

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1294

17.12.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – eldre fritidsbolig – dødsbo/offentlig skifte – uriktige opplysninger om vanntilførsel – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, og 3-8.

En fritidsbolig oppført i 1960, med tilhørende annekset, ble solgt for kr 4,713 mill. høsten 2023. Fritidsboligen var en del av et dødsbo, og ble solgt under offentlig skifte av en bostyrer som ikke hadde kjennskap til eiendommen. I salgsdokumentene sto det at fritidsboligen hadde enkel standard og behov for omfattende oppussing/restaurering, og at annekset av ukjent alder ikke var tilstandsvurdert. Det sto også at fritidsboligen hadde offentlig vann, men ikke offentlig avløp, og at det forelå varsel om pålegg om tilknytning til offentlig spillvannsledning. Under visningen skal kjøper ha sett at vannledningen lå over bakken uten frostsikring. Kjøper antok derfor at fritidsboligen hadde sommervann. Da kjøper tok fritidsboligen i bruk sommeren 2024, oppdaget kjøper en rekke feil og mangler, herunder at det ikke stemte at det var vann inn til fritidsboligen. Kommunen hadde stengt av vanntilførselen noen år tidligere. Kjøper reklamerte overfor foretaket, og anførte at selger, takstmannen og meglere ga mangelfulle og uriktige opplysninger, at tilstandsrapporten ikke var i tråd med forskriften, og at fritidsboligen ikke var i tråd med hverken avtalt eller forventbar stand. Foretaket erkjente mangelsansvar for manglende vanntilførsel. For øvrige forhold anførte foretaket at det ble reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå mangelsansvar. Foretaket utbetalte et prisavslag på kr 100 000 for vanntilførsel, men kjøper opprettholdt sitt resterende krav. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning totalt kr 1 078 071, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen grunnet følgende forhold, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8:

- Ødelagte rør/vannskade i annekset
- Ødelagte rør mellom hus og annekset
- Ikke fungerende pumpe til brønn
- Mugg, sopp og skadedyr i garasje
- Tett avløpsrør
- Røyk fra ildsteder
- Stokkmaur

Twisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidsbolig på Østlandet oppført i 1960, med tilhørende annekset.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

STANDARD

Bebyggelsen innehar enkel standard og har behov for oppussing.

(...)

TILSTANDSGRADER (TG2/TG3) FRA TILSTANDSRAPPORT

(...) I tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 2 bygningselementer gitt TG0, eller 1. 16 bygningselementer er gitt tilstandsgrad 2. 4 bygningselementer er gitt TG3. (...)

(...)

SELGERS EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

-Bostyrer under offentlig skifte - ukjent med eiendommen

(...)

DØDSBO

Eiendommen selges som et dødsbo, og arvingene har begrenset med kunnskap om boligens tilstand, da de aldri har bebodd den.

(...)

ENERGIFORBRUK

Ukjent - hytta har ikke vært i bruk siden 2010.

(...)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 12 071 pr. år

Inneholder: Vann, slam, kontroll- og tilsynsgebyr og fritidsrenovasjon.

(...)

VEI/VANN/AVLØP

(...) Kommunalt vann og privat septikanlegg.

(...)

OFFENTLIGRETTLIG PÅLEGG

Det foreligger varsel om kommunen vurderer å pålegge tilknytning til offentlig spillvannsledning.

Feiervesenet er ikke kjent med tilstand pipe/fyringsanlegg

Det omtalte varselet om pålegg om tilknytning til den offentlige spillvannsledningen var inntatt som vedlegg i salgsprospektet. Ifølge innhentede opplysninger fra kommunen hadde boligen offentlig vann, men ikke offentlig avløp, samt septiktank.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Areal (BRA): Fritidsbolig 101 m², Anneks 42 m², Garasje 19 m²

(...)

