

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-361

8.4.2025

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

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

Flere forhold – råteskade, el-anlegg, parkettgulv, mv. – påregnelig vedlikehold? – opplyst om "stedvis svikt ved gulvet" (TG 2) – avhl. § 3-2.

En enebolig fra 1997 ble solgt for kr 3,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.10.23. I salgsdokumentasjonen ble vaskerommet opplyst å ha opplegg for vaskemaskin, og i egenerklæringen svarte selger benektende på kjennskap til feil ved våtrom. Takteking ble gitt TG 1, men det ble bl.a. opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert. Selger svarte i egenerklæringen benektende på om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade. El-anlegget ble gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst at anlegget var fra byggeår og var utført som skjult anlegg, samt at det forelå el-tilsynsrapport siste fem år og at det ikke var utført arbeid på anlegget etter dette. Innvendige overflater ble gitt TG 1. Etasjeskille/gulv mot grunn ble gitt lys TG 2 som en følge av stedvis svikt i gulvet. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at det ikke var mulig å koble vaskemaskinen til vannkran, råteskader på vindski, defekte stikkontakter i stue og to defekte spotter på badet, samt skjeve gulv/avvik ved parkett. Kjøper anførte at de avdekkede forholdene ikke var påregnelige. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at eiendommen var i samsvar med kjøpers berettigede forventninger, og viste bl.a. til at det ikke var dokumentert feil ved vaskerommet, at el-anlegget hadde passert forventet levetid, at taktekingen var gitt TG 2, og at kjøper var gjort kjent med svikt i gulvet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 334 199, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av defekt vannkran, råteskade i vindski, avvik ved el-anlegg og feil ved parkettgulv, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Møre og Romsdal oppført i 1997.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2021. Boligen ble solgt for kr 3,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.10.23, og overtatt av kjøper den 13.11.23.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 21.11.23 over at det ikke var mulig å koble vaskemaskin til vannkran, at det var defekt stikkontakt i stue og to defekte spotter på bad, samt skjeve gulv flere steder i boligen, i garasje og på loft. Kjøper har også opplyst at de kort tid etter overtakelsen oppdaget råde på vindskier.

I det følgende omtales de anførte forholdene hver for seg:

1. Ødelagt vannkran.

I tilstandsrapporten ble vaskerommet opplyst å være bygget i perioden før 1997. Vaskerommets punkt "Sanitærutstyr og innredning" ble gitt TG 1, og det ble opplyst at vaskerommet bl.a. var utstyrt med "Opplegg for vaskemaskin".

I egenerklæringen svarte selger "Nei" på spørsmål om kjennskap til "feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader".

Kjøper har opplyst at de kort tid etter overtakelsen oppdaget at vaskemaskinen ikke var mulig å koble til vannkranen, og derfor så seg nødt til å skifte vannkran.

Det ble fremlagt faktura fra S. Rørleggerservice AS datert 16.12.23 på kr 1 691 for "Bytte vm kran".

Foretaket har bemerket at det fremgikk av tilstandsrapporten at sanitærutstyr og innredning ikke var funksjonstestet.

2. Råteskade vindski.

I tilstandsrapporten ble taktekking gitt TG 1. Det ble opplyst at tak var tekket med Zanda betongtakstein, kledd med doble vindskibord, og at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert på taktekkingen. Om konsekvens/tiltak het det "Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om".

I egenerklæringen svarte selger "Nei" på spørsmål om kjennskap til om "det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade".

Ifølge kjøper oppdaget de kort tid etter overtakelse råteskader på boligens vindski.

Kjøper innhentet rapport fra takstfirma N. datert 26.1.24:

Gjelder utvendig bolighus og garasje. Ødelagt vindskie på boligen. (råte)

Avvikets årsak/omfang/tilstand:

Det ble registrert råteskader på vindski (bolighus) på side mot sørvest og på garasje side mot nordøst. Hjørnebord på venstre side av dør inn til garasje på side mot sørvest. Antatt brukt u-impregnert treverk. Malt med type dekkmalings. Alder 27 år.

Referanse til salgsdokumenter.

Kan ikke se at det er nevnt råteskader i takstrapport. Utviklingstiden på råteskaden antas å være ca. 10 år.

