

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-336

2.4.2025

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – selgers opplysningsplikt – innvirkning? – (tidl.) avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Et rekkehus i borettslag fra 1976 ble solgt "som den er" for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.11.18. I salgsprospektet var det opplyst at boligen hadde "gjennomgående normal standard". Videre i tilstandsrapporten sto det at det måtte forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynte å gå ut. Grunn og fundamenter var gitt TG 1, mens drenering ikke var kontrollert. Takstmann opplyste at dette skyldtes "naturlige årsaker", men uttalte likevel at dreneringen antakeligvis var fra byggeåret. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en rekke forhold, bl.a. at boligen var bygd på myr som medførte overvann i hagen, skjevheter og vanninntrengning i bod, og avvik ved loftsrom. Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte at selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ikke var dokumentert at selger kjente eller måtte være kjent med de reklamerte forholdene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader kr 136 334 og verditap på kr 400 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, som en følge av følgende mangelsforhold:

- Drenering/grunnforhold, overvann i hagen
- Utvendig bod
- Ildsted
- Loftsrom
- Elbil-lader

Twisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus i et borettslag i Vestland fylke oppført i 1976.

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

Innholdsrikt og familievennlig enderekkehus med solrik terrasse.

(...) Rekkehuset har en praktisk og familievennlig planløsning med gjennomgående normal standard.

(...) Du har også en smart utvendig bod i hagen. Perfekt til oppbevaring av hagemøbler, gressklipper og leker.

(...) Hyggelig vedovn i stuen.

(...) Følger med en fast parkeringsplass.

(...) På loftet er det innredet loftstue, med mange bruksmuligheter. Dette rommet blir i dag brukt som TV-stue, og er et perfekt rom for lek og moro for de små og at de større barna kan ha venner på besøk. Det er også mulig å benytte dette rommet som soverom, da må det installeres en brannstige for at det skal være

godkjent for varig opphold

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

Referansenivå: Boligen er oppført etter krav av Bygningslov fra 18 juni 1965 og byggeforskrifter av 1969 samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse. Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredstille dagens krav. Alder er et symptom på svikt.

(...) Konklusjon / vurdering:

Rekkehus med god planløsning og med gjennomgående normal standard. Boligen virker å være jevnlig vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Innredning og overflater har normal bruksslitasje.

Bygningsdeler med TG 2 eller TG3:

-Vinduer er vurdert til TG2 grunnet alder og utvendig slitasje.

-VVS-installasjoner er vurdert til TG2 grunnet alder.

-Innredning og garnityr for våtrom er vurdert til TG2 grunnet alder og slitasje.

Grunn og fundamenter ble gitt TG 1, men opplyste at mindre skjevheter var registrert.

Dreneringen antatt fra byggeåret ble ikke gitt tilstandsgrad, og takstmannen opplyste at drenering og dreneringsmasser av naturlige årsaker ikke var kontrollert. Balkonger, terrasser ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste følgende:

Fra stuen er det utgang til en markterrasse på ca 42 m2 oppført i trevirke fra 2012. Utvendig bod på ca 5 m2

Piper og ildsteder ble ikke gitt tilstandsgrad, og takstmannen henviste til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2011.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.11.18, og overtatt av kjøper den 10.1.19.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold ved boligen, herunder at boligen var bygd på myr som medførte overvann i hagen, skjevheter og vanninntrengning i bod, ulovlig ildsted, avvik ved loftsrom og manglende el-billader.

Kjøper har fremlagt en rapport fra takstfirma V. av 1.11.23:

1.BOLIGER BYGD PÅ MYR

Som beskrevet står alle husene på peler ned til fast fjell. Mellom søylene er det forskalt og støpt en ringmur. På ringmuren er det lagt betongplank som danner gulvene i alle byggene. Dette betyr at husene er oppført på tørr grunn og vil ikke sige. Derimot så siger hagene rundt husene betydelig. Enkelte steder kan vi se under ringmuren som er støpt. Dette utgjør ingen problemer for byggene. Det fortelles videre at hele den felles parkeringsplassen har seget. Denne ble rettet med nye masser, og asfaltert på nytt. På befaringen ser vi at parkeringsplassen igjen har seget.

