

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2025-247

6.3.2025

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

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

Flere forhold – avvisning – godkjenningsloven § 14.

En enebolig med hybel oppført i 1965 ble solgt "som den er" for kr 13 910 000 i desember 2021. Ved salget ble boligen markedsført som en enebolig med "normalt god og noe eldre standard". Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold, herunder manglende/mangelfull drenering, sprekker/setninger på garasje, manglende vind- og dampsperre utettheter rundt vinduer og dører, fukt/mugg/sopp, manglende musesikring, renovering av bad og brudd på avløpsrør. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget, samt at det forelå et vesentlig avvik. Foretaket avsto kjøpers krav. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning kr 4 087 893, samt forsinkelsesrente.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av bl.a. mangelfull drenering, sprekker/setninger på garasje, manglende vind- og dampsperre, utettheter rundt vinduer og dører, fukt/mugg/sopp, manglende musesikring, renovering av bad, og brudd på avløpsrør, 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 oppført i 1965.

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

Boligen oppleves lys og luftig og strekker seg over 2 plan. Den har et gjennomgående nøytralt fargevalg og fremstår velholdt.

(...)

#### Byggemåte:

Byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av takstmann R. datert 02.12.2021.

Boligen er oppført i og den tids byggeskikk ligger til 1965, grunn for konstruksjonsmessige forhold.

(...)

#### Moderniseringer og påkostninger:

Følgende oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2019: Bygget om fyringsanlegg til biabrenselanlegg – skiftet brenner og rensset tanken. Malt utvendig.

2018: Nytt gulv i alle ganger, alle trapper og i kjellerstue.

2015: Bygget ny veranda.

(...)

**Standard:**

Boligen som er bygget i 1965 består i hovedsak av betong og trekonstruksjoner. Boligen er romslig og innholdsrik på 260 kvm fordelt over to plan. Eneboligen har normalt god og noe eldre standard (...).

**Innhold:**

(...)

Rommene er beskrevet og vurdert ut fra bruk på befaringsdagen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at innredet kjeller ikke er byggemeldt eller godkjent. Kjelleren er på godkjente byggetegninger i hovedsak angitt som hobbyrom, boder og vaskerom. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Hybeldelen som i dag finnes i boligens underetasje er ikke søkt om og godkjent som egen boenhet.

(...)

**Ferdigattest/brukstillatelse:**

Det foreligger ferdigattest på eneboligen datert 16.10.1968 og på opprinnelig garasje datert 12.02.1975. Boligens u.etg. er ikke godkjent for varig opphold. Den doble garasjen står i matrikkelen oppført som godkjent 28.03.2000. Det foreligger midlertidig dispensasjon vedr. beliggenheten - se servitutt tinglyst 14.02.2000 - Dokumentnr: .. som er vedlagt salgsoppgaven, evt. konferer megler.

I tilstandsrapporten ble følgende bygningsdeler gitt TG 2:

- Gulv på grunn
- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Utvendig beslag
- Vinduer
- Innvendige dører
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Kjøkkeninnredning
- Fast inventar
- Overflater på innvendige gulv – Bad / Underetasje
- Overflater på innvendige vegger – Bad / Underetasje
- Fast inventar – Bad / Underetasje
- Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad / Underetasje
- Overflater på innvendige gulv – Vaskerom / Underetasje
- Overflater på innvendige vegger – Vaskerom / Underetasje
- Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom / Underetasje
- Ventilasjon – Vaskerom / Underetasje
- Overflater på innvendige gulv – Bad / 1. etasje
- Overflater på innvendige vegger – Bad / 1. etasje
- Fast inventar, generelt – Bad / 1. etasje
- Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad / 1. etasje
- Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc / 1. etasje

- Luftbehandling, generelt – Wc / 1. etasje

Om dreneringen (TG 2) ble det bl.a. opplyst om drenering og utvendig fuktsikring fra 2006, men at det var påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur, noe som kunne indikere at eventuell drenering ikke hadde tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunn.

