

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1304

19.12.2025

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

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

Flere forhold – risikoopplysninger – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

En tomannsbolig oppført i 1987 ble solgt «som den er» for kr 3,79 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.12.21. Ved salget ble det opplyst at store deler av vedlikeholdet var utført ved egeninnsats, og bar stedvis preg av dette. Det var opplyst om el-anlegg med feil, overflater med påviste skader, etasjeskiller med høydeforskjeller og stedvise ujevnheter, værslitte vinduer av varierende alder, samt innvendige dører fra byggeår med en del slitasje. Det var opplyst at gasstopp ikke var tilkoblet gasstilførsel, og var da uten funksjon. Gulvvarme forelå på bad og gang. Hybelen var ikke godkjent som en selvstendig boenhet. Det var råteskader på tak mot terrasse. Bad i 2. etasje var i hovedsak utført ved egeninnsats og hadde tegn til ufagmessig utførelse ved avslutning til sluk. Kjøper reklamerte den 18.8.22 over lekkasje fra varmtvannsbereder, lukt fra soverom, møll, lekkasje ved badekar, løse stikkontakter, defekt stekeovn, dører som stoppet i gulvet, feil ved gasskomfyr, vindu, varmekabler, lys i trappeoppgang, at det var lytt til hybel, samt at villavent måtte ha service/bytte filter. Kjøper reklamerte senere over løse fliser på kjøkkenet, uriktig opplysning om naturlig avtrekk fra WC, samt råde i noe av takkonstruksjonen. Foretaket avslo kravet under henvisning til risikoopplysningene som ble gitt før salget, selgers forklaring, samt at det var reklamert for sent over enkelte av forholdene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 346 514, og forsinkelsesrente fra 23.10.24.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved varmtvannsbereder, lukt fra soverom, møll, lekkasje fra badekar, stikkontakter, stekeovn, skjevheter, gasskomfyr, vindu, lys, varmekabler, villavent, råteskader, WC, ventilasjon mv., jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en tomannsbolig i Rogaland oppført i 1987.

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

Kjekk del av tomannsbolig over 2 plan - nydelig utsikt (...)

INNHold

1.etg. p-rom: Gang m/gulvvarme, stue m/ utgang veranda og varmepumpe/vedovn, kjøkken, gjestettoalett, kjøkken/stue, soverom, vaskerom/bad.

1.etg. s-rom: Bod.

2.etg. p-rom: Loftstue, 4 soverom, bad.

2.etg s-rom: Bod. (...)

Hybelen består av gang, stue/kjøkken, soverom og bad. (...)

Hybelen er ikke godkjent som en selvstendig boenhet, iflg (S.) Kommune. (...)

Romslig fliselagtbad innredet med dusj, badekar, vegghengt toalett og vask i servant. Vegghengt toalett sparer plass og gjør rengjøringen enklere. Badekar er til glede for store og små, enten det er i bruk for avslapning eller for den daglige vasken. Gulvvarme er godt og behagelig for trøtte morgenføtter. (...)

Energimerking

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a.:

Boligen er oppført i 1987, og er tilført stedvis vedlikehold/oppdateringer i ettertid. Store deler av vedlikeholdet er utført ved egeninnsats, og bærer stedvis preg av dette.

Det må påregnes noe oppdateringer i nærliggende fremtid, dels grunnet normal elde/slitasje, og dels som følge av manglende vedlikehold (utvendig). Se rapport for øvrig for nærmere beskrivelse.

Taktekking var gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak») med opplysning om at denne var fra byggeår, det manglet noe beslag, hull i bly, mønepanne var knust og det var anbefalt tiltak. Det var også vist til kommentar under terrasse. Utbedring var på kr 10 000 – 50 000. Takkonstruksjon ble gitt mørk TG 2 hvor det var opplyst om at det ikke var avdekket tegn til fukt i kontrollert del av tak. Det var foretatt kontroll fra luke til kryperom over hanebjelke på den ene siden. Det var noen gamle fuktmerker i undertak. Det var opplyst om råteskade «som relateres til hanebjelke ved utvendig balkong», og ble anbefalt at plastfolie tettes bedre for å begrense luftlekkasje.

