

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2025-167

17.2.2025

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

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

Riss og sprekker på overflater – "ny skade" før overtakelse? – TG 2 – avhl. §§ 3-1 og 3-2.

En leilighet fra 2008 ble solgt høsten 2023. Boligen ble markedsført som en "Attraktiv leilighet", og det ble opplyst at den var "normalt godt vedlikeholdt, men har dog stedvis behov for vedlikehold/oppgraderinger". I tilstandsrapporten ble boligens overflater gitt TG 2, og det ble opplyst om "riss og sprekker" enkelte steder, og det ble påpekt vanlig bruksslitasje. Kort tid før overtakelsen ble kjøper orientert av megleren om at det var avdekket skader på gulv og vegger i boligen. Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte at boligen ikke var i tråd med kjøpers forventninger. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til risikoopplysningene ved salget. I tillegg viste foretaket til at det ikke kunne utelukkes at skadene oppsto etter at kjøper hadde overtatt risikoen for boligen. Det var pågående byggearbeider i nærheten av boligen, og partene var uenige om dette hadde betydning for skadene på boligen. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 192 500, samt forsinkelsesrenter.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av riss og sprekker på overflater, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 3-roms leilighet i Oslo oppført i 2008.

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

Attraktiv leilighet over 2 plan m/ rekkehusfølelse

(...)

Denne sjarmerende andelsleiligheten over to plan, (...), tilbyr en herlig boligopplevelse.

I selgers egenerklæring datert 8.8.23 fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2013. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende.

I tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget etter befaring 4.9.23, fremgikk følgende generelle bemerkninger om boligens standard:

Innvendig fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt, men har dog stedvis behov for vedlikehold/oppgraderinger. Ikke unormalt alder tatt i betraktning. Lyse og tidsriktige farger samt materialvalg, standard hovedsakelig fra byggeår (2009).

Overflater vegger og himling på bad ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2, og fra rapporten hitsettes:

Det er påvist riss og sprekker, se under. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes.

Lakkerte plater i tak med downlights belysning. Flislaget vegger.

(...)

**Merknader:** Sprekk i flis på underside av rørfordelingsskap. Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår med preakseptert løsning mht. datidens byggeskikk. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på badet.

Takstmann tar forbehold om dokumentasjon av bad var en del av byggesaksdokumenter for utstedelse av ferdigattest.

#### Overflater gulv på bad ble vurdert til TG 2:

Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

(...)

**Merknader:** Slagskadet gulvflis. Skaden er estetisk.

#### Andre rom i boligen ble vurdert til TG 2:

Boligens øvrige rom fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men har dog et sporadisk vedlikeholds/oppgraderingsbehov på gulv og overflater grunnet bruksslitasje.

**Merknader:** Ingen merknader utover det ovenstående.

Boligen ble solgt 26.10.23, men kjøpekontrakt er ikke fremlagt.

Kort tid før overtakelsen ble kjøper orientert av eiendomsmegler om at det var avdekket skader på gulvet og på vegger i boligen. Forholdet ble inntatt i overtakelsesprotokollen datert 1.12.23:

Etter avtaleinngåelsen har det blitt avdekket en mangel ved boligen som ikke var kjent. Forholdet gjelder sprekker i skjøtene mellom vegger og tak. Omfanget er gjennomgående i store deler av boligen. Kjøper forbeholder seg retten til å rette et krav etter overtagelse. Dette er å anse som en reklamasjon etter loven.

Kjøper har fremlagt en fagrapport datert 22.12.21, som redegjorde for konsekvenser av byggearbeider i boligens nærområde.

Videre ble det fremlagt befaringsrapport fra byggefirma A. datert 23.1.24:

#### Vurdering

I de første 1-2 årene etter en bygning er ferdigstilt, er det normalt at slike sprekker som det er observert her, forekommer på grunn av uttørking/krymp av materialer.

Byggeår er 2008, og normal krymp er derfor lite sannsynlig som årsak. Sprekker og riss er ikke registrert i eierskifte rapport fra september 23. Skadene må derfor ha oppstått i perioden sept 23-desember 23.

