

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1269

16.12.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Uriktig opplysning om etasjeskille – defekt fyrkjele – utmåling – verdiminus? – reklamasjonsfristen – (tidl.) avhl. §§ 3-8, 4-12 og 4-19.

En enebolig fra 1990 ble solgt «som den er» for kr 6,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.4.21. I tilstandsrapporten ble det opplyst at etasjeskillet til underetasjen var av betong, og at det var montert varmtvannsbereder for vannbåren varme og varmtvann. Både etasjeskillere og varmtvannsberederen ble gitt TG 1. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at etasjeskillet var av tre, og at berederen var defekt. Kjøper reklamerte overfor foretaket, og anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om etasjeskillet og berederen, samt at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, og at det uansett var reklamert for sent over berederen. Nemndas flertall kom til etasjeskillet utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader og eventuelt verditap, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av uriktige opplysninger om etasjeskille og defekt fyrkjele, jf. avhl. § 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Østfold oppført i 1990.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende:

Etasjeskillere - TG 1:

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse:

Eier opplyser at etasjeskillet til underetasjen er utført i betong.

Vurdering:

Det er ikke observert større skjevheter i etasjeskillet. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og er derfor er ikke oppbyggingen kontrollert.

(...)

VVS - TG 1:

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse:

Det er montert varmtvannsbereder for vannbåren varme og varmtvann. Vannrør er utført i kobber. Innvendig kloakkrør er i pvc.

Vurdering:

Det er ikke observert skade eller mangler på synlige deler av vann-og kloakkrør.

Levetid:

I følge NBI levetidstabell er teknisk levetid for varmtvannsbereder 10-20 år.

I følge NBI levetidstabell er teknisk levetid for kobberrør 25-100 år.

Elektrisk anlegg - TG IU:

Beskrivelse:

I elskapet er det automatsikringer, 25 kurser og 63 amp hovedsikring.

Vurdering:

Elanlegget er forøvrig ikke inspisert, da dette ligger utenfor takstmannens fagområde.

Diverse utstyr - TG IU:

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Beskrivelse:

Eier opplyser at det er vannbåren varme i underetasjen og første etasje (ikke soverom).

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2009, og at selger hadde bodd i boligen siden. Selger opplyste bl.a. om en «liten sprekk i gulv kjellerbod» på spørsmål om kjennskap til skjevheter/setningsskader.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 6 650 000 ved kjøpekontrakt signert den 27.4.21 og overtatt av kjøper den 1.7.21.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere feil og mangler ved boligen, bl.a. at det var gitt uriktige opplysninger om etasjeskiller av betong, og defekt varmtvannsbereder/fyrkjele.

Kjøper reklamerte over defekt fyrkjele den 5.5.22.

Rørleggerfirma I har forklart at berederen var defekt og at det hadde oppstått en lekkasje som krevde utbedring. Ifølge kjøper kostet utbedringen totalt kr 94 927.

Firma M oppga bl.a. følgende om manglende betongdekke i etasjeskiller i sin rapport av 24.11.22:

SAMMENDRAG:

(...)

Dagens eiere kjøpte huset i juli 2021. Tidligere eier har i salgsoppgave fra (...) opplyst at etasjeskille til underetasjen er utført i betong. I Tilstandsrapport for bolig, utarbeidet av (...), beskrives etasjeskillet til underetasjen utført i betong og at dette er opplyst av eier. Etasjeskille er gitt tilstandsgrad 1.

(...)

Utførelsen av etasjeskille over underetasje er utført i tre og ikke i betong. Teknisk forskrift stiller krav til eksisterende konstruksjon ved bruksendring av underetasjen til en egen boenhet. Det kan gis dispensasjon på enkelte områder, men kravet til blant annet lyd og brannsikkerhet må oppfylles. Manglende betong i etasjeskille gjør at det må utføres tiltak på gulv i 1. etasje for å redusere trinnlyd. Videre må det i underetasjen fjernes alle gjennomføringer i himling og legges opp en ny himling med lydbøyler og 2 lag gips.

Utbedringskostnadene for nytt etasjeskille i betong ble angitt til kr 245 000. Dersom kjøpers utbyggingsplaner med ny boenhet i kjelleren hensyntas, ville utbedringskostnadene øke til rundt kr 490 000. Firma M har bemerket at «en del av disse kostnadene ville påløpt selv om dette hadde

vært et støpt dekke. Vi anslår dette til å være cirka 50 % av kostnaden som fremkommer over».