Takkonstruksjon, trapper og ventilasjon ble gitt TG 3.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1989, og at selger hadde bodd i boligen siste 12 måneder. På spørsmål om kjennskap til tilbakeslag av avløpsvann el.l. ble det krysset av "ja" med følgende kommentar:

Hadde tregt avløp i sommer (2021) med noe tilbakeslag på vaskerommet i kjelleren. Tilkalte R. AS, som høytrykkspylte og deretter filmet hele avløpet. Alt så bra ut, men et sted fant de et lite søkk/bøye på avløpsrøret på ca et par meters lengde som lå litt dypere (5 cm?). Det var fin flyt forbi, iflg rørleggerne, så ikke noen grunn til bekymring. Har ellers aldri hatt noe problem med avløpet.

På spørsmål om det var utført arbeid/kontroll på vann og avløp var det krysset av "ja, kun faglært" med følgende kommentar:

Det ble lagt om til vannbåren varme i hele huset. Det ble samtidig lagt varmekabler i grunnen under gårdsplass foran garasje, veien opp og gårdsplass oppe ved huset. All ligger klart for tilkobling om man måtte ønske det. Kjøkkenvask ble flyttet ifm oppussing. Min eksmann var WS ingeniør og rørlegger, drev firmaet I. AS og gjorde selv arbeidet sammen med ansatte; graver, rørlegger og elektriker.

På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktsikring, fukt/fuktmerker i underetasjen/kjeller var det krysset av "nei". På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse, garasje, tak eller fasade var det krysset av "ja" med følgende kommentar:

Del er to sprekker i mur, garasje. Lynnedslag på tak for en del år siden, førte til lekkasje ned i trappeløp. Skaden ble umiddelbart oppdaget og utbedret av snekker og taktekker gjennom forsikringsselskapet. Del er nå et mørkt felt i underkledningen på loftet som følge av delte av tiden treverket sto fuktig. Det er meget grundig drenert rundt hele huset, og kjelleren er tørr og god.

På spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende ble det krysset av "nei". På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader eller skadedyr i boligen ble det krysset av "ja" med følgende kommentar:

Ikke noe av betydning, men har hatt litt svartsopp på rekkverk terrasse. Dette er rensset og satt inn med soppmiddel, som resten av huset høsten 2021. Jeg har vært nøye med å vaske huset. Hadde mus i vegg en år, men inngangen ble identifisert på vestveggen og tettet - ikke noe etter delte. Hadde råte på to planker sydvegg garasje, disse er skiftet. Ingen tegn til årsak. Noe mose på tak garasje og bod er sprayet med et middel som gjør at mosen forstøver og er borte til våren.

På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse, tak eller fasade var det krysset av "ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad" med følgende kommentar:

(Firma A) Bygde om soveromsavdelingen og bad oppe, samt noe i kjeller. (Firma B) Bygde garasje, bod, og bygde om stude bobl. og kjøkk. innvendig. Terrasse bygget av snekker via If forsikring (etter besøk av grevlingmor og unger som gravde veier under) Nå er terrassen fundamentert trygt. Vi har selv malt huset et par ganger, ellers er det malt ved hjelp av ufaglært. Siste gang ble alle hus vasket, antisopp og mosebehandlet av M. AS.

På spørsmål om boligen ble solgt med utleiedel var det krysset av "ja" med følgende kommentar:

Det er en egen 2 roms leilighet i underetasjen med store vinduer, radiatorer og gulvvarme som våre barn har disponert i perioder. Kjøkk, gang og bad. Det er mulighet for å søke om godkjenning for utleiedel. Den er på ca 45-50 m2

Selger svarte "nei" på spørsmål om utleiedelen var godkjent av bygningsmyndighetene, og om deler av boligen var bygget ut eller bruksendret. På spørsmål om kjennskap til påbud, heftelser eller manglende tillatelser vedr. eiendommen var det krysset av "ja" med følgende kommentar:

Det er mulig (iflg min eksmann), at oljetanken ikke ble registrert hos [kommunen] da den ble lagt ned. Tanken ble renset og går nå med biobrensel.