På befaringen ser vi at området som kjøper disponerer, har hatt et godt sig. Ved nedbør flyter vannet på gangveien. Deretter siger vannet ned i myren. Etter at vannet har forsvunnet, er hele grunnen i bevegelse / disser. Det er tidligere tilkjørt grus for å heve grunnen noe, men dette siger også ned i myren.

For at slike myrer skal "stå i ro" må området og massene skiftes ut. Dette betyr at våre myrmasser graves, opp og kjøres vekk. Oppgraving gjøres helt ned til fjell/fast grunn. Etter dette fylles på storstein i bunn, så mindre og mindre drenerende masser opp til toppen.

(...) Det er ingen i borettslaget som "eier" egne hager, men kun disponerer et område. For å få gjøre noe på området, må dette tas opp på fellesmøte med styre i borettslaget. Det er styret som må ta stilling til om dette skal utbedres, og det er styret og fellesskapet som da skal betale for arbeidet med mindre det er avtalt andre forhold som vi ikke er gjort kjente med.

(...) Utbedringer av utvendige arealer (...) Kr. 43 125,- inkl.mva.

2. VANNANSAMLINGER I BOD:

Tilstandsrapporten omhandler heller ikke boden som er beskrevet i klagen til forsikringselskapet. Vi har sett på boden da denne også er bygget på fundamenter som er satt på bakken. Det er ikke noe drenering / fundamentering under søylene til boden slik at søylene og boden fortsetter å sige.

Nå har boden seget så langt ned i grunnen at gulvet blir ligger på jorden. I tillegg er den svært skjev. Derfor kommer vannet inn i boden når det regner. Gulvet har tatt skade av dette, slik at forråtnelsen er påbegynt. Problemet ligger i fundamentering i bakken som ikke er utført på fast grunn. Det viser seg også at kledningen flere steder ligger helt ned mot bakken. Eier opplyser at det var mye snø på befaringsdagen, og hun derfor ikke kunne oppdage skjevhetene. Bodens står på fellesarealet. Skulle boden bygges opp på nytt må den settes på arealene som eventuelt blir masseutskiftes. Bodens settes på støpt plate uten søyler.

(...) Flytting av bod (...) Kr. 30 000. inkl.mva.

3. EL- BIL PARKERING VED HUSVEGGEN

Kjøper forteller at det på visningen ble foreslått fra megler at det kunne monteres en elbillader på husveggen i nr. 39A. Vi kan ikke finne noen opplysninger hverken i tilstandsrapporten eller egenmeldingen. Det er ingen av husene som har egen parkering eller stikkontakt i husveggen. Eier har nå fått byttet parkeringsplass med en annen beboer, og står nå nærmere sin egen husvegg. Det er nødvendig med en 15m lang ladekabel for å komme fra huset til bilen.

En slik ekstra lang ladekabel koster kr. 5.000,- inkl.mva

4. ULOVLIG ILDSTED:

(...) Vi finner ikke noe galt med den gamle vedovnen. Ovnen har stått siden husene var oppført. Restriksjoner på bruk av ikke rentbrennende ovner trådte i kraft 01.01.21, altså 2 år etter at kjøper kjøpte sin andel i borettslaget. Det var derfor ingen lov som hindret henne å benytte peisen som var montert frem til 1/1 2021. Om dette forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven overlates til juridisk kompetanse.

6. ULOVLIG INNREDET LOFTSROM

(...) Det er bare kommunen som bygningsmyndighet som kan si om loftsrommet er godkjent til beboelse eller ikke. Det vil avhenge av hvordan de tolker sin egen saksbehandling. Av erfaring kan vi fastslå at det er absolutt ingen som vil kunne forutse resultatet av en slik tolkning som kommunen da vil gjøre av seg selv. Sannsynligvis vil det godkjennes, men det er ikke 100% sikkert.

Det må uansett monteres en brannstige med en kostnad på kr. 12.000,- ferdig montert og inklusiv mva.