Utbedringskostnadene ble angitt til kr 18 750 inkl. mva.

3. Avvik ved el-anlegg.

I tilstandsrapporten ble det elektriske anlegget gitt TG 1. Det ble bl.a. opplyst at dette kun var en forenklet kontroll, og at el-anlegget kunne ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke ville avdekke. Det ble opplyst at anlegget var fra byggeår og var utført som skjult anlegg, med automatsikringer i sikringsskapet. På spørsmålet "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)?", svarte takstmannen "Ja".

Kjøper reklamerte over defekt stikkontakt i stue og to defekte spotter på bad.

Kjøper engasjerte el-firma E.K. den 18.1.24 for feilsøking av diverse elektriske punkter i huset som ikke fungerte. Det fremgår av fremlagt pristilbud datert 22.1.24 at det på badet ble konstatert feil på fem møbelspotter over speil, og at det hadde vært varmgang i disse, samt at det derfor var best å få byttet disse til LED. Det var også feil på en dimmer, som ble byttet under befaringen, og i tillegg en utslitt bryter som ble byttet i samme bryterrekke. Pristilbudet var på kr 12 875, for 5 downlights, 1 driver, 1 dimmer, 1 bryter og kombiplate, feilsøking, tillegg for bil og

dokumentasjon.

Kjøper har opplyst at faktura for arbeidet var på kr 4 888. Skjerm bilde av en betalt e-faktura til el-firma E.K den 27.2.24 på kr 4 888 ble fremlagt i saken.

Det ble også fremlagt en e-post fra el-firma E.K datert 6.2.24:

Montøren har skrevet følgende tekst på timene sine:

Sjekk av stikkontakt for lampe, sikring i dimmer var gått.

Sjekk av spotter i innredning på bad, høy eksistens og tegn på korrosjon og brennmerker på 3 spotter som ikke lyser.

Byttet defekt dimmer, byttet også bryter og ramme pga. fargeforskjell.

4. Feil ved parkettgulv.

I salgsprospektet ble det opplyst om parkettgulv på kjøkken, stue og hall. I tilstandsrapporten ble "Innvendige overflater" gitt TG 1, med opplysning om at boligen innvendig "hovedsakelig [er] preget av parkett og furugulv på gulvet. Veggene er kledd med malt strie og panel. Himlingen er lagt med plankett og panel (malt)."

Punktet "Etasjeskille/gulv mot grunn" ble gitt lys TG 2 ("Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak"). Det ble bl.a. opplyst om stedvis registrert svikt ved gulvet, at det ikke var nødvendig å utbedre avviket, men at det burde "fikses" om overflaten skulle moderniseres. I egenerklæringen svarte selger "Nei" på spørsmål om kjennskap til om "det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende".

Kjøper reklamerte over bl.a. skjeve gulv flere steder i boligen.

I reklamasjonsrapporten fra takstfirma N. datert 26.1.24 fremgikk:

Gjelder i boligen, gulv på stue og kjøkken. Skjeve gulv og parkettgulv og registrert «buler» på parketten. Avvikets årsak/omfang/tilstand:

Konstruksjon: (gulvkonstruksjon) Støpt betongplate på grunn med flytende parkettgulv. (parkettgulv er ikke festet til underlaget) Sannsynligvis er det lagt et mykt underlag under parketten med antatt tykkelse ca. 5mm, type skumbelegg eller filtbelegg. Normal utførelse. Parketten er sannsynligvis fra byggeår. (ca. 27 år) Parkett fremstår med noe overflateslitasje. Ofte er grunnen til at parketten buler og løfter seg fra underlaget for lite klaring mot vegger, kjøkkeninnredning, gjennomføringer eller lignende. Parkett som buler kan også skyldes at deler av den er låst, for eksempel dersom gulvet er lagt under kjøkkeninnredning.

Temperatursvingninger, relativ fuktighet i luften påvirker parketten, parketten vil da være bevegelig. Dette og kan variere i grad med årstider.

Det ble kontrollmålt overflateavvik på gulv i stue og kjøkken.