På spørsmål om kjennskap til skaderapporter eller tilsvarende var det krysset av "ja":

N. taksering AS fant to sprekker i østveggen på garasjemuren ved taksering nylig.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 13 910 000 ved budaksept den 13.12.21. Kjøpekontrakten ble signert den 6.1.22/7.1.22, og boligen ble overtatt av kjøper den 6.4.22.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert over flere forhold ved boligen, herunder manglende/mangelfull drenering, sprekker/setninger på garasje, manglende vind- og dampsperre, utettheter rundt vinduer og dører, fukt/mugg/sopp, manglende musesikring, renovering av bad og brudd på avløpsrør.

Det er fremlagt flere takstrapporter fra begge parter i saken. I det følgende gjengis kun rapportene i hovedtrekk.

Kjøper fremla befaringsrapport fra takstmann A. datert 30.12.22, som oppga utbedringskostnader på kr 1 700 000 for bl.a. drenering, terreng, yttervegg, vinduer, garasje, taktekking, gulv, rekkverk, gnagere, og feil ved tak. Det ble fremlagt flere rapporter fra Mycoteam, som omhandlet muggsopp som følge av fuktinnslag, samt to pristilbud for rørfornyelse på hhv. kr 117 000 og 102 000. I rapport fra takstmann A. datert 26.1.24 angis samlede kostnader på kr 3 128 087, i tillegg til kr 426 500 for renovering av bad. Det ble også fremlagt to pristilbud for drenering på hhv. kr 947 830 og kr 1 766 475, samt en fotorapport fra takstmann A. av 5.12.24.

Kjøper har angitt et samlet krav på kr 4 087 893, inkludert advokatutgifter og krav om tapte leieinntekter.

Foretaket fremla rapport fra takstmann S. datert 24.2.23, som oppga utbedringskostnader på kr 565 000 for bl.a. drenering, garasjemur, fyrhus, vinduer, undergulv, rekkverk, himling, badevifte, mus/musesikring, isolasjon, lufting av tak, utvendig panel, og fukt i kjeller. Det ble også fremlagt ny befaringsrapport fra takstmann S. av 15.2.24, samt flere tilleggsnotater.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, bl.a. som følge av mangelfulle opplysninger fra selgers takstmann. Videre har kjøper anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har anført at saken var godt egnet for skriftlig behandling, og at saken uansett ikke kunne avvises når det hadde gått mer enn 3 uker, jf. godkjenningsloven § 14 andre ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 3 581 864, i tillegg til krav om erstatning for tapte leieinntekter på kr 26 000, og advokatkostnader på kr 326 471, samt forsinkelsesrenter i samsvar med rentel. § 2.

**Forsikringsforetaket** har bestridt at det foreligger mangelsansvar, jf. avhl. § 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum. Foretaket har i all hovedsak vist til opplysningene som ble gitt om boligen ved salget, og at det ikke ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger. Foretaket har bedt om at saken avvises, og vist til FinKN 2024-818.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og at vilkårene for å avvise saken var til stede, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Kjøper har reklamert over en rekke forhold etter overtakelse av en bolig oppført i 1965, og anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det er krevd prisavslag med i overkant av kr 4 millioner, samt erstatning. Foretaket har bestridd at det foreligger mangler etter de nevnte bestemmelser.

Sekretariatet kom til at saken bør avvises. I begrunnelsen heter det:

Sekretariatet har vurdert sakens dokumenter og kommet til at saken bør avvises. Begrunnelsen for dette er at saken ikke er egnet for skriftlig saksbehandling. Slik vi ser det, er sakens dokumenter svært omfattende og når det videre foreligger fagkyndig uenighet, er det ikke mulig for oss å foreta en forsvarlig bevisvurdering. Vi viser til vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1:

"4.1 Avvisningsgrunner

En sak kan avvises dersom

...

d) saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet."

Vedtektene er i samsvar med lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14.

(...)

Dette innebærer at saker som ikke er egnet for skriftlig saksbehandling kan avvises fra nemndsbehandling. Ifølge FinKN 2021-578 må betydningen av bevisumiddelbarhet vurderes fra sak til sak, og denne saken aktualiserer etter vårt syn bevissspørsmål som gjør den lite egnet for en skriftlig behandling.