Byggefirma A. vurderer at mest sannsynlige årsak til dette er anleggsarbeider på nærliggende sykehus. I fagrapport for anleggsarbeidene er rystelser anført som et mulig problem, ref sitater nedenfor;

"Punkt 8.5;

*Rystelser i anleggsarbeidet I anleggsfasen kan rystelser som følge av ramming av peler og spunt, samt sprengning av berg medføre setninger og skader på bygg eller konstruksjoner. Grunnforholdene har mye å si på hvor store rystelsene kan bli. Konsekvenser for rystelser av anleggsarbeidet vurderes derfor å være noe negativt."*

"Punkt 9.7;

*Rystelser i anleggsarbeidet For å vurdere potensielle skader fra rystelser må det kartlegges om nærliggende bebyggelse og infrastruktur ligger på løsmasser eller på berg. Det bør utarbeides grenseverdier for hvilke rystelser som kan tillates. Et overvåkningsprogram og rystelsesmålere på utsatte konstruksjoner må settes opp." Utført inspeksjon av bygget før anleggsarbeidene startet omfattet ikke denne leiligheten. Ref mail fra Sweco angående dette:*

"Hei, Jeg kan bekrefte at Sweco utførte en bygningsinspeksjon i noen av leilighetene i borettslaget forut for arbeidene relatert til det nye sykehus. Basert på det jeg forstår, omhandler dette spesifikt leilighet X i bygg Y. Denne leiligheten var dessverre ikke tilgjengelig under vår inspeksjon, og som et resultat av dette har vi ikke mulighet til å gi en vurdering av sprekkdannelsen dere etterspør, siden vi mangler nødvendig dokumentasjon."

Byggefirma A. anbefaler å kontrollere rapporter fra rystelses målerne i perioden sept-des, for å vurdere dette nærmere som mulig årsak til oppståtte sprekker/riss. Det er mulig at flere skader kan oppstå, dersom det igjen oppstår rystelser fra anleggsarbeidene. På tidspunkt for befaringen så var det ikke tegn til setningsskader, men man bør være oppmerksom på dette inntil anleggsarbeidene på sykehus er ferdigstilt.

#### **Kostnader**

60-80% av overflatene i leilighetene har sprekker/riss, og må repareres. Byggefirma A. legger til grunn at reparerte flater må males i sin helhet, og ikke flekkmales. Dette fordi flekkmaling vil skille seg veldig ut på flater som ikke er nymalt fra før.

Byggefirma A. ga et kostnadsestimat på kr 192 000 for malearbeider, inkl. avfallshåndtering og uforutsette kostnader. Estimaten omfattet ikke kostnader for eventuelle senere setningsskader.

I forbindelse med undersøkelse av sprekkenes årsak, ble også Sweco engasjert for å undersøke om sprekkenes kunne stamme fra bygningsarbeidene i forbindelse med utbygging av et sykehus i nærheten av boligen. Det ble fremlagt en rapport fra Sweco datert 20.3.24:

Sweco vurderer skadene i leiligheten til å være estetisk skjemmende. Videre vurderes innmeldte skader å ha en sammenheng med ekspansjon/kontraksjon, fastholding og svinn i materialer som er benyttet i bygningsmassen. Altså ikke utløst av vibrasjoner fra anleggsarbeider ved [Sykehuset].

Den helhetlige vurderingen til Sweco er at anleggsarbeider i perioden september 23 – desember 23, ikke er årsaken til skadene som er meldt inn i leiligheten i [Adresse].

**Kjøper** har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har særlig vist til at det var avdekket gjennomgående skader på overflater/himlinger i boligen. Skadene var ikke til stede på visning, og det var derfor trolig en ny skade som måtte ha oppstått i perioden mellom budaksept og overtakelse. Sett hen til skadenes omfang og kostnadene ved å utbedre disse, var boligens tilstand ikke i samsvar med det kjøper kunne forvente.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 192 500, samt krav om forsinkelsesrenter fra 24.2.24, jf. rentel. § 2.

**Forsikringsforetaket** har anført at de avdekkede forholdene ikke utgjorde en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Foretaket har særlig vist til at vegger og himlinger på boligens våtrom, og andre rom i boligen ble vurdert til TG 2. Det ble opplyst om spekk i flis på bad og vedlikeholds- og oppgraderingsbehov for overflater. Kjøper måtte ha sett skadene på et tidligere tidspunkt enn ved overtakelsen, og kjøper kunne ikke gjøre gjeldende forholdet som mangel, jf. avhl. § 3-10.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at det hadde oppstått en ny skade på boligen mellom budaksept og overtakelse som selger var ansvarlig for iht. avhl. § 3-1, jf. HR-2017-345-A. Videre kom sekretariatet til at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-2, og viste bl.a. til at boligens overflater var gitt TG 2 og at utbedringsarbeidene i all hovedsak omfattet overflateoppussing.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2 grunnet riss og sprekker i overgang vegg-vegg og vegg-himling i leiligheten, som er oppført i 2008.

