

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-401

25.4.2025

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

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

Eldre bolig – flere forhold – nyere ytterdør (TG 1) – feil ved el-anlegg, bad, skjeve gulv – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-14.

Del av en tomannsbolig oppført i 1920 ble solgt for 2,35 mill. ved kjøpekontrakt 4.4.22. Det ble opplyst ved salget at boligen var modernisert med årene, men at flere bygningsdeler var eldre og restlevetid kunne variere. Etter overtakelsen avdekket kjøper en lekkasje i tilkoblingen mellom vegg og vaskemaskin på badet i 2. etg., med påfølgende lekkasje nedover i etasjene. Kjøper reklamerte i tillegg over feil ved downlights, baderomsvifte, manglende membran på bad, skjevt gulv, og avvik ved ytterdører. Kjøper anførte at boligen hadde avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Foretaket har i hovedsak vist til at boligen var oppført i 1920, og at det var gitt flere risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til feil ved ytterdører utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 314 092, krav om erstatning kr 26 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. § 3-2, som en følge av:

- Downlights
- Baderomsvifte
- Feil ved bad / manglende membran
- Skjevt gulv
- Avvik knyttet til dør til kjeller og 1.etg

Twisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en tomannsbolig i Agder oppført i 1920.

I salgsprospektet ble boligen presentert som solrik og med sentral beliggenhet.

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst å ha kjøpt boligen i 2017, men krysset av "nei" på spørsmål om hun har bodd der det siste året.

I tilstandsrapporten fremgikk det at boligen var modernisert med årene, med blant annet nyere takteking, kjøkken, baderom mv., men at den også har eldre bygningsdeler og overflater som tilsier bygningsmessige avvik. Det ble opplyst at levetid på bygningsdeler kunne variere ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning og hvor værutsatt bygningsdelen var.

Boligen ble solgt for kr 2,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.4.22, og overtatt av kjøper den 4.5.22. I overtakelsesprotokollen var følgende merknad inntatt:

Partene er enige om tilbakehold

(...)

Det holdes tilbake kr 10 000,- på meglers klientkonto. Veranda dør skal byttes

Overgang mellom dusjkabinett og slik ser ut til å ha en defekt, lekkasje.

Dagen etter overtakelsen avdekket kjøper enda en lekkasje. Det ble fremlagt skaderapport fra takstmann B. datert 6.5.22, rekvirert av Frende forsikring. I rapporten fremgikk det at det var oppstått lekkasje i tilkobling mellom vegg og vaskemaskin på badet på loftet, og at vann hadde rent ut på badegulvet og videre nedover i etasjene.

I skaderapport fra N. taksering av 27.6.22 ble det bemerket at det ved befarings allerede var godt i gang med utbedring og vesentlige oppgraderinger, og vurderingen ble gjort på bakgrunn av tilgjengelige dokumenter og dialog med de involverte.

I det etterfølgende vil forholdene bli omtalt hver for seg.

Downlights:

Selger har i egenerklæringsskjemaet svart "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner. Selger oppga heller ikke å ha kjennskap til om det var utført kontroll av el-anlegget og eller andre installasjoner.

I tilstandsrapporten ble det elektriske anlegget vurdert til TG 1. Det var ukjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist oppdatert. Selger har heller ikke kjennskap til om det elektriske arbeidet/anlegget var utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det var angitt "Ukjent" på spørsmål om det forelå kontrollrapport fra el-tilsynet, om det forekom at sikringene gikk, og "Nei" på spørsmål om det burde foretas en utvidet el-kontroll.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at spotter i takene på badet var feilmontert/ufagmessig installert.

Det ble fremlagt faktura fra A. el-installasjon for feilretting på kr 3 693. I skaderapport fra N. taksering fremgikk det at det var benyttet feil kabel på downlights, og at disse ikke var anbefalt til bruk på våtrom. Forholdet utgjorde et avvik fra referansenivået, som ikke var påregnelig for kjøper. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 5 130.

Avvik ved baderomsvifte:

I tilstandsrapporten ble ventilasjon på bad/vaskerom i kjeller gitt mørk TG 2 ("avvik som kan kreve tiltak"). Det fremgikk at det var mekanisk avtrekksvifte, at det manglet styrt tilluftsventilering, og spalte eller veggventiler for tilluft måtte etableres.

Kjøkkenets overflater og innredning ble også gitt mørk TG 2. Det ble opplyst at det med fordel kunne monteres komfyrvakt som stengte strøm til steketopp ved varmeutvikling. Front til fryseskap var noe feilmontert/-justert, og det var ufagmessig list til overgang benk og vegg, samt noe løs/dårlig tettelist samme sted. Under tiltak fremgikk det at noe vedlikehold måtte vurderes.

I skaderapport fra N. taksering fremgikk det at uttrekksvifte på vegg i kjeller var tilsluttet åpen kontakt på vegg i kjeller. Det ble også dokumentert at komfyrvakten på kjøkkenet i 1. etg. lå løst på gulvet under benkeskap, og en annen installasjon som var åpen og at kabler ikke var festet forskriftsmessig. Det ble estimert utbedringskostnader på kr 5 373.