Takstfirma O har bl.a. uttalt følgende om etasjeskillet i sin rapport av 18.1.24:

Etasjeskiller:

Boligen er bygget med etasjeskiller av tre og ikke etasjeskiller av betong slik eier opplyser å ha forventning om. Eier opplyser videre å ha planlagt hvertfall 1 leilighet og mulig 2 leiligheter.

Nå er det slik at leiligheter i kjelleren kan etableres ved to metoder. Dette er med og uten intern kommunikasjonsvei. Dersom det ikke skal være med intern kommunikasjonsvei, så må leiligheten godkjennes som egen boenhet.

Sistnevnte løsning medfører at leilighetene søkes om og bruksendres som egne enheter. Dette vil igjen medføre en del byggetekniske inngrep som brann og lydskille, radon, ventilasjon, energi, lystfang, rømning mv. Omfanget av en slik prosess er som regel noe som velges bort til fordel for utleieenhet internt i boligen. Det gjøres som regel komfort tiltak etter behov, dette kan være lydskille om det er lytt.

I dette tilfellet har eier opplyst at deres plan var å etablere godkjente leiligheter. Fordelen med et etasjeskiller av betong/tungt etasjesiller er at brannskillet som regel er ivaretatt dersom man sørger for sikring av gjennomføringer og trappeløp. Dette betyr imidlertid ikke at lydskillet vil være tilfredsstillende. I nært alle tilfeller vil det være behov for minimum et lydisolerende gulv over etasjeskiller av betong og i mange tilfeller vil det være behov for nedforet lydhimling som et tillegg for å svare for kravene. Eier måtte ved etablering av leilighet/er ha ansvarlig prosjekterende og det er potensialet for økte kostnader tilknyttet brann og lydskillet mv. etter kartlegging av kvalitet og løsning som er benyttet.

(...)

KONKLUSJON:

Det er benyttet et etasjeskiller av tre mellom underetasje og første etasje. Undertegnede kan ikke se at avvik tilknyttet etasjeskillet medfører endring i tiltaksbehov ifm. at det skal innredes egne boenheter i underetasjen. Nå er det som regel slik at når lydskillet er ivaretatt så er som regel brannskillet også ivaretatt. dette gjelder ikke andre veien.

UTBEDRING – UTBEDRINGSKOSTNADER:

Undertegnede legger kostnadsberegninger som er gjort av (Firma M) tilknyttet etasjeskillet til grunn. (Firma M) har kun beregnet for én leilighet og ca. 45 kvm. under befaring var eier opptatt av at dem skulle benytte en større del av underetasjen til leiligheter, dette knytter seg til ca. 100 kvm

Takstfirma O anslo utbedringskostnadene til kr 987 500 inkl. mva.

Kjøper reklamerte også over bl.a. feil ved støttemur, og partene ble enige om utbetaling av prisavslag for dette forholdet.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum, og at det ble reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det ble vist til at selger måtte ha kjent til feil ved fyrkjelen, og at det ble gitt uriktige opplysninger om etasjeskille av betong. Siden både berederen og gulvvarmen hadde fått TG 1, var det grunn til å anta at utfordringene med å få varme i boligen vinteren 2021/2022 skyldtes brukerfeil, og kjøper reklamerte kort tid etter at det ble oppdaget lekkasje fra berederen i april 2022. Kjøper anførte at prisavslaget måtte ta utgangspunkt i utbedringskostnadene, og subsidiært at et forholdsmessig prisavslag for etasjeskillet måtte utgjøre minst ca. kr 150 000.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnader og eventuelt verditap, jf. avhl. § 4-12 første og andre ledd, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at etasjeskille utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8, og anført at det ble reklamert for sent over feil ved berederen, avhl. § 4-19 første ledd, samt at denne ble utbedret i strid med utbedringsretten, jf. avhl. § 4-10. Det ble vist til at kjøper ble kjent med problemene med gulvvarmesystemet kort tid etter overtakelsen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt uriktige opplysninger om etasjeskillet, jf. avhl. § 3-8, og tilkjente kjøper et forholdsmessig prisavslag på kr 65 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2. Når det gjaldt berederen, kom sekretariatet til at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder berederen/fyrkjelen, kom sekretariatet til at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det ble vist til følgende i begrunnelsen:

Foretaket skriver at kjøper reklamerte over forholdet den 5.5.22 og at kjøper på dette tidspunktet allerede hadde hatt positiv kjennskap til at fyrkjelen ikke fungerte slik den skulle.