Vinduer var gitt lys TG 2 («Avvik som ikke krever tiltak») og var av varierende alder, i hovedsak fra byggeår. Karmene i vinduer var værslitte utvendig og det var sprekker i trevirket. Vinduer tok i karmen. Noen av vinduene bar preg av elde/slitasje, og var stedvis malingsslitt. Det var mindre svelling på foring til vindu i soverom, antatt som følge av tidvis oppfukting via åpent vindu (tørt ved befarings). Det måtte påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer måtte skiftes ut. Tiltak knyttet til utskifting av vinduer var relatert til alder, og at det var påregnelig med stedvis utskifting i nærliggende fremtid. Noen vinduer «hang» i karm, og stedvis justeringer måtte også påregnes. Det ble ikke avdekket behov for umiddelbare tiltak, med unntak av at malebehandling måtte påregnes på flere vinduer.

Balkonger, terrasser og rom under disse ble gitt TG 3. Det var påvist fukt/råteskader. Det var råteskader på flere lekter under takpanner ved takutstikk til terrasse, samt på underliggende panel. Det var også svak tetting i øvre del, og det måtte påregnes tiltak. Kostnadsestimat var på kr 10 000- 50 000.

Overflater var gitt mørk TG 2. Det var påvist skader på overflater. Det var sprekk i flis på kjøkkengulv, samt stedvis bom under fliser (manglende limdekning). Det var tegn til noe mugg på vegg i soverom utleiedel, da trolig som følge av kondens knyttet til bruk av rom. Mugg fjernes ved rengjøring/maling, og jevnlig utlufting var anbefalt. I utleiedel manglet noen lister, samt teppe hadde skjemmende/manglende avslutninger. Det var også skade på veggplater på yttervegg, trolig knyttet til utskifting av vindu (2 steder). Det måtte gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av skade. Utskifting av flis i kjøkken, samt reparasjon og oppmaling av vegg i soverom og stue utleiedel måtte påregnes. Kostnadsestimat var på kr 10 000 – 50 000.

Etasjeskiller var gitt lys TG 2 med opplysninger om høydeforskjeller. Boligen hadde stedvis ujevnheter på gulv, som også ga bevegelse/svikt på belegning over. Det var avdekket avvik på

stue/kjøkken, loftstue og i del av utleiedel.

Innvendige dører fra byggeår var gitt lys TG 2. Enkelte av innvendige dører hadde en del slitasjegrad. Det var små hull på dørblad til soverom andre etasje, trolig etter bruk av dart. Lokal utbedring måtte påregnes.

Om bad i 2. etasje var det i hovedsak gitt TG 2 og bl.a. opplyst:

Badet ble innredet for ca. 14 år siden, da fra tidligere soverom.

Arbeidene er i hovedsak utført ved egeninnsats, men i følge eier skal det være benyttet innleid bistand til elektriker og rørleggerarbeid, samt gulv opplyses å være støpt av fagmann. Det er fliser på gulv og vegger. Av utstyr er det baderomsinnredning, toalett, innebygget badekar, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Utførelse på tettesjikt er ikke dokumentert/kjent, men det er tegn til at det er benyttet smøremembran.

Badet bærer generelt preg av å være utført ved egeninnsats. (...)

Sluk under vaskemaskin er ikke besikket, grunnet manglende tilkomst. Vaskemaskin er montert i innebygget nisje, og krever demontering av innramming for tilkomst.

Det er tegn til ufagmessig utførelse ved avslutning til sluk. Det er lagt membran/fiberduk som er avsluttet i slukåpning. Denne skal avsluttes med tett løsning til selve mansjetten. Overgang mansjett til sluk, lar seg ikke kontrollere. Det er imidlertid ikke avdekket tegn til skader som følge av dette, eks. ved fliser som har løsnet.