Utett bad (2. etg.) – manglende membran:

I tilstandsrapporten ble overflater gulv på det aktuelle badet gitt TG 3 ("Store eller alvorlige avvik"). Det fremgikk at krav til fall ikke var oppfylt og gulvet var tilnærmet flatt. Det ble observert

stedvis knirk og hulrom under enkelte fliser. Takstmannen vurderte følgende:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Rommet må renoveres for å utbedre knirk og fall.

Sluk, membran og tettesjikt ble gitt mørk TG 2, og det ble opplyst at sluk var kontrollert, men at det ikke var mulig å avdekke membranløsning i sluket. Det kunne ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet og det ble anbefalt å foreta nærmere undersøkelser.

Sanitærutstyr og innredning ble også gitt mørk TG 2, og det fremgikk at utstyret fungerte OK på befaringsdagen, men at det var observert normal bruksslitasje. Det ble påpekt avvik i form av at det manglet synlig drensspalte under WC, noe som medførte at evt. skjult lekkasje fra sisterne ikke ville avdekkes.

I skaderapporten fra takstmann B. fremgikk det at lekkasje hadde oppstått mellom tilkobling på vegg og vaskemaskin på badet i 2. etasje. Lekkasjevannet hadde rent ut på badegulvet og videre ned i tak og vegger i stue og kjøkkenet. Recover hadde satt inn vifter og avfuktere og tørket opp og ryddet. Skadeomfanget krevde ytterligere kartlegging.

I skaderapporten fra N. taksering fremgikk det at badet/vaskerommet allerede var revet, og det var ikke lenger mulig å vurdere avvik og mangler opp mot reklamasjonen. Moderniseringsår for badet var ukjent. På bakgrunn av opplysningene gitt i salgsoppgaven og tilstandsrapporten, farger og materialvalg, ble det vurdert at badet var etablert etter 2010. Det fremgikk at lekkasjen oppsto da kjøper hadde løsnet slangen til vaskemaskinen, og ikke strammet den tilstrekkelig til etter remontering til kranen som var montert på vegg. Den bakenforliggende årsaken var utett kran. Utbedringskostnader ble estimert til kr 142 954. Når det gjaldt følgeskader, fremgikk:

Det hele er nå svært uoversiktlig, og særs vanskelig å skille mellom faktisk skade, og hva som må nå er en oppgradering. Det er blitt forsøkt, av undertegnede, å danne et grunnlag for dette ved dialoger med (takstmann B.) som var takstmann på stedet før riv startet, prosjektleder (Navn) hos Recover som utførte førstehjelp og rev fuktskadet areal og Frende forsikring som tilsynelatende har påtatt seg å koste denne utbedringen av skaden.

Det ble fra (takstmann B.) opplyst at kalkyle av skade ikke var blitt utført av ham, men han var av den oppfatning av kalkyle ville bli utført av Recover.

Dessuten fremstår skaderapport utført av (takstmann B.), som ufullstendig og skadet areal og overflater ikke beskrevet.

Recover har en annen oppfatning av dette, og hevder de kun har en viss oversikt av tiltak utført i regi av dem til nå, men kan ikke vise til en fullstendig kalkyle.

Saksbehandler hos Frende forsikring har av den grunn heller ingen fullstendig oversikt av skadens omfang frem til nå.

På manglende grunnlag, og omstendigheter, er det for undertegnede ingen mulighet for vurdering av følgeskader og skadeomfang denne vannlekkasjen har påført boligen.

Skjevt gulv:

Etasjeskille/gulv mot grunn ble i tilstandsrapporten vurdert til TG 3, og det ble opplyst at det var målt høydeforskjell på 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Det var merkbare nivåforskjeller i gulvdekke stue/kjøkken og stedvis knirk i gulvflater.

Kjøper reklamerte over at "gulv er støpt skjevt".

N. taksering vurderte det som påregnelig at gulv og bærende åser og bjelker fra byggeår hadde svanker og buler.

Kjøper har angitt merkostnader på kr 89 843 inkl. mva. for oppretting av skjeve gulv, og henvist til en "Rapport med bilder" som var udatert og usignert.

Ytterdører

Utvendige dører ble vurdert til TG 1, og det ble opplyst at døren var funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill. Inngangsdør i kjeller ble beskrevet som tredør med isolerglass som var noe nyere og hadde ok funksjon. Innvendige dører ble gitt mørk TG 2, og det ble opplyst om tredører, samt at noen dører hadde redusert funksjon ved at de tok i karm/svill.

I rapporten fra N. taksering fremgikk det at det var påvist at hoveddør henger i klemmer i karmen og at dør inn til kjeller/underetasjen ikke var tett som tilsiktet, og burde monteres eller byttes ut. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 23 600.

Kjøper gitt følgende oversikt over samlede utbedringskostnader:

Kostnaden til å utbedre badet er estimert til kr 114 363 eks. mva. (kr 142 953 inkl. mva.)

