

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-249

6.3.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Uriktig opplysning om "innlagt fiber" (internett) på soverom – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-1 og 4-12.

Et rekkehus oppført i 2020 ble solgt for kr 5,8 mill. i august 2022. Ved salget ble det opplyst at tre soverom har "innlagt fiber". Etter overtakelsen oppdaget kjøper at soverommene ikke hadde fibertilkobling, men at dette kun fantes i gangen. Det ble også oppdaget at en terrasse var oppført uten byggesøknad. Kjøper anførte bl.a. at det forelå et avvik fra avtalen, og krevde prisavslag tilsvarende kostnadene for å foreta bygningsmessige og elektriske arbeider for å installere fiber på alle tre soverommene. Foretaket avsto først kjøpers krav, men erkjente senere ansvar for et forholdsmessig prisavslag for manglende fibertilkobling på kr 10 000. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 202 692, krav om erstatning for egeninnsats og advokatutgifter, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende fiber/internetttilkobling på tre soverom, og ulovlig oppført terrasse, jf. avhl. § 3-1. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus oppført i 2020.

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

Nyere enderekkehus oppført over to etasjer (...)

* 3 soverom

* Carport med utebod

* Skjermet terrasse m/jacuzzi på ca 24 m2

* Balkong fra stue i 2. etasje 9 kvm og terrasse fra soverom i 1. etasje på ca 11 m2

(...)

Standard:

(...)

3 soverom som har innlagt fiber. Hovedsoverom har spilevegg i eik som gir et moderne preg. Garderobeskap i to av soverommene. Utgang fra hovedsoverom til treterrasse på terreng på ca 11 kvm.

(...)

Økonomi:

Boligen er tilknyttet internett fra X med avgift på kr 568,- pr. mnd.

Boligen er ikke tilknyttet Tv leverandør - streaming via internett - fiber.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2020, og hadde bodd i boligen de siste 12 månedene.

Boligen ble solgt for kr 5 800 000 ved kjøpekontrakt signert den 26.8.22/28.8.22, og overtatt av kjøper den 1.10.22.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at soverommene ikke hadde tilkobling for fibernett og at terrassen var ulovlig oppført. Kjøper reklamerte på nevnte forhold den 20.2.23 og 1.3.23. Kjøper har redegjort for at terrassen i dag var godkjent med dispensasjon av kommunen, og partene var enige om at dette forholdet utgjorde en mangel etter avhendingslova.

Takstmann T. estimerte samlede utbedringskostnader for terrasse og manglende fibertilkobling på kr 233 661. I rapport av 4.9.23 fremgikk:

Konklusjon: Grunnet avvik mellom beskrivelse i salgsoppgaven og det som er tilgjengelig på bygget, vil det være behov for fysiske inngrep for å etablere tilstrekkelig fibertilkobling, uavhengig om en snakker om fiber via nettverkskabel eller 3 fibertilgangspunkt uten bruk av nettverkskabel.

Det ble deretter fremlagt pristilbud av 2.10.23 fra S. AS for bygningsmessige arbeider knyttet til etablering av fibertilkobling på kr 112 250 inkl. mva.

Kjøper har forklart at terrassen senere ble godkjent av kommunen, og at kostnader i denne forbindelse utgjorde kr 24 255. Kjøper har presisert at utbedringskostnader for etablering av fiber på soverom utgjorde kr 202 692.

Kjøper har gitt følgende forklaring om sitt behov for fibertilkobling:

Det bes [om] at nemnda tar høyde for at kjøper skulle drive med krypto mining i boligen som har et svært stort avkastningspotensial og at fibernett var avgjørende. Kjøper stilte ingen spørsmål til dette underveis i salgsprosessen fordi selger hadde så tydelig opplyst om at det var til stedet. Trådløst internett eller alminnelig bredbånd gir ikke tilstrekkelig kapasitet på internett.

(...) For klager var nettopp denne opplysningen helt avgjørende. Dagens samfunn med en stadig større utvikling tilknyttet teknologien tilsier også at dette har en kjøpsfremmende effekt. Det har formodningen mot seg at det har en marginal effekt når eiendomsmegler også trekker det fram, opptil flere ganger, i salgsprospektet.

I tillegg jobber kjøper innenfor det maritime, og det vil i fremtiden være aktuelt for klager at han kan jobbe på hjemmekontor med styring av autonome fartøy, som vil kreve fibertilkobling. [Sted] er også en av Norges største maritime byer med mye relatert industri, slik at den kjøpsfremmende effekten av innlagt fiber på tre soverom vil ha større betydning. En bolig med innlagt fiber på 3 soverom er fremtidssikkert både av hensyn til stabilitet og industrielle hastighetskrav. (...)

Sekretariatet for Finansklagenemnda kom i sin vurdering av kjøpers klage den 19.12.24 til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-1, men at kjøpers krav om prisavslag for fibertilkobling måtte utmåles skjønnsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd til kr 10 000. Kjøper ble i tillegg tilkjent kr 24 255 for terrassen, samt kr 4 000 i advokatutgifter, før fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Foretaket bekreftet at det ville følge sekretariatets vurdering i e-post av 13.1.25.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har anført at prisavslaget måtte utmåles i tråd med utbedringskostnadene, som var hovedregelen i avhl. § 4-12 andre ledd. Et eventuelt forholdsmessig prisavslag etter første ledd måtte settes langt høyere.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for fibertilkobling på kr 202 692, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, krav om erstatning for egeninnsats, og advokatutgifter (egenandel) på kr 4 000, samt forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har erkjent ansvar for et prisavslag på kr 10 000 for manglende fibertilkobling, i tillegg til kostnader knyttet til terrassen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er enighet mellom partene om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1 da boligens tre soverom ikke har fibertilkobling, slik det var opplyst om i salgsdokumentasjonen. Videre er det enighet om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 da terrassen var oppført uten nødvendig godkjenning fra kommunen. Det omtvistede spørsmålet er hvordan prisavslaget skal utmåles.