Kjøkken. Målinger viste størst avvik på ca. 15mm over en lengde på ca. 3 meter. Gjennomsnittlig avvik på ca. 5mm. Målt fra døråpning kjøkken frem til kjøkkeninnredning på motsatt vegg. Parkett som legges under kjøkkeninnredning vil bli utsatt for press/tyngde fra kjøkkeninnredningen. Det er sannsynligvis grunnen til at gulvet er lavere ved randsonen mot innredningen.

Stue. Målinger viste avvik fra 0 - 11mm på hele gulvet. Kontrollmåling over en lengde på ca. 2 meter viser avvik på 5mm. Typisk vil største avvik måles i randsoner. Det kan forklares med at det sannsynligvis har stått tunge reoler eller lignende samt at parketten presses ned av gulvlistene.

Viser til NS3420.

(...)

De avvik som er målt vil jeg anse som innenfor det som kan/må forventes skyldes slitasje og elde/bruk.

Utbedringskostnadene ble angitt til kr 93 750 inkl. mva., inkludert ny parkett, nytt underlag/avretting, legging av ny parkett og gulvlisting.

Kjøper kontaktet også firma H. for undersøkelse av skjevheter i gulvet. I observasjonsrapport datert 1.3.24 fremgikk det at "Gulvet har store høydeforskjeller som gjør at gulvet spriker og som man merker "beveger seg". Videre fremgikk følgende:

Notat fra befarings:

Inngangsparti:

- Fotlister i inngangsparti /trapperom er fjernet.
- Kjenner at det er «svikt i gulvet» når man går på det
- Stikker tomrestokk ned i glipen mellom vegg/gulv. Kjenner at det ligger sand under EPS.
- Trapp er monter opp på parkett.

Stue

- Fotlist, deler av parkett og en plate med ESP er fjernet. Dampsperre er brettet til siden i dette området
- Der EPS er fjernet så ligger det 2-3 cm med sand før man kommer ned til betonggulvet. Man kan tydelig se at EPS-platen ikke har anlegg mot sanden på midten av platen, her er det åpning på minst 10mm, så denne svikter når man går på den.
- Sjekk med tomrestokk i glip mellom EPS og yttervegg på 5 plasser og finner sand under EPS på samtlige plasser. Hvor mye sand det er snakk om er vanskelig si før man fjerner all parkett/dampsperre og EPS.
- Vedovn på stue er monter opp på parkett.

Kjøkken

- Her er fotlist fjernet
- Gjør samme undersøkelse med tomrestokk og finner sand under EPS.
- På kjøkkenet så observeres det av underskap på kjøkken er monter etter at parketten er lagt
- Her er det også merkbare svikt i gulvet.

Totalt er stue, kjøkken og inngangsparti/trapperom ca. 75 m². Alle dører er terskelfrie. Huseier har utført målinger før parketten ble fjernet og i flere soner så har man en høydeforskjell på 18mm på et område som er ca 1 m². I de områdene hvor parketten ikke er fjernet kan man kjenne at det er svikt i gulvet. Mistenker at siden EPS ikke ligger i kontakt med sanden så får man en «pumpe effekt» når man går på gulvet, noe som gjør at sanden forflytter seg hver gang man går på gulvet.

(...)

Vi anbefaler følgende utbedringer:

Fjerne all parkett, dampsperre, EPS, sand for så å flyt avrette det eksisterende betonggulvet før man bygger opp gulvet på nytt. Alt av inventar som er monter på parkett må demonteres og mellomlagres før remontering.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 309 745.

Kjøper avdekket deretter feil/mangler ved oppbyggingen av gulvet. Det ble fremlagt en udatert uttalelse fra firma H.:

Vi har vært i kontakt med V. angående oppbygging av flytende gulv (som opprinnelig). Dette er ikke mulig. Grunnet brannkrav, er det ikke tillatt å legge parkett/laminat direkte på dampsperre og EPS.

Kjøper reklamerte på nytt overfor foretaket den 16.4.24, 10.5.24 og den 3.7.24. Kjøper har fremlagt en oppdatert rapport fra firma H. datert 2.5.24:

Elles:

- Totalt er stue, kjøkken og inngangsparti/trapperom ca. 75 m².
- Alle dører er terskelfrie.
- Huseier har utført målinger før parketten ble fjernet og i flere soner så har man en høydeforskjell på 18mm på et område som er ca 1m².
- I de områdene hvor parketten ikke er fjernet kan man kjenne at det er svikt i gulvet.