Kjøkken/stue i 1. etasje var gitt mørk TG 2. Kjøkken i hoveddel ble montert for ca. 9 år siden. Det var malt innredning, med laminat benkeplate. Ifølge eier skulle det ha vært en lekkasje fra kjøkken, men den ble utbedret i regi av forsikring. Det var sluk, og membran påført i område under benkeskap. Det var bemerket at gasstopp ikke var tilkoblet gasstilførsel, og var da uten funksjon. Opplegg måtte opprettes før denne kunne brukes. Det manglet knotter til noen fronter. Det var små slitasjemerker/sår på noen fronter. Det var opplyst om mindre tiltak, som montering av knotter, og evt. flikking av sår på innredning. Kostnad til evt. tilkobling av gasstopp var ikke inkludert i estimat (under kr 10 000).

WC i 1. etasje var gitt mørk TG 2 hvor det var opplyst at det ikke var påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Toalettrom hadde kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Ventilasjon var gitt TG 1 hvor det var opplyst: «Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, og aggregat er montert i lite kott andre etasje. Aggregat er skiftet ut i senere tid, men kanaler opplyses å være fra byggeår».

Varmtvannstank var gitt TG 1, hvor det var opplyst at boligen hadde en bereder på 200 liter, som var montert i nisje bak vaskemaskin i bad 2. etg. I utleiedel var det montert benkebereder i kjøkkeninnredning. Beredere stod bak vaskemaskin, og var innebygget uten tilkomst i utleiedel. Med grunnlag i dette var det kun foretatt begrenset kontroll. Alder var oppgitt til 2007 ifølge eier.

El-anlegg var gitt lys TG 2 med opplysning om at anlegget var fra byggeår, siste tiltak var i 2020, med utskiftning av fotocellebryter. Det forekom at sikringene løses ut, sist gang 2-3 år siden. En stikkontakt i utleiedel hadde skjev montering i vegg.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det bl.a. at selger hadde eid boligen siden 1987. Selger opplyste å ikke være kjent med feil ved våtrom, og at det var gjort arbeid på våtrom av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Selger opplyste at membran og fliser var lagt med egeninnsats. Badet var renoveret for ca. 10 år siden. Det var krysset av på at sluk/membran/tettesjikt ble fornyet for ca. 10 år siden. Selger opplyste om tett vask i kjøkken og at rørsystemet var spylt. Selger kjente ikke til skjeve gulv, råteskader e.l.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 3 790 000 ved kjøpekontrakt signert sist 3.12.21, og overtatt av kjøper den 1.6.22. Budaksept var 18.11.21.

Kjøper reklamerte den 18.8.22 over: 1. Lekkasje fra varmtvannsbereder, 2. Vond lukt fra soverom, 3. Møll i og rundt huset, 4. Lekkasje ved badekar, 5. Stikkontakter var løse, 6. Defekt stekeovn, 7. Skjevheter i boligen, 8. Gasskomfyr, 9. Vindu kunne ikke åpnes, 10. Varmekabler i gulv på kjøkken, stue og gang i første etasje virket ikke, kun varmeutvikling noen steder, 11. Lys i trappeoppgangen som konstant sto på, 12. Lytt til hybelleilighet, 13. «Villavent» skulle ha service.

Foretaket etterspurte ytterligere dokumentasjon den 19.8.22 og opplyste:

Lekkasje varmtvannsbereder: Det er opplyst i tilstandsrapporten at det kun er foretatt begrenset kontroll uten tilkomst i utleiedel. Selger opplyser at varmtvannsbereden har fungert etter utbedringen.

Lukt fra soverommet: Det er ikke spesifisert hvilket soverom det gjelder, men det er opplyst om mugg ivegg på soverom i utleiedel, trolig som følge av kondens knyttet til bruk av rom.

Lekkasje badekar: Bad er gitt tilstandsgrad 2. Det er opplyst om egeninnsats, samt at det rundt sluk er påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettsjikt/klemring. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Vi kan på bakgrunn av dette vanskelig se at forholdet vil utgjøre en mangel etter avhendingsloven.

Forhold knyttet til elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er gitt tilstandsgrad 2. Selger kommenterer at løse stikkontakter ble vist på visning.

Stekeovn og gasskomfyr: Hvitevarene har utlevd garantitiden. Det var påregnelig med utskiftning. Det tas forbehold om at forholdet er utenfor forsikringsdekningen.

Skjevheter: Det er opplyst om skjevheter, og følgelig ikke en mangel, jf. avhl. § 3-10.