FRITIDSBOLIG

(...) **Standard**

Eiendommen består av hytte med delvis innredet kjeller, anneks med et kjellerrom, og en garasje med utedo. Det er en del usikkerhet om byggeår og når forskjellige ting er gjort samt opplegg med vann/avløp. Jeg har opplysninger fra en arving på at det er ikke overnattet på eiendommen siden ca. 2010. Bygningsmasse

trenger omfattende oppussing/restaurering så den har begrenset teknisk verdi.

(...)

UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER TGIU

Eier har vann men jeg ikke hvor dette kommer fra eller om det er lovlig/godkjent i kommunen. Vann var ikke på under befaringen så det er ikke prøvd. Kloakk går til septiktank (usikkert om gråvann gjør det). Vet heller ikke om dette er lovlig/godkjent i kommunen. Etter opplysninger jeg har fått er det ikke overnattet folk på eiendommen siden ca. 2010. Jeg snakket med nabo med samme innkjøring. De hadde boret for kommunal vann og kloakk igjennom et privat anlegg fra deres eiendom og ned mot sjøen. Etter opplysninger jeg har fått hadde eier av denne eiendommen også mulighet for å gjøre dette.

(...)

SEPTIKTANK TGIU

Kloakk går til septiktank, usikkert om gråvann gjør det. Jeg har ikke sjekket om dette er godkjent i kommunen.

(...)

ANNEKS

Kommentar Ukjent byggeår

Standard Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. (...)

(...)

Kommentar Ukjent byggeår

Standard Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Garasje med en utedo på siden. Betongdekke. Stående kledning, denne er i varierende stand. Saltak med pappshingel. Renner og nedløp i sink. Råte i støtte ene hjørne.

Egenerklæringskjemaet var utfylt av bostyreren, og samtlige spørsmål i skjemaet var besvart «vet ikke». Det var tatt inn et sedvanlig forbehold om at selger ikke hadde bebodd eiendommen og at selger ikke hadde spesifikk kunnskap om denne.

Fritidsboligen ble solgt for kr 4,713 mill. i oktober 2023 og overtatt av kjøper.

Den 26.6.24 reklamerte kjøper over en rekke feil og mangler. Forholdene skal ha blitt oppdaget da kjøper tok hytta i bruk sommeren 2024.

Forholdene ble nærmere dokumentert i en reklamasjonsrapport og en tilleggsrapport utarbeidet av takstmann D. I reklamasjonsrapporten fremgikk:

OPPDRAK/PREMISSER

(...) Annekset er pusset opp så det er "beboelig", men har store mangler i forhold til dagens tekniske krav. (...) Hytta rives nå pga de omfattende skader og mangler. (...)

(...)

FEIL OG MANGLER/OMFANG:

1. Vann og avløp er ikke tilknyttet hytte og anneks.

Det fremgår ikke av salgsprospekt og takst at (kommunen) faktisk stengte vannet permanent for flere år siden(maks 5 år), som kommunen har opplyst til dagens eiere etter at eiendommen ble overtatt.

Septiktank skal ha blitt tømt for ca et år siden.

I prospektet ligger kopi av fakturerte gebyrer fra (...) Kommune i 2022 for bl.a. vann og slam(septik)tømming.

Meglernes beskrivelse er:

Vei/vann/avløp

Privat vei. Kommunalt vann og privat septikanlegg.

Meglers kommentar vedr offentligrettslig pålegg:

Det foreligger varsel om kommunen vurderer å pålegge tilknytning til offentlig spillvannsledning.

I slutten av prospektet ligger hele varselet fra kommunen som konkluderer med et krav om tilknytning innen 31.07.2023

Her et utdrag som viser at varselet faktisk er et krav.

Informasjonen fra megler gir et helt annet inntrykk enn de faktiske forhold. Manglene fører til at bygningene og installasjonene ikke kan benyttes som forutsatt, og kostnadene for å rette dette omfattende.