Kjøper har fremlagt et tilbud fra peisfirma B. på kr 46 209 for nytt ildsted. Kjøper har også fremlagt følgende e-post fra firmaet:

I forbindelse med utskifting av skorsteiner i borettslaget fikk vi en liste av styreleder, på hvem so ville ha tilbud på nytt ildsted. Denne listen ble mottatt 12.04.2017 og vi tok kontakt med disse fortløpende. Det dreide seg om 3 stk på det tidspunktet, og det kom et par til etter hvert. Huseier i 39A var ikke blant de som ville ha tilbud, og har derfor ikke mottatt tilbud fra oss. Undertegnede vare på befaring i alle husene før ny skorstein ble installert, og vi har da også muntlig spurt de fleste om de ønsket tilbud. Jeg kan dessverre ikke huske spesifikk alle kunder, og kan derfor ikke påstå at jeg har spurt denne kunde om dette.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 136 334, på bakgrunn av følgende prisestimer:

Pristilbud fra peisfirma B.: kr 46 209

Prisestimat for etablering av brannstige til loftsrom: kr 12 000

Prisestimat for etablering av elbil lader: kr 5 000

Utbedringer av dreneringen: kr 43 125

Utbedringer ved boden: kr 30 000

Ifølge foretaket har selger opplyst at de ikke var kjent med hva slags grunn huset var bygget på, og bestridt at de har hatt kjennskap til vannansamlinger i hagen. Foretaket har sitert følgende fra e-post fra selger til foretaket av 20.9.19:

Vi er ikke kjent med at hagen står under vann ved regnvær. Har aldri skjedd da vi bodde der

Ifølge foretaket har selger om boden opplyst at det ved vind og regn kunne trenge inn noe blader og vann, men omfanget var begrenset. Det var tale om en uisolert, utvendig redskapsbod og det lå i sakens natur at boden var gjenstand for ytre påvirkninger slik som vann. Det var ikke stilt tilsvarende krav til tetthet og fuktsikring som eksempelvis en bolig, noe foretaket mente måtte være allmenn kjent. Ifølge foretaket har selger bestridt kjennskap til ulovligheter ved ildsted. Selger opplyste at samtlige piper ble byttet ut i regi av borettslaget. De var ikke kjent med at ildsted eller brannmur var ulovlig. Så vidt selger bekjent, var alt i orden. Ifølge foretaket har selger ikke kjennskap til ulovlig bruk av loftsrom.

Foretaket har videre vist til at boligen ikke var markedsført med ladepunkt eller tilgjengelig ladepunkt, og har bestridt at selger eller megler muntlig bekreftet at det fulgte med el-billader ved salget. Eiendomsmegleren har opplyst følgende til foretaket i desember 2019:

På visning ble det pratet om at det hører til en parkeringsplass til boligen. Det er per dags dato ikke mulighet for å lade el-bil. Men det er noe borettslaget ser på. Det er 4 andre enheter som også ønsker el-bil ladning. Ble ikke nevnt noen tall rundt kostnadene med dette på visning da jeg ikke hadde spesifikke tall å forholde meg til. Det ble nevnt at selger per dags dato hadde strekt en kabel fra huset og bort til parkeringsplassen som nødløsning.

Kjøper har fremlagt et skriv fra 2012 til alle beboerne fra styret i borettslaget, som viste til at bodene og endeveggene var utsatt for setninger. Videre har kjøper lagt frem en uttalelse fra megler fra 2021 som uttalte at boligen hadde en verdiforringelse på kr 400 000 som følge av at boligen var bygget på myr.

