

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-173

19.2.2025

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

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

44 år gammel bolig – feil ved el-anlegg – fukt i underetasje – TG 2 – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 1978 ble solgt for kr 10,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.5.22. Boligen ble markedsført som en "Strøken og påkostet", med utleiedel. En rekke av boligens bygningsdeler ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og det ble gitt opplysninger om fukt i underetasjen. Videre var boligens el-anlegg gitt TG 2, men selger opplyste at det var utført el-kontroll i løpet av de siste 5 årene. Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved el-anlegget, bl.a. at det fremsto som ufagmessig utført, samt fukt i boligens underetasje/bod. Kjøper anførte at omfanget av fuktskadene var upåregnelig for kjøper, i tillegg til at det ikke var opplyst om ufagmessig utførelse av el-anlegget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt en rekke risikoopplysninger ved salget, og at boligen var 44 år gammel ved avtaleinngåelse. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 193 822, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved el-anlegg og fukt i underetasje/bod, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

Twisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Akershus oppført i 1978.

Boligen ble solgt for kr 10,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.5.22, og overtatt av kjøper den 1.9.22.

1. Avvik ved el-anlegg

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

Teknisk

- Boligens el-anlegg består av to fordelerskap. Det er gjort arbeider i flere omganger. Anbefaler en el-sjekk for kontroll av hele anlegget slik det står i dag. Mangler noe stikk, deksler og avslutninger.

I tilstandsrapporten ble boligens el-anlegg gitt "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"). Det fremgikk bl.a. følgende:

To fordelerskap med vippebrytere med jordfeiltester. Anlegget er over tid påbygget, oppgradert. Ukjent hvilket omfang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Eier opplyser at det har vært tilsyn. Ikke fordevis dokumentasjon. Tilsyn i 2015, Ved stikkprøvekontroll ble ingen feil eller mangler avdekket.

Videre var det oppgitt "Ukjent" på punkt i tilstandsrapporten for om el-arbeider var utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, om det forelå kontrollrapport, og om det forelå samsvarserklæring. Det ble ikke opplyst om synlige feil ved anlegget, men det ble anbefalt en utvidet el-kontroll, og bl.a. påpekt "flere løse punkter, mangler deksel", og at anlegget over tid var påbygget og oppgradert.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2012. Selger opplyste følgende om sin kjennskap til el-anlegget:

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: "Ja"

Beskrivelse: "Vært el kontroll siste 5 år"

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: "Ja"

Beskrivelse: "Kurs og alt ligger klart i garasje for el bil lader"

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Svar: "Nei"

I mai 2023 reklamerte kjøper over avvik ved el-anlegget i form av jordfeil og ufagmessig utførelse.

I rapport av 22.5.23 fra elektrikerfirma K. fremgikk:

Etter en del feilsøking finner jeg ut at alle stikk på yttervegger i denne boden er fulle av fukt.

Dette er ikke noe som har oppstått nå nylig, da alle stikk hadde kraftig rust-skader. Sannsynligvis vært fukt der siden boden var ny.

Tar også en kikk på resten av anlegget i boden og finner flere avvik.

Blant annet er opplegget for lys i taket ikke fagmessig og lovlig utført. Kabler ment for og være i rør, ligger delvis åpent og delvis i plastkanal.

Over sikringsskapet i denne boden finner jeg også avvik, flere rør er ikke ført inn i skapet fagmessig og lovlig, flere rør ligger også i en bue/kveil over skapet, noen rør er avsluttet før skapet.

Sannsynligvis er store deler av anlegget i denne boden under terrassen ikke utført av en elektriker, det hele bærer preg av amatørmessig utført arbeid. Samme med deler av sikringsskapet, mye rundt det også bærer preg av amatør arbeid.

Har også vært i huset tidligere, i forbindelse med bytting av noen spotter i 1etg (fra halogen til LED), og montering av nye spotter på bad. I den forbindelse har jeg også sett litt rundt i huset i 1etg, mye bærer preg av ikke fagmessig utførelse.

Det ble videre fremlagt rapport av 27.6.23 fra elektrikerfirma O. hvor det ble redegjort for en rekke avvik, og gitt følgende konklusjon:

Konklusjon

Det mangler gjennomgående dokumentasjon på elektriske installasjoner utført etter 1998. Det er registrert mye avvik, og deler av installasjonene fremstår ufagmessig utført.

Det tar forbehold om ytterligere skjulte feil og mangler som en normal aktsom vurdering ikke kan avdekke.

Det fremgikk av rapporten at utbedringskostnader utgjorde kr 65 697 inkl. mva.