Kjøper har anført at boligen var i dårligere stand enn det de kunne forvente, jf. avhl. § 3-2. Hva gjaldt ødelagt vannkran på vaskerom har kjøper vist til at det ble opplyst at vaskerommet var utstyrt med "Opplegg for vaskemaskin". Videre har kjøper vist til at det ikke ble gitt opplysninger

om råteskader på vindski i salgsdokumentasjonen, og at det var avdekket flere feil/mangler ved gulvet i boligen. I den forbindelse har kjøper særlig vist til at innvendige overflater, herunder parkett og furugulv, ble gitt TG 1. Kjøper har også vist til at el-anlegget ble gitt TG 1, som ga en forventning om at anlegget var i god stand.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 334 199, etter fratrekk for egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, og forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at eiendommen var i samsvar med kjøpers berettigede forventninger, og at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at det ikke var dokumentert feil på vaskerommet, og at forholdet i alle tilfeller ikke utgjorde en mangel grunnet de svært lave kostnadene. El-anlegget var fra byggeåret, og hadde passert forventet normal levetid, og utbedringskostnadene knyttet seg generelt til slitasje på ulike deler, som måtte være innenfor det forventbare ved kjøp av en eldre brukt bolig. Det var opplyst at takteking hadde nådd halvparten av forventet brukstid. Foretaket har videre vist til at kjøper reklamerte over at gulvet beveget seg og spriket, og at det var nettopp dette tilstandsrapporten opplyste om.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at de påberopte mangelsforholdene i all hovedsak fremsto som påregnelige vedlikeholdskostnader ved kjøp av en 26 år gammel bolig, jf. avhl. § 3-2. Når det gjaldt gulvet, påpekte sekretariatet at det ble opplyst om svikt ved gulvet, og sekretariatet viste særlig til FinKN 2024-693 og FinKN 2024-637.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at de påberopte mangelsforholdene i all hovedsak fremsto som påregnelige vedlikeholdskostnader ved kjøp av en 26 år gammel bolig, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Når det gjaldt gulvet, påpekte sekretariatet at det ble opplyst om svikt ved gulvet, og det ble særlig vist til FinKN 2024-693 og FinKN 2024-637.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Avvikene ved vannkran, vindski og el-anlegg ligger etter nemndas syn innenfor det forventbare. Det vises spesielt til risikoopplysningene som ble gitt sammenholdt med avvikenens begrensede omfang.

Det dominerende mangelsforholdet anføres å være feil ved gulvet i boligen. I den forbindelse har kjøper bl.a. vist til at innvendige overflater, herunder parkett og furugulv, ble gitt TG 1. Som sekretariatet imidlertid også har vist til i sin begrunnelse, er mangelsforholdet nettopp knyttet til den svikten i gulvet som det ble opplyst om. Nemnda tiltrer derfor følgende merknad fra sekretariatet:

Alder på parketten ble ikke oppgitt i salgsdokumentasjonen. Kjøper måtte dermed forvente at den kunne være fra byggeår, og dermed 26 år ved kjøpet. I tilstandsrapporten ble "Overflater" gitt TG 1, og i egenerklæringen svarte selger benektende på spørsmål om det "er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende". Til tross for parkettens forventede alder, kan disse opplysninger i utgangspunktet trekke i retning av at det ikke var grunn til å forvente utskiftning av parketten på kort sikt. På den annen side ble "Etasjeskille/gulv mot grunn" gitt lys TG 2, bl.a. med opplysning om "stedvis registrert svikt ved gulvet", at det "ikke var nødvendig å utbedre avviket", men at det burde "fikses" om overflaten skulle moderniseres. Årsaken til svikten ble ikke oppgitt i salgsdokumentasjonen. Kjøper overtok dermed risikoen for hva årsaken kunne være, og for kostnadens størrelse ved en evt. utbedring av årsaksforholdet.

Det fremkommer ellers ikke noe i kjøpers nemndsansmodning som er egnet til å endre nemndas syn på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).