Når det avdekkes skader i innvendig brennkammer og på utsiden av brennkammeret i tillegg til sprekke i klebersteiner, var dette etter nemndas syn upåregnelig. Nemnda legger til grunn at mangelen kan utbedres med lokal utbedring, jf. rapport fra takstfirma K, og at utbedringskostnadene utgjør kr 16 224.

Foretaket har erkjent ansvar for at det er en mangel ved brannsikringen mellom boenhetene, og vist til at avviket lar seg utbedre ved å tette hullet med egnet materiale til kr 5 375. Dette synes også å være støttet opp av skaderapport fra B AS, og nemnda er enig i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet samt at de nødvendige utbedringskostnadene utgjør kr 5 375.

Foretaket har også erkjent i brev av 11.3.25 at det er for liten avstand til brennbart materiale på loftet, jf. avhl. § 3-2. Nemnda legger til grunn at utbedringskostnadene utgjør kr 4 000, jf. rapport fra takstfirma K.

Hva gjelder avløpsventilen på loftet, kan ikke nemnda se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det vises til sekretariatets drøftelse, som nemnda tiltrer:

Avslutningsvis vises det til at det ikke er tilstrekkelig dokumentert at ventilen som er benyttet ikke er egnet for kaldloft. Det legges videre vekt på at det i tilstandsrapporten er gitt mørk TG 2 for utvendige vann- og avløpsrør. Kjøper har fått opplyst at forventet brukstid er oppbrukt, og at skade kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for manglene knyttet til sisternen (kr 3 125), takoverbygget på garasjen (kr 29 311), klebersteinsovn (kr 16 224), brannsikringen (kr 5 375) og avstanden til brennbart materiale (kr 4 000). Slik saken er forelagt nemnda, finner den at prisavslaget passende kan settes til kr 47 671 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Da utbedringskostnadene er basert på lokal utbedring, er det ikke grunnlag for fradrag for standardheving eller forlenget levetid. Forsinkelsesrenter tilkjennes også, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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