Det ble fremlagt brev av 19.10.15 fra Hafslund til selger, hvor det bl.a. fremgikk at tilsynssak var avsluttet, og at det ved stikkprøvekontroll ikke ble avdekket feil eller mangler.

Ifølge foretaket har selger ikke hatt kjennskap til forholdene det var reklamert over, og selger har heller ikke utført egeninnsats på el-anlegget.

2. Fukt i underetasje/bod

Det fremgikk bl.a. følgende av salgsprospektet:

Strøken og påkostet enebolig over to plan med flott og solrik uteplass | Garasje | Motstrømsbasseng og jacuzzi | Utleiedel*

(...)

Hybel:

Kjøkken/ stue:

I underetasjen er det også mulighet for utleiedel. Kjøkkenet med hvitevarer er etablert i 2021 og har god standard. Hybelen har en åpen løsning og det er god plass til sofa og diverse av oppbevaringsmøbel, samt klesskap.

Baderom:

Hybelens baderom er av god størrelse og er innredet med veggmontert toalett, servantinnredning og har opplegg til vaskemaskin.

Soverom:

Hybelen har ett separat soverom av god størrelse, med god plass til dobbeltseng og diverse av ønskelige oppbevaringsmøbel.

I selgers egenerklæringsskjema opplyste selger ikke å ha kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller, og heller ikke kjennskap til sopp/råteskader i boligen. Det ble videre bl.a. opplyst at boligen ble solgt med hybel, som ikke var godkjent hos bygningsmyndighetene.

Det fremgikk av tilstandsrapportens beskrivelse av eiendommen at:

Deler av boligen er innredet i ca. 2013 til boligareal. Del av dette er ikke bruksendret. Det er foretatt hulltakning mot yttervegg to steder. Noe forhøyde verdier i kjellerstuen. Kan montere sensor for å overvåke fukten i vegg. Ikke skade. Original drenering. Sensorer vil forlenge levetiden på dagens drenering. Noe nye drenering rundt terrassen og uteboden.

Noe vertikale sprekker i murer og nedgang til utleiedel. Noe saltutsalg på veggoverflater ute.

Terrassen er bygget ny over original størrelse, noe utgravet til bod. Noe fukt i overgang gulv vegg i uteboden. Sparsom vekst av svertesopp.

I tilstandsrapporten ble hybelens bad gitt "mørk" TG 2, med unntak av ventilasjon som ble gitt TG 1, og fukt i tilliggende konstruksjoner som ikke ble undersøkt fordi dusjnissje grenset mot bærevegg. Hybelens kjøkken ble gitt TG 1 når det gjaldt overflater og innredning, avtrekket ble gitt "mørk" TG 2. Det fremgikk at boligen hovedsakelig hadde naturlig ventilasjon, som ble gitt TG 1.

I tilstandsrapporten ble rom under terreng gitt TG 1. Det fremgikk følgende:

Noe høyere verdier i vegg i kjelleren, men ikke fukt som er skadelig. Bør uansett holdes under observasjon og/eller montert sensorer for å logge nivået i vegg. Se også kommentar til uteboden under terrassen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger ble gitt "mørk" TG 2 i tilstandsrapporten:

Støpt terrasse med klinkfliser og markise. Oppkant med glassfelt.

Utebod etablert under terrassen i lett klinkbetong, dekke i ytong. Ikke byggemeldt. Synlig fuksikring på uteboden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis fukt i nedre del av vegg i uteboden. Noen stolper med oppsprekking på levegg.

Noe fuktopptak av fukt på oversiden ute. Antar der vannet trekker inn og kommer ut inne. Noe skjev levegg mot terrassen.

Tiltak

- Tiltak:

Området inne må holdes under observasjon. Evnt. øke luftsirkulasjon og åpne vegg til kun leca. Ingen symptomer på at terrassen er under utvikling og at de en står. Det er utført tiltak på levegg etter min befaring.

Boligens vinduer ble gitt "mørk" TG 2, og det ble bl.a. opplyst at kondensering på enkelte glass hadde medført fuktskader i treverket. Nedløp og beslag ble gitt "mørk" TG 2, og det ble bl.a. opplyst at enkelte nedløp var etablert til terreng, og at det var ukjent hvor disse endte. Forstøtningsmurer ble gitt "mørk" TG 2 i tilstandsrapporten, og det fremgikk bl.a. at det var noe saltutslag på vegg ned til utleiedelen. Drenering ble gitt "mørk" TG 2 i tilstandsrapporten, og det fremgikk at dreneringen rundt huset var fra byggeåret, med noe nyere drenering rundt uteboden og terrassen. Det fremgikk videre følgende:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Grunnmur og fundamenter ble gitt "mørk" TG 2, og det fremgikk følgende:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
- Sprekker i grunnmuren må tettes.
- Påviste skader må utbedres.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt i underetasjen/boden. Kjøper reklamerte over forholdet 24.5.23 og 5.12.23:

- Vann/fukt/sopp/mugg i boden i underetasjen.