Etter at det ble kjent at vannet faktisk er permanent stengt, har dagens eiere fått lov til å provisorisk koble sitt vanninntak sammen via naboens siden de ville ta i bruk bygningene og begynne med oppussing så snart som mulig.

(...)

2. FUKTSKADER I ANNEKSETS GULV:

Da vannet ble tilkoblet annekset ble det avdekket at røropplegget som er skjult i bl.a. gulvkonstruksjonen har store lekkasjer.

Det er vedlagt video som viser at vannet renner ut ved veggene rundt hele annekset. Årsaken til lekkasjene er mest sannsynlig frostsprengte rør siden bygningen ikke har vært i bruk på mange år. Det viser seg også at kuleventilen ved hovedinntaket har sprekk som følge av det samme. Det er tilfarergulv av tre på betong og dermed stor sannsynlighet for at fuktighet i trekonstruksjonen vil føre til sopp og råteskader.

Gulvet er ikke åpnet enda, men det forutsettes at hele tregulvet må rives og erstattes for at det skal kunne garanteres fritt for sopp og råte. Bruksarealet i hovedetasjen er på 26m².

Det er lekkasje fra pipen der papptekking ikke er forskriftsmessig tettet mot denne. Lekkasjen derfra har også endt ned i i den lukkede gulvkonstruksjonen.

(...)

3. LEKKASJE FRA PIPE PÅ ANNEKSET:

Ved mye nedbør renner det vann inn rundt pipen og det drypper inn på kjøkken/stue. Årsaken til lekkasje er åpenbart fordi papptekkingen ikke er slisset inn i pipen, eller dekket med beslag. Lekkasje her må ha pågått i svært lang tid og taket bør derfor åpnes i området rundt pipen for å få oversikt over skadeomfanget og evt utbedre skader.

(...)

UTBEDRING/KOSTNADEESTIMAT

1. Nærmeste tilkoblingspunkt for vann er (...) Vann- og avløpslag SA. De krever en tilkoblingsavgift på 150 000,- NOK, i tillegg kommer kommunens tilkoblingsavgift (Gruppe C) på 110m² * 471. Det anlegget har (L.G. AS) levert og har fortsatt garanti på hovedledningen. (L.G. AS) tilbyr kr 520655,67 x 1,25= kr 650819,60. for nødvendig arbeid med graving o.s.v. og det er det rimeligste alternativet for å knytte eiendommen til offentlig vann. I tillegg kommer tilkoblingsavgifter på kr 150000 og kr 51810 og gebyr på kr 5900. Totalkostnaden blir da kr 858528,75.

2. Gulvet i annekset rives ned til betongdekket og bygges opp på samme måte etter at betongen er tørket. Det beregnes ca 23m² gulv med tilfarer på 10cm, isolasjon, gulvspon og laminatplater. Belistning rives og innredning demonteres og monteres. Rørnanlegget skiftes ut i sin helhet.

3. Takteking/papp og undertak åpnes omkring pipen og evt skader utbedres før det lukkes med panel/plater og papp.

Totale utbedringskostnader ble estimert til kr 959 800 inkl. mva. i vedlagt kalkyle. I klagen til Finansklagenemnda har kjøper forklart at kostnader til å bekjempe storkmaur på kr 40 000 inkl. mva. kom i tillegg.

Tilleggsrapporten ble utarbeidet i forbindelse med at foretaket hadde fremsatt et forlikstilbud for den manglende vanntilknytningen. Takstmann D skrev at det ikke lenger var noe tilkoblingspunkt for sommervann, slik at en måtte koble seg på helårsvann. Han skrev at det kostet minst kr 150 000 å koble seg på hos vann- og avløpslaget.

Kjøper har lagt frem fakturaer for advokatbistand og sakkyndigbistand. I klagen ble krav om prisavslag og erstatning angitt slik:

Utbedringskostnadene – (takstmann D.): 959 800,00 kr

Sanering av Stokkmaur: 40 000,00 kr.

