

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1305

19.12.2025

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

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

Fasadeendring, feil ved trapp og pipe/taklekkasje – risikoopplysninger – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1984 ble solgt «som den er» for kr 7,9 mill., og overtatt av kjøper den 1.3.21. Det ble opplyst ved salget at boligen var «oppusset» i 2017 og «særdeles» oppgradert de siste årene. I underetasjen hadde hoveddelen av boligen 2 rom som tidligere var boder, som nå ble benyttet som soverom. Disse to rommene var ikke godkjent som soverom, men selger informerte om at det var sendt inn søknad til kommunen om bruksendring av rommene og montering av vinduer som tilfredsstilte kravene for rømning og dagslys. Status på søknaden var ukjent og kjøper overtok «alt ansvar». Det var registrert fuktmerker i taket/undertaket ved takgjennomføringer, som ble vurdert å kunne stamme fra tidligere utettheter. Ny luftehatt og pipebeslag var fra 2018/2019. Omkring 4 år etter salget avdekket kjøper avvik ved søknadspliktig fasade, trapp i bakhagen, samt lekkasje rundt pipe. Foretaket avslo kjøpers krav under henvisning til bl.a. selgers forklaring og risikoopplysningene gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 61 329 for fasade, verdireduksjon for trapp, samt kr 34 750 for utbedring av taklekkasje.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fasadeendring, trapp og taklekkasje, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1984.

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

Flott enebolig (...) - Oppusset i 2017- (...)

(Boligens adresse) er en stor, moderne og attraktiv enebolig som er blitt særdeles oppgradert de siste årene. Boligen har en praktisk planløsning og store deler av underetasjen er innredet som hybel noe som gir gode muligheter for leieinntekter. Boligen er over to etasjer og består blant annet av kjellerstue, hybel, flere gode soverom, to store terrasser, separat vaskerom og flere rom for oppbevaring.

Høydepunkter:

(...)

Boligen ble oppusset i 2017

(...)

Selger opplyser om følgende utbedringer/oppgraderinger/påkostninger som er gjort med boligen:

total renovasjon i hovedenhet, nye vinduer/dører (alle i første etg., 2 vinduer i u.etg.), ny ytterdør, samt terrassedører (en foldedør i kjøkken/stue, samt en vanlig terrassedør i soverommet), ny branndør mot hybel og nye innerdører, gipsvegger, gipstak, parkettgulv, kjøkken, vaskerom, walk in closet, nytt badrom, ny peis. Alt av rør, varmtvannsbereder og nytt el-anlegg, varmepumpe.

Ute: Drenert rundt hele huset. Nymalt fasade, takfornyning (ikke ny takstein), ny terrasse med glassrekkverk, platting, carport, ny el.garasjeport, malt inne i garasje, både vegger, tak og gulv. Ny singel på gårdsplass og opparbeidet ny parkeringsplass. Ny thujahekk, plen, frukttrær, rosebusker, syrinbusker, sjasminbusker og flere bærbusker, samt to store blomsterbedd fulle med stauder.

Hybel: Nytt gulv i deler av leiligheten, ett nytt vindu, alle vegger er malt og ekstra lydisolert mellom hybel og hovedenhet. (...)

Loft - uinnredet/råloft

Overflater vegger/undertak: Registrert fuktmerker i taket/undertaket ved takgjennomføringer. Vurdert til å kunne være fra tidligere utettheter. Ny luftehatt og pipebeslag fra 2018/2019. (...)

Boligen har 3 soverom.

I underetasjen har hoveddelen av boligen 2 rom som tidligere var boder, som idag blir benyttet som soverom. Til informasjon er disse to rommene ikke godkjent som soverom, men selger informerer om at det er sendt inn søknad til kommunen om bruksendring av rommene og montering av vinduer som tilfredsstiller kravene for rømming og dagslys. Status på søknaden er ukjent og kjøper overtar alt ansvar. (...)

Ferdigattest brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 14.12.1984. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Loft: 1. Ventilasjonskanaler er mangelfullt isolert. 2. Raftepapp må rettes ved gesims.

Utvendig: 3. Montering av fast takstige eller trinn av varig materiale nær pipe. 4.

Stige som rekker til taket skal festet på veggen, lett tilgjengelig for feieren. 5.