Kjøper har opplyst at megler etter budaksept, men før overtakelse, opplyste om "avdekket skadeforhold", jf. brev 1.7.24 fra kjøpers advokat til Finansklagenemnda. I overtakelsesprotokollen ble det derfor inntatt at det var avdekket en mangel ved boligen etter avtaleinnngåelsen og at forholdet gjaldt "sprekker i skjøtene mellom vegger og tak" samt at "omfanget er gjennomgående i store deler av boligen". Det er ikke redegjort nærmere for hva megler sa eller hva som var bakgrunnen for eller foranledningen til at megler ga disse opplysningene. Nemnda legger etter dette til grunn for sin vurdering at megleren opplyste om forholdet etter budaksept og før overtakelse, men at det ikke foreligger nærmere opplysninger om hva megler formidlet eller bakgrunnen for dette.

Omfanget av sprekker/riss er bl.a. dokumentert i byggefirma A.s rapport 23.1.24.

Det har vært reist spørsmål om forholdet kan ha oppstått etter budaksept og da forårsaket av anleggsarbeider i nærheten, men nemnda finner ikke å kunne legge det til grunn. Sett i lys av Swecos rapport av 20.3.24, hvor måldata fra rystelsesmålere som er etablert i forbindelse med de aktuelle anleggsarbeidene er avlest for perioden 09/23-12/23, kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort at anleggsarbeidene er årsaken til rissene/sprekkene. Som det fremgår av rapporten, er det mer sannsynlig at rissene/sprekkene har "en sammenheng med ekspansjon/kontraksjon, fastholding og svinn i materialer som er benyttet i bygningsmassen".

Sekretariatet fremholdt bl.a. følgende om mangelsvurderingen:

Nærværende sak gjelder en nyere leilighet oppført i 2008. I salgsoppgaven er boligen presentert som både "attraktiv" og "sjarmerende", og fremstår i det synlige som presentabel, moderne og normalt godt vedlikeholdt. Det sistnevnte kommer også til uttrykk i salgsoppgaven, hvilket må tillegges vekt i kjøpers favør.

At det er avdekket gjennomgående sprekker og riss på flere – 60-80% – av overflatene i boligen, kan derfor isolert sett virke noe mindre påregnelig. Samtidig er boligens overflater vurdert til TG 2 hvilket i henhold til fremlagt rapport bl.a. gir uttrykk for at bygningsdelen har skader, symptomer på skade, nedsatt funksjon eller at det er grunn til å overvåke tilstanden. Selgers takstmann synes å ha satt tilstandsgraden på grunn av "sporadisk vedlikeholds/oppgraderingsbehov", og vi kan ikke se at det er gitt bemerkninger om sprekker i overganger mellom tak og vegg slik han har gjort på baderommet. Videre bemerker vi at det er noe vanskelig for oss å ta stilling til hvor prekære skadene er, samtidig som utbedringsarbeidene som er anbefalt kun synes å gjelde forholdsvis enkel overflatebehandling. Vi viser til fremlagt rapport hvor utbedringsarbeidene gjelder maling av alle flater i sin helhet.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at forholdet måtte anses påregnelig i lys av de samlede salgsopplysningene. Vi legger særlig vekt på at overflatene er vurdert til TG 2, at det ikke er dokumentert pågående setninger og at utbedringsarbeidene kun synes å gjelde malingsarbeider. Vi presiserer i den anledning også at vi ikke kan se at det er opplyst om at det er foretatt vedlikeholdsarbeid/ behandling av overflater siden oppføringsåret, og at arbeidet som kreves utført ikke gjelder større arbeider, og i stor grad kan sammenliknes med alminnelig vedlikeholdsarbeid. Dette måtte anses påregnelig i lys av boligens alder og øvrige opplysninger.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet. Slik saken er opplyst for nemnda, fremstår rissene/sprekkene å være påregnelige sett i lys av de opplysninger som var gitt ved salget. Det vises i denne forbindelse til at overflatene i leiligheten i tilstandsrapporten var vurdert til TG 2. Nemnda kan for øvrig ikke se at rissene/sprekkene skyldes setningsskader eller andre mer alvorlige forhold. Utbedringskostnadene – som i sum riktignok ikke er uvesentlige – fremstår snarere å være tilknyttet alminnelig vedlikehold av overflatene i leiligheten.

Nemnda kan følgelig ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gir medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).*