(...)

Inntregning av vann/fukt over tid

Fuktig gipsvegg med soppdannelse mot yttervegg i bod u etg. Taknedløp fra overliggende terrasse er ført ned i grunn ved hjørne på rom hvor det er fuktutslag

Feil/mangler som fremgår av vedlagt rapport.

Fukt og sopp utslag ved gulv i hjørne på bod i u etg

Fuktutslag ved tak

Taknedløp er ført ned i grunn ved hjørne til bod

Det ble fremlagt skaderapport av 9.6.23 fra intern takstmann i kjøpers boligkjøperforsikring:

Skadeårsak:

Undertegnede sannsynliggjør at årsaken til soppvekst i all hovedsak skyldes kondens i vinterstid, som følge av dårlig ventilasjon og kuldebroer. På soverom er det en veggventil i tillegg til vindu. I stue/kjøkken er det ingen veggventil. Avtrekk på kjøkken har, som nevnt i salgsoppgave, kun kullfilter. Yttervegger er utforet og isolert på innvendig side, og rundt vinduer er det kuldebroer.

Tiltak/utbedring:

Muggsopp må fjernes av helsemessige årsaker. I Nasjonalt folkehelseinstitutt sine generelle retningslinjer står det at synlig mugg og mugglukt ikke skal forekomme innendørs.

Skadeomfang: Foringer av gips rundt vinduer fjernes og erstattes, inkl. overflatebehandling av ny gips. Gips i overgang yttervegg-himling i hjørnet av stuen fjernes og erstattes, inkl. overflatebehandling av ny gips. Hele veggpartier der gips blir erstattes males.

Skadeårsak: Det legges til grunn innsetting av 1 stk veggventil i stue.

Anbefalinger: Det er viktig med riktig bruk av boligen. Det må aktivt sørges for at ventilasjon og oppvarming brukes tilstrekkelig slik at luftfuktigheten holder seg på et tilfredsstillende nivå.

Det fremgikk videre at tiltak tilknyttet forholdet ble estimert til kr 28 000 inkl. mva.

Når det gjaldt fuktproblematikk i bod under terrasse, fremgikk bl.a. følgende:

Tiltak/utbedring:

Undertegnede vurderer at det må knyttes en stor grad av påregnelighet til avviket, sett opp mot risikoopplysningene i salgsoppgave. Som en anbefaling kan fuktsikring på vestlig side utbedres. Slik anbefalt i tilstandsrapport bør også utforet vegg på vestlig side fjernes, evt. erstattes med uorganiske materialer.

Det ble også fremlagt skaderapport av 10.11.23 fra takstfirma B.:

Årsak: Fuktinntrengning fra overliggende terrasse, mest sannsynlig fra takrenne som går ned i grunn på yttersiden.

Bakenforliggende årsak: Taknedløp går ned i grunn og ikke ut på overflate / plen

(...)

Fuktig gipsplate mot yttervegg etter Vanninntregning utenfra. Muggdannelse på gipsplater. Vegg er påforet.

Reparasjonsbehov er vurdert ut ifra hva som er visuelt synlig, og ut ifra fuktindikasjoner med fuktmåler under befaring.

(...)

Fuktig gipsvegg med soppdannelse mot yttervegg i bod u etg. Taknedløp fra overliggende terrasse er ført ned i grunn ved hjørne på rom hvor det er fuktutslag

Det ble fremlagt et kostnadsestimat for utbedring av fuktskader i bod på kr 128 125 inkl. mva.

Ifølge foretaket har selger opplyst ikke å ha kjennskap til forholdet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1, og har vist til at boligen ikke var i tråd med avtalt stand. Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, og har i hovedsak vist til at de påberopte forholdene utgjorde avvik fra det kjøper

kunne forvente. Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 tredje ledd når det gjaldt el-anlegget. Kjøper har også anført at det foreligger opplysningssvikt hos selger og takstmann etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 når det gjaldt el-anlegget. Selgers takstmann hadde også gitt mangelfulle opplysninger om fukt i underetasjen, jf. forskrift til avhendingslova § 2-15.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 193 822, samt krav om forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar i saken. Foretaket har i hovedsak vist til at det ble gitt en rekke risikoopplysninger før salget, samt at det ikke var holdepunkter for opplysningssvikt hos selger eller takstmann.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke holdepunkter for at det var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre kom sekretariatet til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2, og viste i hovedsak til boligens alder, og at det ble gitt en rekke risikoopplysninger ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel knyttet til avvikene ved det elektriske anlegget i boligen, som er oppført i 1978, jf. avhl. §§ 3-1 eller 3-2.