Faktura rapport (takstmann D.): 14 250,00 kr

Faktura ekstrareport (takstmann D.): 8 550,00 kr

Fakturaer fra (advokat) før klage: 55 471,00 kr

SUM TOTALT: 1 078 071,00 kr

Kjøper fremsatte senere et forlikstilbud til foretaket på kr 392 500.

Foretaket har bestridt ansvar når det gjaldt lekkasjer og fuktskader i annekset. Det ble bl.a. vist til en uttalelse fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten.

Foretaket har derimot ikke bestridt mangelsansvar når det gjaldt vanntilkobling. Foretaket har uttalt at prisavslaget for dette forholdet burde settes til kr 100 000, og utbetalte dette beløpet til kjøper.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Opplysningene om kommunalt vann var uriktige og et upåregnelig avvik fra avtalen som megler og takstmann måtte ha kjent til. Det ble også gitt uriktige opplysninger om at det var sommervann under visningen og om arvingenes bruk av fritidsboligen, og tilstandsrapporten var i strid med forskriften §§ 2-3, 2-4, 2-10 og 2-22. De øvrige forholdene utgjorde også avvik fra kjøpers berettigede forventninger, og det ble gitt mangelfulle opplysninger om disse. Når det gjaldt anneksets alder, burde det tillegges vekt at dette var av nyere alder enn salgsopplysningene tilsa, selv om dette ble kjent først etter overtakelsen. Det var flere omstendigheter som tilsa at annekset ble påbygd i nyere tid – i perioden 2005-2016.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for samlede utbedringskostnader, i tillegg til sakkyndigkostnader og advokatkostnader, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har erkjent mangelsansvar for manglende vanntilførsel inn til fritidsboligen, men har bestridt at de øvrige forholdene utgjorde mangler som kunne gjøres gjeldende overfor foretaket, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, 3-8 jf. også § 4-19 første ledd. Det ble vist til opplysningene ved salget, uttalelser fra kjøper, megler og takstmannen, og tiden som gikk før kjøper reklamerte. Det foreligger ikke brudd på takstforskriften. Når det gjaldt vanntilførsel, anførte foretaket at prisavslaget burde settes til kr 100 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Foretaket utbetalte dette beløpet, som foretaket mente var riktig oppgjør. Vilårene for å kreve erstatning var ikke oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at foretaket hadde gjort en riktig mangelsvurdering. Manglende vannforsyning inn til hytta utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8, men de øvrige forholdene utgjorde ikke mangler etter avhendingslova. Når det gjaldt vannforsyningen, påpekte sekretariatet at kjøpers krav gjaldt langt mer omfattende arbeider enn det som var nødvendig for å utbedre mangelen i saken.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet følgende forhold: ødelagte rør/vannskade i annekset, ødelagte rør mellom hus og annekset, ikke fungerende pumpe til brønn, mugg, sopp og skadedyr i garasje, tett avløpsrør, røyk fra ildsteder og forekomst av stokkmaur. Fritidseiendommen er solgt av et dødsbo under offentlig skifte.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering:

Saken gjelder en fritidsbolig oppført i 1960 med tilhørende annekset og garasje av ukjent alder. Det ble informert om at alle bygningene på eiendommen hadde enkel standard og behov for omfattende oppussing og restaurering. Det at kjøper etter avtaleinngåelsen har funnet ut at annekset ikke var så gammelt likevel, kan ikke tillegges vekt ved mangelsvurderingen, som skal gjøres på overtakelsestidspunktet, jf. avhl. § 3-1 2. ledd. Se også FinKN 2022-483. Eiendommen ble dessuten solgt av en bostyrer som var ukjent med eiendommen, og det ble opplyst at hytta ikke hadde vært i bruk siden 2010. Når eiendommer selges som dødsbo, kan ikke kjøperen basere seg på at det kan gis så utførlige opplysninger som når selgeren har bodd der selv, jf. bl.a. FinKN 2017-577, FinKN 2018-658, FinKN 2020-562, FinKN 2020-643, FinKN 2016-086 og FinKN 2017-329. Hertil kommer det altså at fritidseiendommen hadde stått ubrukt i 13 år. Dette må anses som en betydelig risikoopplysning. Under disse omstendighetene kan vi ikke se at ødelagte rør, defekt brønnpumpe, skadedyr og fuktproblematikk i garasje, tette avløpsrør, røyk fra ildsteder eller stokkmaur utgjør avvik fra kjøpers berettigede forventninger, jf. avhl. § 3-2 1. ledd. Flere av disse forholdene er uansett ikke tilfredsstillende dokumentert.