Vindu: Vinduer er gitt tilstandsgrad 2 og det er opplyst at det må påregnes og skifte enkelte vinduer

Kjøper reklamerte 3.1.23 til foretaket over manglende energiattest, og den 26.1.23 over løse fliser på kjøkkenet.

I rapport fra B. AS datert 31.8.23, revidert 21.2.24 og 28.6.24, ble det redegjort for mangelsforholdene. Det ble opplistet følgende utbedringskostnader:

Takstrapp: 14 144,00

Ny befaring og revidert rapport: 7 409,00

4.1 Skifte sikkerhetsventil: 4 750,00

4.5 Montere kontakter bryter på ny: 2 250,00

4.6 Kontroll/reparasjon av stekeovn: 3 500,00

4.7 Heve dører til soverom i loftstue: 2 700,00

4.12 Lytte til leilighet: 40 000,00

4.14 Flytte utkast fra kjøkkenvifte i kjeller: 20 000,00

4.15 Manglende ventilasjon WC rom: 16 350,00

4.16 Råteskader haneband balkong: 13 050,00

Totalt eks. mva.: 124 153,00

(...)

Totalt inkl. mva.: 155 191,25

I e-post 5.12.24 fra rørlegger G. fremgikk bl.a.:

Dette er ikke en godkjent løsning, sluk potte er støpt over og det er ikke mulig å ta denne opp for renhold, jeg kan ikke utfra bilder se om det er underliggende membran som er koblet til klemring nede på sluk, hvis det kun er smøre membran som viser på bilder så er ikke denne godkjent så lenge den ikke ligger under klemring

på sluk.

På bilde under viser pil hvor membran skal være under klemring

Firma M skrev til kjøper 6.12.24 at for å finne ut av om det var mulig med en lokal utbedring, måtte firmaet gjøre en grundig feilsøking/vurdering på stedet. I e-post 9.12.24 fra firma M fremgikk det at slukreparasjon kostet 43 750 inkl. mva.

I e-post fra kjøper av 31.1.25 reklamerte kjøper over enda flere forhold, denne gangen avvik ved sluk på bad i 2. etasje, brannskjerming og avvik ved lukt/ventilasjon. Kjøper oppga:

Forholdet var en del av den opprinnelige klagen "Lukt fra kjeller". Jeg nevnte hvor jeg trodde lukten kom fra og takstmann kontrollerte tydeligvis ikke dette. Presisering av min egen setning: Lukten fra kjøkkenet til kjelleren kommer fra ventilasjonssystemet, men det kommer lukt fra kjellerens gang, soverom og bad fra hullet i kjellerens tak som går opp til første etasje.

I det samme hullet i kjellerens tak er det altså ikke brannsikkert. Røyk, varme og flamme vil trenge gjennom gulvet her!

Sluk i andre etasje er under vaskemaskin og dette handler ikke bare om at det er ufagmessig utført, men det avviker også fullstendig fra hvordan utførelsen er på sluket i dusjen. Sluket har ikke antydning til godkjent utførelse -dette er et alvorlig punkt som må utbedres på grunn av fare for lekkasje og "forstoppelse" på grunn av at det ikke kan rengjøres. For en fagkyndig takstmann burde dette vert avdekket ved salgstakst. Og i alle tilfeller er dette noe selger måtte vite om.»