Kjøper har anført at selger ga mangelfulle opplysninger om grunnforholdene, loftsrommet ildstedet og fuktproblematikk i boden, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har anført at det også ble gitt uriktige opplysninger om el-billader, jf. avhl. § 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnader på kr 136 334, i tillegg til verditap på kr 400 000, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Selger hadde ikke kjent til de påberopte forholdene, utover hva som ble opplyst ved salget. Det fremlagte skrevet fra 2012 inneholdt ingen opplysninger om vannansamlinger eller grunnforhold. Subsidiært ble det anført at det var reklamert over forhold som var omfattet av borettslagets felles vedlikeholdsplikt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til det det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og viste bl.a. til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdene, og det var heller ikke sannsynliggjort at det ble gitt muntlige opplysninger om el-billader før salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet grunnforholdene (overvann i hagen), skjevheter og vanninnsig i den utvendige boden, feil ved ildsted, at loftsrommet ikke er godkjent til varig opphold uten etablering av brannstige, og utgifter til el-billader. Boligen er oppført i 1979.

Hva gjelder dreneringen, må det ut fra opplysningene ved salget legges til grunn at denne er fra byggeåret. Dreneringen ble ikke gitt tilstandsgrad i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget.

Selger har bestridt kjennskap til det påberopte forholdet knyttet til drenering/grunnforhold/overvann i hagen. På bakgrunn av sakens dokumenter, kan ikke nemnda se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til problemer med drenering/grunnforhold/vannansamling i hagen eller at det for øvrig er gitt uriktige opplysninger på dette punktet.

Nemnda kan følgelig ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 knyttet til drenering/grunnforhold/overvann i hagen.

Vedlagt nemndsansmodningen er et skriv av 25.11.12 til beboerne hvor det blant annet fremgår at det for å unngå unødvendige belastninger på gangveien, er det ikke tillatt å kjøre motorvogn inn langs rekke 39 a – 43 b. Dette er begrunnet med at alle «rekkehusene står på pilarer og områdene rundt bodene og endeveggene er utsatt for setninger». Selv om det legges til grunn at selger må ha kjent til dette skrevet, kan ikke nemnda se at det dette gir grunnlag for en annen vurdering av sakens materielle spørsmål. Slik nemnda leser det fremlagte skrevet fra 2012, er ikke dette egnet til å kaste nevneverdig lys over de anførte mangelfulle forhold ved drenering/grunnforhold/overvann i hagen.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det heller ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 knyttet til den utvendige boden. I drøftelsen heter det:

Kjøper har reklamert som følge av skjevheter og vanninntrengning i boden. Kjøpers takstmann har påpekt at problemet ligger i at fundamenteringen i bakken ikke er utført på fast grunn. Det kreves derfor utbedring i form av flytting av bod og etablering av støpt plate på mark.

I salgsprospektet var det opplyst at man hadde "en smart utvendig bod i hagen. Perfekt til oppbevaring av hagemøbler, gressklipper og leker".

På bakgrunn av selgers forklaring legges til grunn at selger var kjent med at det "ved vind og regn kunne trenge inn noen blader og vann i bod", men at dette var av begrenset omfang.

Sekretariatet kan vanskelig se at denne opplysningen kan antas å ha innvirket på avtalen, tatt i betraktning at det er tale om en uisolert, utvendig bod av ukjent alder. Etter sekretariatets syn kunne ikke kjøper ha høye forventninger til boden, og at det generelt må anses påregnelig med noe fuktinndriv ved vind og regn i en eldre bod. Se til sml. FinKN 2021-653. Skadeomfanget synes å være svært begrenset, også tatt i betraktning at reklamasjonsrapporten ble utarbeidet fire-fem år etter salget.

Nemnda tiltrer sekretariatets konklusjon og begrunnelse. Nemnda kan ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 knyttet til den utvendige boden.

Det er heller ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 hva gjelder ildstedet i boligen. Nemnda viser til sekretariatets begrunnelse, som nemnda er enig i. Nemnda vil særlig fremheve at forskriftskravet om forbud mot fyring med ikke-rentbrennende ildsted først trådte i kraft to år etter salget av boligen.

Nemnda kan heller ikke se at selger kjente eller måtte kjenne til ulovligheter ved loftsrommet utover det som er opplyst ved salget. Det vises til at det i salgsprospektet var opplyst om at det måtte installeres en brannstige for at loftsrommet skulle være godkjent for varig opphold. Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 knyttet til loftsrommet.

Det er heller ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 om el-billader. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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