Terrenget må planeres med fall fra grunnmur, min 3,0 m fra murvegg. 6.

Husnummerskilt skal oppsettes og plasseres på et lett synlig sted fra veien.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a.:

Det er de byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunktet for om det formelle og juridiske er i orden.

Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige. (...)

Loft - uinnredet / råloft

Adkomst til uinnredet-råloft via luke med stige fra soverom 1. Gulvflate delvis belagt med sponplater.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjonsoppbygging - Statikk - Ventilasjon

TG 2 Overflater vegger/undertak

Registrert fuktmerker i taket/undertaket ved takgjennomføringer. Vurdert til å kunne være fra tidligere utettheter. Ny luftehatt og pipebeslag fra 2018/2019. (...)

Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon. Konstruksjonen viser ikke tegn til å være negativt påvirket. (...)

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår. Peisinnsats med glassdør i stue/kjøkken i 1. etasje. Peisinnsats med glassdør i stue/kjøkken i U. etasje. Feieluker i entré U. etasje.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen (...)

Vinduer/ytterdører

Profilert ytterdør fra 2017 med kodelås fra (Y.), samt profilert ytterdør fra byggeår til hybel. Dør mellom hybel/hoveddel med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Foldedør og to-fløyet terrassedør med to-lags glass fra 2017. Vinduer med to-lags glass fra 2017 i 1. etasje. Vinduer med to-og trelags glass fra byggeår og 2020 i underetasje.

TG 2 gjelder:

Sprekk i glassflate i rom benyttet som soverom.

Vinduer fra byggeår bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker. (...)

Yttertak

Valmet takkonstruksjon utvendig tekket med takstein. Takfornyning med impregnering av takstein fra 2018/2019 (årstall opplyst av selger). Renner og nedløp av metall.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Takkonstruksjon - Renner, nedløp og beslag - Skorsteiner over tak

TG 2 Tekking – (undertak, lekter og ytterteking)

Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensing dette innbefatter.

Undertak fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset restlevetid.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2017. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ilsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Nei, feier var på kontroll senest i oktober 2020, uten anmerkninger. (...)

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja Det var fukt i mur i garasjen. Det ble lagt ny terrasse membran over garasjen og over carport i 2018. Satt opp nye takrenner ut fra terrassen. Det ble også gjort dreneringsarbeid rundt garasjen av Ja Falk

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: (B.) AS

Redegjør for hva som er gjort og når: 2018, lagt membran over terrasse og carport. Selve terrassen er bygget ved hjelp av egeninnsats og kyndige venner. Det ble gjort takfornyning av taksteinen i 2018, rensset, vasket og impregnert (...)

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Svar: Nei (...)

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Vi har innredet to boder til soverom. Søknad er sendt kommunen for å gjøre om disse til godkjente soverom.

Søknad ble sendt september 2020, men er enda ikke behandlet på grunn av stor pågang.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Nei

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.12.20, og overtatt av kjøper 1.3.21. Budaksept var 24.11.20.

Kjøper har opplyst at det i forbindelse med videresalg av boligen ble oppdaget at selger hadde utført søknadspliktige arbeider på fasaden, som ikke var godkjent. Forholdet ble oppdaget 3.2.25. Samme dag tok kjøper kontakt med selger og etterspurte dokumentasjon. Videre viste det seg at trapp i bakhagen ikke var godkjent og gikk delvis over fremmed grunn. Det viste seg også ved nærmere undersøkelser at det var lekkasje rundt pipe, og at arbeidet på denne ikke var gjort av fagkyndige.

Kjøper reklamerte den 10.2.25 over:

Det viser seg at det ved salg av ovennevnte bolig ikke var opplyst om at det var foretatt endringer av fasaden, og at disse ikke var godkjent.

Som det tidligere er påpekt fra kjøper, kan dette være ulovlige forhold, også sett i sammenheng med at arbeidene er gjort i samtidig med andre søknadspliktige arbeider som er godkjent.

Det påberopes i den sammenheng at dere som selgere i saken burde ha opplyst de tillatelser som er gitt for bygningen og vurdert de opp mot hvordan den framsto på salgstidspunktet.