Kostnader til fagkyndig kr 26 637 inkl. mva.

Utbedring av downlights kr 3 693 inkl. mva.

Utbedring av vifte kr 4 298 eks. mva. (kr 5 372 inkl. mva.)

Utbedring av kran til vaskemaskin kr 1 800 eks. mva. (kr 2 250 inkl. mva.)

Merkostnader på kr 89 843 inkl. mva. for oppretting av skjeve gulv.

Døren til kjelleretasjen kostet kr 5 990 inkl. mva.

Døren til 1. etg. kostet kr 28 079 inkl. mva.

Av timelisten fra tømrer fremgår det at tidsbruken med å skifte ut dører var på 6,5 + 7,5 timer a 530 kr = kr 9 275 inkl. mva.

Til sammen kr 314 092 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har vist til at boligen hadde avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente. Selv om det var opplyst om manglende fall til sluk, var ikke dette kritisk så lenge badet var tett. Kjøper måtte ikke ut ifra de opplysningene som ble gitt forvente et utett bad eller et bad som hadde utlevd sin levetid. Hva gjaldt downlights, viste kjøper til at el-anlegget ble gitt TG 1. Når det gjaldt vifte, viste kjøper til at det måtte kunne forventes alminnelig god kvalitet når ikke annet var opplyst. Kjøper anførte videre at selv om huset var gammelt, måtte man kunne forvente at grunnarbeidet var i orden. Avviket som nå var avdekket indikerte at arbeidet ikke var fagmessig utført. Avvik ved ytterdør var også upåregnelig, og det ble vist til at kjellerdøren var nyere og at ytterdøren var fra 2018 og gitt TG 1.

Samlet sett har kjøper fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 314 092, samt krav om erstatning for midlertidig bosted på kr 26 000, jf. avhl. § 4-14.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at boligen var opplyst oppført i 1920. Det var gitt flere risikoopplysninger i saken som måtte anses å være kjent for kjøper, jf. avhl. § 3-10. Badet ble i tilstandsrapporten gitt både TG 2 og TG 3. Det var tydelig opplyst at det måtte foretas nærmere undersøkelser, og kjøper kunne ikke forvente et tett bad. Når det gjaldt downlights og vifte på bad i kjeller ble det vist til at det ikke var avdekket noe avvik fra hva kjøper berettiget kunne forvente. Foretaket har anført at det ikke var dokumentert behov for å skifte ut begge ytterdørene, og at det måtte gjøres fradrag ved et eventuelt prisavslag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at avvik ved ytterdører utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2, og viste til at det var tale om nyere dører som ble gitt TG 1. Øvrige mangelsforhold fremsto som påregnelige for kjøper i lys av boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget, jf. bl.a. FinKN 2024-1048.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar knyttet til utettheter ved badet i andre etasje, avvik ved downlights på bad, feil ved viften på badet i kjelleren og skjeve gulv i kjelleren, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets drøftelse på disse punktene.

Hva gjelder avvikene ved ytterdøren ved inngangen og døren ned til kjelleren, var disse gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Det var opplyst at dørene var funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill. Som fremholdt av sekretariatet var døren til kjelleren «spesifikt nevnt og opplyst å være noe nyere og i ok funksjon. Inngangsdøren oppe opplyses å være fra 2018, men med ok funksjon». Nemnda er enig i at avvikene knyttet til dørene må anses upåregnelige for kjøper. Det vises til at dørene var av nyere dato, de var gitt TG 1 og opplyst om at de var funksjonstestet. Det foreligger på dette punktet en mangel etter avhl. § 3-2.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Lovens hovedregel er at prisavslaget skal settes «til kostnadene ved å få mangelen retta», med mindre noe annet «vert godtgjort», jf. avhl. § 4-12 andre ledd. I skaderapporten fra N. taksering er det vist til at hoveddøren bør justeres, mens dør til kjelleren anbefales å skiftes. Inngangsdøren til kjelleren er opplyst å være nyere. På bakgrunn av de øvrige opplysningene om at inngangsdøren oppe er fra 2018, og at balkongdøren er fra 2005, legger vi til grunn at døren til kjelleren er nyere enn 2018. Sammenholdt med TG 1, gjøres det ikke noe fradrag i herværende sak.

Det er fremlagt fakturaer for utbedringen, og det samlede kostnadene fremgår å være på kr 43 344.

Prisavslaget settes til kr 43 344. Fra dette beløpet gjøres det fradrag på kr 10 000 for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets utmåling av prisavslaget. Nemnda bemerker at den finner det sannsynliggjort at det var nødvendig å bytte begge dørene, jf. kjøpers klage av 11.9.24.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 33 344 etter at det er gjort fradrag i henhold til avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda kan ikke se at kjøpers krav om dekning av utgifter til erstatningsbolig i to måneder kan føre fram, jf. avhl. § 4-14, jf. § 7-1. Det er ikke sannsynliggjort at boligen er ubeboelig under utbedringsarbeidene.

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

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).