Med tanke på avgrensningene i takstmannens mandat, er ikke nødvendigvis kjøpers henvisninger til takstforskriften særlig treffende. Det er uansett ikke sannsynliggjort at det foreligger brudd på forskriften som er egnet til å rokke ved mangelsvurderingen. Det er heller ikke sannsynliggjort at takstmannen eller megleren kan bebreides på noe vis.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets poengterte begrunnelse.

Når det gjelder den manglende vannforsyningen til eiendommen, utgjør dette et upåregnelig avvik fra opplyst og avtalt tilstand, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8. Det var ved salget opplyst om «kommunalt vann» og om at «eier har vann», mens kommunen altså hadde stengt av vanntilførselen permanent noen år før salget. Foretaket har heller ikke bestridt at det foreligger en mangel på dette punktet.

Sekretariatet fant grunn til å presisere hva mangelen består i, da dette har betydning for utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12. I drøftelsen heter det:

Sekretariatet ser det samtidig nødvendig å presisere hva *mangelen* i saken er. Mangelen er at det ikke var tilførsel av sommervann *inn til hytta*. Det var ikke grunnlag for en forventning om avløpsvann som gikk *ut fra hytta* var tilkoblet det offentlige ledningsnett. Det vises til salgsprospektet, hvor det hadde blitt opplyst om at kommunen vurderte å pålegge tilknytning til offentlig spillvannsledning. Kommunens varsel om pålegg var også inntatt som vedlegg til salgsprospektet. Videre hadde takstmannen skrevet at det var usikkert hvor gråvann gikk, og om løsningen var lovlig eller godkjent av kommunen.

Det at mangelen i saken bare er manglende tilførsel av sommervann *inn til hytta*, vil ha betydning for prisavslagskravet i saken. (...)

Nemnda er enig i dette.

Nemnda forstår det slik at kjøper i nemndsansmodningen har fremsatt krav om prisavslag med kr 392 500, mens det for sekretariatet var krevd kr 858 528,75. I nemndsansmodningen er det gitt en oppstilling over hvilke utgiftsposter som inngår i kravet på kr 392 500, men nemnda kan ikke se at de enkelte postene er nærmere dokumentert. Det er heller ikke redegjort for hvordan det reviderte kravet forholder seg til det opprinnelige prisavslagskravet, som bygger på reklamasjonstakst av 26.8.24 utarbeidet av takstmann D, jf. også revidert rapport av 9.4.25. I likhet med sekretariatet, finner nemnda at den ikke har et forsvarlig grunnlag for å ta stilling til utmålingen av prisavslaget i denne saken. Slik saken er opplyst, er det for øvrig usikkert om

prisavslaget skal utmåles etter avhl. § 4-12 første eller andre ledd. Uansett må det ved utmålingen etter bestemmelsens andre ledd gjøres et alders- og standardhevingsfradrag ut fra de relevante risikoopplysningene som var gitt ved salget.

Nemnda konstaterer etter dette at det foreligger en mangel knyttet til fritidseiendommens vannforsyning, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8, slik foretaket også har erkjent. Nemnda tar ikke stilling til kjøpers krav om prisavslag eller erstatning, da den ut fra de foreliggende dokumentene ikke har et forsvarlig grunnlag for dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).