Vi reklamerer for ordens skyld også på at det ble opplyst under visning om at terrengtrapp til stranden var til disposisjon for kjøperne av tomta. Det viser seg at trappa var anlagt ulovlig på tredjeparts grunn.

Det ble fremlagt faktura fra arkitektfirma B av 6.4.25 på kr 27 359.

Kjøpers bygningsforsikring i Gjensidige innhentet en skaderapport fra takstmann D datert 23.4.25. I rapporten fremgikk det bl.a. at vannlekkasjen skyldtes slitasje/elde, og utett yttertak/tekking rundt pipeløp.

I tilleggssrapport fra takstmann D av 23.4.25 fremgikk det bl.a. at det ved salget var opplyst at takhatt var byttet i 2017/2018. Det var forventet lengre levetid for slik type arbeid. Det kunne tenkes at det ikke var takhatten som var problemet, men det som lå under. Da selger byttet takhatt, sjekket man gjerne at undertaket lå slik det skulle før man satt på en ny hatt. Det var usikkert hva som var skadeårsak til feilen. Det var mulig det var elde som var årsak, men man byttet ikke takhatt uten å kontrollere undertaket i området. Det ble også avdekket lekkasje fra utett pipefot, og kjøper reklamerte den 30.4.25.

Det ble fremlagt faktura fra O. AS av 3.5.25 på kr 26 750 for utbedring av tak/pipe. O. AS har forklart at det ved demontering av pipebeslag og luftehatt ifm. utbedring av lekkasje, fremsto tydelig at arbeidet ikke var tilstrekkelig utført. Kjøper har også fremlagt fakturaer som gjaldt byggesøknad og arkitekt.

I e-post av 19.6.25 fra kjøper til kjøpers advokat, fremgikk følgende:

Stemmer at de [selger] sendte oss noen tegninger etter vi hadde overtatt boligen. Disse var ikke en del av prospektet når vi kjøpte boligen og som du vet var det aldri nevnt at de hadde unnlatt å søke om fasadeendringer på huset. Disse tegningene selger sendte over, var i forbindelse med at de hevdet de hadde søkt om bruksendring av det ene soverommet og at dette var tegningene for den søknaden. Noe det i senere tid viste seg at de ikke hadde gjort/eller hadde gjort på korrekt måte.

Tegningene ble aldri nevnt at var de godkjente tegningene som X kommune hadde i sitt arkiv. Hadde vi visst på det tidpunktet at det var mangler eller feil på disse tegningene, så hadde vi naturligvis tatt tak i det problemet da.

Er det over noe som vil svekke saken vår?

Kjøper har opplyst at foreløpige kostnader til søknaden utgjorde kr 61 329, etter fradrag for arbeid med å søke bruksendring av innvendige rom. Når det gjaldt trapp, mente kjøper at verdireduksjonen måtte fastsettes skjønnsmessig. Taklekkasjen ble reparert til en kostnad på kr 34 750.

Foretaket har opplyst at selger ikke var kjent med noen av forholdene.

Kjøper har fremlagt timeliste fra arkitekt, selgers søknad om bruksendring, fasadetegninger som fulgte søknaden, kommunens tilbakemelding om ufullstendige tegninger, og brev fra kommunen om at saken var avsluttet. Det ble også fremlagt bilder som viste opprinnelig fasade, dagens fasade, og tegning som fulgte byggesaken.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 tredje ledd og 3-8. Kjøper har særlig vist til at selger utførte søknadspliktige arbeider på fasaden, som ikke var godkjent. Trapp i bakhagen var ikke godkjent/lovlig oppført og gikk delvis over nabotomt. Det var også avdekket lekkasje rundt pipe/utett tak, og at arbeidet ikke var gjort av fagkyndige. Det ble gitt misvisende opplysninger fra selger om at taket var fornyet, og det kunne ikke forventes lekkasje kort tid etter arbeidet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 på kr 61 329 for fasade, skjønnsmessig verdireduksjon for trapp, samt kr 34 750 for utbedring av taklekkasje.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har påpekt at avhl. § 3-2 ikke ga grunnlag for mangelsansvar ettersom boligen ble solgt «som den er». Foretaket har for øvrig vist til risikoopplysningene som ble gitt ved salget, og at selger ikke var kjent med avvik i forbindelse med fasadeendringer, eller lekkasje.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Slik saken var dokumentert, ble det lagt til grunn at det ikke var sannsynliggjort opplysningssvikt og at boligen ikke hadde en vesentlig mangel grunnet risikoopplysningene gitt før salget.