Vi kan ikke se at kjøper bestrider foretakets fremstilling, eller at kjøper har redegjort nærmere for når forholdet faktisk ble oppdaget, hvor sistnevnte er uheldig.

(...)

Boligen ble overtatt av kjøper den 1.7.21 og når kjøper først reklamerer den 5.5.22 hadde kjøper allerede kjent til problemet i det vi forstår som en lengere tidsperiode. Det tatt i betraktning og når et defekt fyringsanlegg etter sin natur er noe kjøper uansett burde ha oppdaget relativt raskt etter overtakelsen, har vi kommet til at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har i nemndsansmodningen anført at reklamasjonen må anses rettidig. Det er vist til at kjøper overtok boligen 1.7.21, altså midt på sommeren. Gulvvarmen fungerte sporadisk den første vinteren, med daglige driftsstanser. Manglene ble først avdekket da det oppsto lekkasje fra varmtvannstanken til varmeanlegget i april 2022, og reklamasjon ble fremsatt i mai 2022.

Nemnda har merket seg kjøpers anførsler, men finner etter en helhetsvurdering å kunne tiltre sekretariatets konklusjon og begrunnelse. Reklamasjonen for berederen/fyrkjelen må derfor anses for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19.

Videre kom sekretariatet i sin vurdering til at det var gitt uriktige opplysninger om etasjeskillet, jf. avhl. § 3-8, og tilkjente kjøper et forholdsmessig prisavslag på kr 65 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Om prisavslaget uttalte sekretariatet følgende:

For betongskillet forstår vi det slik at kjøper krever kr 987 500 iht. vurderingen fra takstfirma O, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Vi har imidlertid kommet til at utmålingen må ta utgangspunkt i avhl. § 4-12 første ledd, jf. jf. HR-2021-668-A avs. 32, Rt. 2000 s. 199 og nemndas vurdering i FinKN 2017-440, da avhl. § 4-12 første ledd ble lagt til grunn.

Med tanke på at det ikke foreligger noen verdivurderinger som kan belyse den antatte verdiforringelsen det manglende betongskillet representerer – mener vi at prisavslaget i nærværende sak kan settes til kr 65 000, se til sml. FinKN 2017-440, hvor nemnda kom til at prisavslaget skulle settes til kr 50 000 i 2017.

Kjøper har i nemndsansmodningen anført at prisavslaget er satt for lavt. Nemnda har i dette spørsmålet delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Iversen – bemerker:

Flertallet har, som sekretariatet, funnet utmålingen av prisavslaget noe krevende. Nemnda er i adskillig tvil om det blir riktig med en prosentmessig tilnærming, slik kjøper med styrke har anført. Flertallet har etter en samlet vurdering kommet til at det er hensiktsmessig å legge seg på samme nivå som flertallet i FinKN 2025-975. Det vises til den begrunnelse som der er gitt.

Prisavslaget settes derfor til kr 75 000, jf. avhl. § 4-12. Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Mindretallet – Skogvold – bemerker:

Når det gjelder etasjeskillet er mindretallet enig i at det foreligger et avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-1. Mindretallet kan imidlertid ikke se at det er dokumentert at eiendommen har et sannsynlig verdiminus som følge av mangelen. Hvis et forhold ikke medfører et verdiminus, er det mindretallets vurdering at det heller ikke kan gi rett til et prisavslag etter avhl. § 4-12.

Det vises til at det ikke har blitt dokumentert noen negative konsekvenser ved boligens nåværende etasjeskiller av tre. Ut fra de foreliggende opplysningene må det legges til grunn at etasjeskillene er forskriftsmessige, og det er ikke dokumentert at verken brannsikkerheten eller lydisoleringen avviker fra de krav som gjaldt ved oppføring av boligen.

Hva gjelder kjøpers anførsel om at de hadde planlagt å etablere leiligheter i kjelleren, må kjøper som et utgangspunkt bære risikoen for egne forutsetninger. Det bemerkes at boligen ikke ble markedsført med flere boenheter – det ble heller ikke gitt positive opplysninger om en slik utnyttelse. Det følger videre av rapporten fra takstfirma O at det forhold at det er benyttet et etasjeskille av tre i stedet for betong mellom underetasje og første etasje, ikke vil medføre endring i tiltaksbehov i forbindelse med at det skal innredes egne boenheter i underetasjen.

Utbedringskostnadene som kreves, knytter seg til å legge flytende gulv på tykkere isolasjonssjikt med flytting av vannbåren varme, samt nedforet lydhimling med luftlydtiltak, og fremstår å være noe annet enn det som følger av avtalen.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).