Sekretariatet bemerker at saken er uvanlig omfattende og det er vedlagt mye dokumentasjon fra flere aktører. Vi viser til at kjøper også har reklamert på en rekke forhold som igjen berører store deler av boligen, herunder er kravet i saken høyt. Det vil derfor være spesielt viktig for partene med grundig, muntlig og umiddelbar bevisførsel rundt de mange tvistepunktene i saken. Ved en domstolsbehandling vil parter, kontraktsmedhjelpere, sakkyndige og eventuelle andre vitner kunne avgi nærmere forklaringer, og det vil være mulig å gjennomføre en felles befarings, noe som helt klart er å foretrekke i en såpass sammensatt sak som dette. Partene kan ellers be om at saken behandles med fagkyndige meddommere. Vi understreker således at saken fremstår som byggeteknisk komplisert. En slik umiddelbar bevisførsel er ikke mulig hos Finansklagenemnda som kun har skriftlig behandling. Videre har verken sekretariatet eller nemnda byggeteknisk kompetanse.

Hvorvidt kjøper har krav på prisavslag er ikke vurdert av oss, men skulle det først foreligge mangelsansvar – vil det på bakgrunn av ovennevnte helt klart være behov for inngående bevisførsel rundt nødvendige utbedringskostnader, samt om kjøper har krav på erstatning slik det er anført.

Når sekretariatet har kommet til at saken bør avvises, er dette på bakgrunn at en helhetlig vurdering av sakens dokumenter.

Vi påpeker til slutt at vår behandling av kjøpers krav overfor foretaket i eierskiftesaker tross alt er et lavterskeltilbud for å løse konflikter før de havner i rettsapparatet, jf. bl.a. FinKN 2021-1177 og FinKN 2016-002.

Sekretariatet har derfor kommet til at det ikke er forsvarlig å foreta en realitetsvurdering av de omtvistede forhold, og at saken bør avvises fra behandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d. (...)

Nemnda bemerker at spørsmålet om avvisning av en klagesak må vurderes helt konkret, med utgangspunkt i de føringer som er angitt i vedtektenes ordlyd sammenholdt med godkjenningsloven og dens forarbeider. Terskelen for å avvise en sak skal være høy, likevel slik at både sekretariatet og nemnda må innrømmes et visst skjønnsmessig spillerom. I den konkrete vurderingen kan blant annet bevissituasjonen i saken hensyntas.

Etter en konkret helhetsvurdering er nemnda kommet til at det er grunnlag for å avvise den aktuelle saken fra nemndsbehandling. Det vises til at organets saksbehandling er skriftlig, og nemnda skal innen lovbestemte frister treffe sine avgjørelser på bakgrunn av de dokumentene som partene fremlegger. I spesielt komplekse saker, med flere mangelsforhold og/eller et

omfattende bevisstoff, vil det ofte være utfordrende for nemnda å kunne treffe en fullt forsvarlig avgjørelse. Muligheten for å kunne trenge inn i sak på samme detaljnivå som f.eks. en domstol er begrenset ved middelbar bevisførsel. Det er i seg selv en viktig målsetting for nemnda å unngå å treffe en uriktig avgjørelse. Den aktuelle saken gjelder en omfattende tvist med flere påberopte mangler, ulike fagkyndigvurderinger, høy tvistesum, samt adskillige bevismessige uklarheter. Det er også etter sekretariatets vurdering av saken fremlagt en ny fotorapport fra takstmann A., jf. brev av 17.1.25 fra kjøpers advokat.

Slik saken ligger an, har nemnda kommet til at det vil gå alvorlig utover nemndas effektivitet om saken skal undergis en forsvarlig behandling. Nemnda er etter dette kommet til at saken bør avvises. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, herunder henvisningen til tidligere avgjørelser i nemnda, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering i den foreliggende saken.

Det er i nemndsansmodningen fremholdt at i og med at saken ikke er avvist innen treukers-fristen i vedtektene punkt 4.3, jf. godkjenningsloven § 14 andre ledd, må nemnda ta saken til behandling. Nemnda kan ikke se at utløpet av fristen påvirker nemndas avvisningsadgang, jf. drøftelsen av dette i FinKN 2024-818.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Saken avvises.

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