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.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger opplysningssvikt for noen av avvikene (fasade, trapp eller pipe), og har i vurderingen sammenfattet dette slik:

Hva gjelder fasade og trapp, kan vi ikke altså se at det er fremlagt eller opplyst hvilke byggetegninger som er aktuelle i denne saken, og vi viser til at vi ikke kan se at feil, årsak, omfang, nødvendig utbedringsmetode mv. er beskrevet av uavhengig fagkyndig. Det er også ifm. salget opplyst om tiltak som må gjøres for å kunne søke om ferdigattest, samt risikoen ved at byggetegninger ikke er vedlagt. Videre er det som nevnt opplyst at kjøper overtok risikoen vedrørende søknad. Det kan dermed stilles spørsmål ved om en ytterligere mindre kostnad er egnet til å virke inn.

Hva gjelder pipe/tak, gikk det tid før feil ble oppdaget, og selger har ifm. salget opplyst om feil og utbedringer som er gjort, samt ufaglært arbeid. Når det i egenerklæringsskjemaet er krysset av at arbeid er utført av "ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad" følger det av nemndspraksis at kjøperne må regne med at det kan være løsninger som ikke er optimale, jf. bl.a. FinKN 2016-400, FinKN 2015-207 og FinKN 2019-453.

Slik saken er dokumentert for oss, kan vi dermed ikke se at det foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg anførselene i kjøpers nemndsansmodning, men finner ikke at det fremkommer noe her som stiller spørsmålet om opplysningssvikt i et annet lys.

Kjøper har særlig vist til at selger utførte søknadspliktige arbeider på fasaden i sin eiertid, som ikke var godkjent. Slik saken er opplyst finner nemnda det uklart om arbeidene på fasaden ble utført i selgers eiertid, og hvilke arbeider det rent faktisk er snakk om.

Når det gjelder spørsmålet om vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet ikke kan anses oppfylt. Det er bl.a. vist til følgende:

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 eldre, opplyst oppført i 1984. Den var oppgradert de siste årene/oppusset i 2017/totalrenovasjon i hovedenhet. Det var en båtbøye rett nedenfor huset. Det var opplyst om «Nymalt fasade, takfornyning (ikke ny takstein)». Sekretariatet vil også bemerke at når en alminnelig forbruker kjøper en bolig, vil det være helt naturlig for forbrukeren å anta at boligen er godkjent. Med mindre det blir opplyst om annet, må en kjøper kunne gå ut ifra at den faktiske bruken av en eiendom er lovlig, jf. bl.a. LG-2013-119867, LH-2015-160323 og FinKN 2023-953.

Det var imidlertid opplyst under «Overflater vegger/undertak»: «Registrert fuktmerker i taket/undertaket ved takgjennomføringer. Vurdert til å kunne være fra tidligere utettheter. Ny luftehatt og pipebeslag fra 2018/2019.» I underetasjen hadde hoveddelen av boligen 2 rom som tidligere var boder, som i dag ble benyttet som soverom. Disse to rommene var ikke godkjent som soverom, men selger informerte om at det var sendt inn søknad til kommunen om bruksendring av rommene og montering av vinduer som tilfredsstilte kravene for rømming og dagslys. Status på søknaden var ukjent, og kjøper overtok alt ansvar. Det forelå videre midlertidig brukstillatelse. Det var gitt TG 2 på overflater (vegger/undertak) og opplyst at det var registrert fuktmerker i taket/undertaket ved takgjennomføringer. Det var vurdert til å kunne være fra tidligere utettheter. Takkonstruksjon ble gitt TG 1, mens tekking/undertak ble gitt TG 2 grunnet at denne var fra byggeår. Selger opplyste om ufaglært arbeid. Samlet sett var det altså gitt risikoopplysninger om at rom ikke var godkjent og fukt/utettheter.

(...)

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.

Nemnda har kommet til samme resultatet og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Det fremkommer heller ikke på dette punkt noe nytt i nemdsanmodningen som stiller saken 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).