Det ble fremlagt et pristilbud fra G. AS 25.2.25 på kr 187 764, som bl.a. omhandlet arbeider ved lydvegg, gips, ventilasjon, lappearbeid på tak, brannsikring, maling, mv.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at selger og selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger. Manglene var synlige både for takstmann og selger, og selger hadde bodd i boligen siden 1987. Det ble ikke gitt risikopplysninger om avvikene som var oppdaget. Kjøper har erkjent at flere avvik isolert sett fremsto som mindre, men mente at det må ses på det totale omfanget av skader, og viste til at utbedringskostnadene var over 10 % av kjøpesummen. Kjøper har videre anført at det var gitt en uriktig opplysning om avtrekk fra WC, og at flere av avvikene var alvorlige, bl.a. manglende brannsikring og forskriftsavvik på våtrom. Ifølge kjøper, hadde en fagkyndig muntlig forklart at badet muligens måtte rives. Kjøper anførte at det ble reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 346 514, og forsinkelsesrente fra 23.10.24.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har i hovedsak vist til opplysningene som ble gitt ved salget, og at kjøper selv reagerte på enkelte forhold, herunder lukt, på visning, jf. avhl. § 3-10. Det var ikke holdepunkter for at det var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, og innvirkningsvilkåret var uansett ikke oppfylt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Foretaket anførte også at det ble reklamert for sent over manglende energiattest, avvik ved avtrekk på WC, brannsikring, avvik ved sluk på bad og avvik ved lukt/ventilasjon, jf. avhl. § 4-19. Det fremlagte pristilbudet omfattet også en rekke forhold det ikke var reklamert over, og det var uklart for foretaket hvordan kjøpers krav var beregnet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger, jf. avhl. § 3-7, og at det var reklamert for sent for enkelte av forholdene, jf. avhl. § 4-19.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda bemerker innledningsvis at tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22. Avgjørende for mangelsvurderingen blir dermed om det foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, eventuelt et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har reklamert over en rekke forhold: Lekkasje fra varmtvannsbereder, hvor sikkerhetsventil måtte byttes, lukt fra soverom (mistenker at noe har råtnet på rommet), møll, lekkasje ved badekar, løse stikkontakter, defekt stekeovn, gjennomgående skjevheter i boligen (dører stopper i gulvet), gasskomfyr som ikke kan påkobles, et vindu som ikke kan åpnes, at varmekabler i gulv på kjøkken, stue og gang i første etasje ikke virket (kun varmeutvikling noen å steder), lys i trappeoppgangen som ikke vil slå seg av, at det var lytt til hybelleilighet (ingen lydisolasjon), villavent måtte ha service/bytte filter, løse fliser på kjøkkenet, manglende naturlig avtrekk fra WC og noe råte i takkonstruksjonen/fare for svikt.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er sannsynliggjort opplysningssvikt for noen av forholdene. Sekretariatet har i den forbindelse bemerkt bl.a. følgende:

Flere av feilene kjøper har vist til fremstår i større eller mindre grad å være opplyst om ifm. salget, og utbedringskostnader er relativt lave. Vi viser også til at flere av forholdene ikke er dokumentert, og bortfaller. De fleste forholdene synes også å knytte seg til slitasje/alder. Flere av feilene gikk det videre tid før de ble oppdaget. Slik saken er dokumentert for sekretariatet, kan vi ikke se at det foreligger en opplysningssvikt, eller at denne kan anses å ha virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan ikke se at det fremkommer noe nytt i kjøpers nemdsanmodning som stiller spørsmålet om opplysningssvikt i noe annet lys.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det heller ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er lagt avgjørende vekt på at det kvalitative elementet i vesentlighetsbestemmelsen ikke er oppfylt. I begrunnelsen er bl.a. følgende fremholdt:

I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått ved salget, se blant annet FinKN 2022-751.

Boligen er en tomannsbolig, opplyst oppført i 1987 var tilført stedvis vedlikehold/oppdateringer i ettertid. Store deler av vedlikeholdet var utført ved egeninnsats, og bar stedvis preg av dette. Det måtte påregnes noen oppdateringer i nærliggende fremtid, dels grunnet normal elde/slitasje, og dels som følge av manglende vedlikehold (utvendig).

(...)

Etter en samlet vurdering og i lys av praksis nevnt ovenfor, kan vi ikke se at det foreligger noe utvilsomt misforhold mellom det kjøper hadde grunn til å regne med og boligens faktiske tilstand. Vi har da lagt avgjørende vekt på de risikoopplysningene som ble gitt om aktuelle bygningsdeler i prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema, i tillegg til boligens alder og markedsføringen.

Det foreligger ikke et vesentlig avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger da ingen mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har etter en samlet helhetsvurdering av de anførte avvik kommet til samme konklusjon. Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige gjennomgang av avvikene. Det fremkommer heller ikke på dette punkt noe nytt i nemdsanmodningen som stiller mangelsspørsmålet i et annet lys.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).