Nemnda legger til grunn at det er enighet om at de nødvendige utbedringskostnadene knyttet til terrassen er kr 24 255, da dette er kostnadene kjøper har hatt i forbindelse med den kommunale søknadsprosessen.

Sekretariatet fremholdt for øvrig i sin vurdering av prisavslaget:

Når det gjelder manglende fibertilkobling på soverommene forstår vi ikke hvilket beløp kjøper isolert sett krever dekket. Vi viser likevel til vedlagt dokumentasjon fra S. AS og takstmann T. Kjøpers krav knytter seg dermed til kostnadene ved å få installert fibertilkobling på soverommene, herunder forstår vi det slik at det må gjennomføres omfattende bygningsmessige arbeider, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Når boligen har fibertilkobling i gangen – har vi på bakgrunn av de høye utbedringskostnadene funnet det naturlig å vurdere hvorvidt presumsjonsregelen etter avhl. § 4-12 andre ledd må fravikes til fordel for avhl. § 4-12 første ledd.

Dersom presumsjonsregelen skal fravikes må det videre godtgjøres et verditap som avviker fra utbedringskostnadene. Ordlyden "godtgjort" innebærer at det må foreligge mer enn vanlig sannsynlighetsovervekt for å anvende avhl. § 4-12 første ledd fremfor andre ledd, jf. HR-2021-668-A avs. 32, og Rt. 2000 s. 199. Kravet til sannsynlighetsovervekt er ifølge rettspraksis oppfylt dersom verdiforringelsen beløpsmessig atskiller seg klart fra utbedringskostnadene. Det følger videre av Rt. 2000 s. 199 at kravet kan være oppfylt selv om verdiforringelsen må fastsettes skjønnsmessig.

I nærværende sak er utbedringskostnadene vurdert til kr 233 611 av takstmann T. Videre har S. AS inngitt et pristilbud på kr 112 250. Utover dette er det uheldig at partene ikke har fremlagt noen form for dokumentasjon som gjelder en verdifastsettelse av boligen med og uten mangel.

Etter vår vurdering fremstår det imidlertid som åpenbart at manglende fibertilkobling på soverommene ikke tilsier at boligen har en verdireduksjon i samme størrelsesorden som utbedringskostnadene. Vi legger da avgjørende vekt på at boligen i tråd med normal byggeskikk uansett har fibertilkobling i gangen og vi legger til grunn at denne løsningen fungerer tilfredsstillende med trådløst bredbånd. Etter dagens standard eller kapasitet på fibernettet er dette videre en allment akseptert løsning.

Det er ellers ikke sannsynliggjort at kjøper har hatt eller har et særlig behov for internettilkobling utover det normale.

For at kjøper skal kunne kreve et prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd er det ellers en forutsetning at det faktisk foreligger et verdiminus ved boligen, jf. FinKN 2024-233. Det som må vurderes konkret i denne saken er om boligen antatt har en lavere markedsverdi på bakgrunn av manglende fibertilkobling på soverommene. Vurderingen blir videre skjønnsmessig og slik vi ser det er det heller uklart om det overhodet foreligger et slikt verdiminus.

På den andre siden kan det tenkes at opplysningen om fibernett på soverommene har hatt en marginal kjøpsfremmende effekt, da det sier noe om boligens tekniske standard.

Vi har funnet grunn til å sammenligne saken med FinKN 2016-127. Her hadde kjøper fremsatt et krav på kr 1 300 000 etter avhl. § 4-12 andre ledd, det på bakgrunn av uriktige opplysninger om fibernett med høy hastighet. Nemnda kom på sin side til at prisavslaget passende kunne settes til kr 50 000 etter avhl. § 4-12 første ledd.

Etter en konkret helhetsvurdering har vi derfor kommet til at prisavslaget for manglende fibertilkobling på soverommene passende kan settes til kr 10 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Det betyr at kjøper totalt har krav på kr 24 255 i prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Vi har da tatt høyde for kjøpers lovpålagte egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse, dog slik at nemnda har merket seg at kjøpers krav om prisavslag knyttet til den manglende fibertilkoblingen er kr 202 692, jf. nemndsansmodningen av 9.1.25. I likhet med sekretariatet, finner nemnda at prisavslaget passende kan settes til kr 24 255 inkludert kostnader til terrassen, etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Det er i nemndsansmodningen opplyst at kjøper var opptatt av fibertilkoblingen på soverommene blant annet fordi han skulle drive kryptomining samt at det ga en mulighet for at han kunne sitte på hjemmekontor med styring av autonome fartøy (marine), noe som krever stabilt internett med høy hastighet. Slik saken er opplyst, finner ikke nemnda å kunne legge avgjørende vekt på slike særlige behov ved utmålingen av prisavslaget, blant annet fordi det ikke er holdepunkter for at disse behovene kom til uttrykk i kjøpsprosessen.

Kjøper har også krevd erstatning for egeninnsats i forbindelse med godkjenning av terrassen med kr 16 000 og egenandel for nødvendige advokatutgifter med kr 4 000. Nemnda er enig med sekretariatet i at kravet om dekning av eget arbeid med kr 16 000 ikke kan føre fram. Det er ikke sannsynliggjort at det foreligger et økonomisk tap på kjøpers hånd. Kravet om erstatning for egenandelen på kr 4 000 tas imidlertid til følge, jf. fal. § 21-2, jf. § 1-5 eller på ulovfestet grunnlag som angitt av sekretariatet.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Foretaket har i e-post av 13.1.25 uttrykt at det er enig i sekretariatets vurderinger.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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