Det var ved salget gitt flere risikoopplysninger om det elektriske anlegget. Sekretariatet fremholdt følgende om dette og om mangelsvurderingen etter de nevnte bestemmelsene:

Det ble i salgsprospektet opplyst at boligen var fra 1978, og at det var gjort arbeider på el-anlegget i flere omganger. Det fremgikk imidlertid ikke at det var gjort en utskiftning av hele el-anlegget, og utførte arbeider var ikke tidfestet i salgsdokumentene. Slik vi oppfatter det, måtte kjøper derfor forvente et el-anlegg fra byggeår, altså et el-anlegg som var 44 år gammelt, med noen oppgraderinger. Det ble videre opplyst i salgsprospektet at det ble anbefalt en el-sjekk av hele anlegget, og at det manglet noe stikk, deksler og avslutninger. I selgers egenerklæringsskjema opplyste selger at det var utført el-kontroll de siste fem år. Selger opplyste videre ikke å ha kjennskap til om faglærte hadde utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte. I tilstandsrapporten ble el-anlegget gitt "mørk" TG 2, noe som varslet kjøper om vesentlige avvik som kunne kreve tiltak. Det fremgikk en rekke risikoopplysninger i tilstandsrapporten, bl.a. at det var ukjent om el-arbeid var utført av faglærte, og at det var ukjent om det forelå samsvarserklæring. Det ble anbefalt en utvidet kontroll, og det ble vist til flere løse punkter og mangler ved deksel.

Det ble gitt også noen opplysninger i salgsdokumentene som trekker i retning av at kjøper kunne forvente mer av el-anlegget, bl.a. at selger skal ha opplyst at det hadde vært tilsyn i 2015, hvor det ved stikkprøvekontroll ikke ble avdekket feil eller mangler, at el-anlegget over tid var påbygget og at det var oppgradert og at boligen bl.a. ble markedsført som "strøken og påkostet".

Slik saken er dokumentert for oss, har vi imidlertid etter en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen kommet til at de påberopte avvikene ikke utgjør mangler etter avhl. §§ 3-1 og 3-2 første ledd. Vi har lagt avgjørende vekt på risikoopplysningene som ble gitt om el-anlegget før salget.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 tredje ledd, har vi kommet til at forholdet ikke utgjør en mangel etter dette bestemmelsen, og vi har lagt avgjørende vekt på opplysningene kjøper fikk før avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-10. Se til sammenligning FinKN 2024-726.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan heller ikke se at det ut fra sakens dokumenter er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, verken når det gjelder selgers eller takstmannens forhold. Selger har opplyst at han ikke har utført arbeider på det elektriske anlegget i sin eiertid, og takstmannen har slik

saken er opplyst utført sine undersøkelser i samsvar med bestemmelsene i forskriften til avhl.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8 knyttet til det elektriske anlegget.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2 første ledd grunnet fukt i underetasjen/boden. Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar på dette punktet, og kan i det vesentlige tiltre sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet:

Boligen i denne saken var som nevnt 44 år gammel ved avtaleinngåelsen, og det ble gitt en rekke risikoopplysninger tilknyttet fukt i boligens underetasje/bod i tilstandsrapporten – forstøtningsmurer, drenering, grunnmur og fundamenter, nedløp og beslag, vinduer og balkonger terrasser og rom under balkonger ble gitt "mørk" TG 2, og varslet kjøper om avvik som kunne kreve tiltak. Det fremgikk at boligen hadde naturlig ventilasjon. Det ble opplyst i tilstandsrapporten om funn av fukt i rom under terreng, og det kan da fremstå noe misvisende at bygningsdelen ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Boligen ble videre markedsført som bl.a. "strøken og påkostet" i salgsprospektet. Som det fremgår over, skal det imidlertid foretas en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og/eller 3-2 første ledd når det gjelder fukt i underetasjen/boden. Vi har lagt avgjørende vekt på at det ble gitt flere generelle og konkrete risikoopplysninger tilknyttet fukt/fuktproblematikk før avtaleinngåelsen. Se til sammenligning FinKN 2024-732.

Foranlediget av kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, bemerker nemnda at den ikke kan se at det er holdepunkter for at takstmannen, ved utferdigelsen av tilstandsrapporten, ikke har oppfylt de krav som følger av forskrift til avhl. Slik saken er opplyst, er det etter nemndas syn ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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