

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-452

7.5.2025

Gjensidige Forsikring ASA

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

Flere forhold – avvik ved gulv, bæresøyle, altan, lukt, mv. – tvist om dokumentasjon – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-12.

En enebolig med hybel, opprinnelig oppført i 1988 og tilbygd i 2016, ble solgt for kr 6,25 mill. og overtatt av kjøper den 1.12.23. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke feil og mangler. Kjøper mente at forholdene var upåregnelige, og at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avviste ansvar, og mente bl.a. at kjøper hadde reklamert over flere synlige og kosmetiske forhold, samt at utbedringsbehovet ikke var tilfredsstillende dokumentert. De gjenstående forholdene for nemndas behandling var i hovedsak setninger ved altan, avvik ved bæresøyle, avvik ved gulv, og lukt. Partene var bl.a. uenige om det var dokumentert behov for utbedring. Nemnda kom til at avvik ved altan, karnapp og stoppekran utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 161 857, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av diverse feil og mangler, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig med hybeldel på Sørlandet, opprinnelig oppført i 1988 og tilbygget i 2016. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

INNHold

Boligen inneholder:

Underetasje: Gang/trapperom, toalettrom, vaskerom og bod

1. etasje: Stue/kjøkken, stue, soverom, soverom 2 og bad.

Loft (Godkjent som uinnredet loft): Soverom, soverom 2 og stue.

Hybel: Vindfang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og soverom 2.

(...)

STANDARD

(...) Takstmannens beskrivelse av eiendommen: (...) Boligen fremstår vedlikeholdt. Hybel modifisert, mindre tilbygg 2016, nyere takvinduer, balkongdører mm. Samtidig eldre bygningsdeler som tilsier vedlikehold og utskiftninger fremtid. (...)

I tilstandsrapporten ble bl.a. vannledninger, avløpsrør, og terrasse/altan gitt mørk TG 2 (avvik som kan kreve tiltak). Det ble opplyst at stoppekran var plassert i vaskerom hoveddel og bod hybel. Videre fremgikk det at det ikke var behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerte i dag, men at ut ifra alder kunne skader plutselig oppstå. Toalettrom ble gitt TG 3, med anmerkning om defekt vifte. Kjøkken ble vurdert til TG 1, men det ble opplyst om normal bruksslitasje, og anbefalt

montering av komfyrvakt.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1990, og at selger hadde bodd i boligen siden.

Boligen ble solgt for kr 6,25 mill. ved kjøpekontrakt og overtatt av kjøper den 1.12.23.

Etter overtakelsen avdekket og reklamerte kjøper over en lang rekke feil og mangler, herunder bl.a. manglende stoppekran, skrukoblinger i vegg, manglende overløp på håndvask, sprekk i flis, lukt/ventilasjon, kjøkken, gulv, altan, utvendig søyle, etc.

Forholdene ble nærmere dokumentert ved en reklamasjonsrapport fra takstingeniør T. datert 19.9.24, og et notat fra takstmann E. datert 16.10.24.

Det ble også lagt frem en beskrivelse fra rørleggerfirma R. AS datert 2.2.24, hvor det bl.a. fremgikk at hovedvannledning manglet stoppekran, og at det kun var en «elektrisk vannstopper» som eneste stengemulighet. Dersom vannstopper måtte byttes eller ha service var det per i dag ikke mulig å stenge vannet innvendig.

Videre ble det fremlagt en e-post fra rørleggerfirma T. datert 27.10.24, en faktura for rørkontroll med kort beskrivelse fra rørleggerfirma S.R. AS 21.10.24, en faktura for røyktest og avløpskontroll fra rørleggerfirma A.R. AS datert 31.12.23, en e-post fra produktleverandør B.D. datert 10.12.24, og en uttalelse fra intern takstmann A. fra boligkjøperforsikringen datert 19.12.21 – gitt til kjøpers prosessfullmektig i forbindelse med en annen lignende reklamasjonssak.

Når det gjaldt lukt, ble det etter hvert påvist at ventilasjonskanalen fra kjøkkenviften og lufteredningen for kloakk gikk opp i samme luftelyre på taket, noe som kunne sees fra kaldloftet. Takstmann E. mente at det ikke var dokumentert feil ved utførelsen, men at det kunne etableres durgoventil om dette faktisk ble påvist. Etter utført kamerainspeksjon på antatt kloakklufting skrev rørleggerfirma T. AS at det ikke var feil med selve klosettet, men at det var nødvendig å skifte dette siden det var feil ved stussen (koblingen mellom klosettet og rør i gulvet) og siden en ny stuss ikke ville passe fordi røret var for nærme veggen. Det ble gitt et pristilbud for utskiftning av klosettet på kr 7 413 inkl. mva.

Takstmann T. beskrev at manglende manuell stoppekran inne i boligen var en ulempe dersom den elektriske vannstopperen (flowstop) eventuelt var slått ut ved et strømbrudd og det samtidig oppsto lekkasje/rørbrudd. Han mente at dette var i strid med gjeldende byggeforskrift på oppføringstidspunktet. Takstmann E. var uenig i denne tolkningen av forskriften, og skrev at forskriften ikke spesifiserte hvilken type stengeanordning som kunne brukes. Han mente dessuten at det kunne sees på bilder at stengeordningen også hadde en manuell funksjon (et grått og sort ratt). Videre ville den utvendige stoppekranen tilfredsstille forskriftskravene. Kjøper kontaktet produktleverandøren, som informerte om at de solgte produktet som en lekkasjestopper, og ikke som en stoppekran. Kjøper kontaktet også kommunen med spørsmål om det måtte være manuell innvendig stoppekran, eller om det var elektronisk stoppekran «som gjaldt». Kommunen svarte at det var manuell stoppekran som gjaldt.

Takstmann T. skrev at skrukoblinger i veggen med WC og bodrom i underetasjen ville utgjøre en større risiko for lekkasjer og fuktskader. Skrukoblingene var trolig brukt siden den tidligere vasken i bodrommet var plugget. Takstmann T. og takstmann E. var enige om at forholdet ikke var forskriftsstridig. Takstmann T. skrev at det eventuelt kunne etableres en inspeksjonsluke og en lekkasjevarsler i bunnen av veggen.

Takstmann T. mente at manglende overløp på håndvasken på wc-rommet utgjorde en lekkasjerisiko når det heller ikke var etablert gulvavløp i rommet. Takstmann E. bemerket at det

ikke var noe krav til overløp, og at utførelsen var normal. Foretaket har påpekt at det manglende overløpet var synlig på visningen.

Takstmann T. estimerte utbedringskostnader knyttet til stoppekran, skrukoblinger og manglende overløp til totalt kr 40 000 inkl. mva.

Takstmann T. beskrev også at det var fargeforskjeller på gulvet i stuen fordi det hadde vært teppe der. Han skrev at fargeulikheten sannsynligvis ville reduseres over tid, men at det var tvilsomt om de noen gang ville bli helt borte. Han forklarte også at laminatgulvet i hybelleiligheten i underetasjen var i ferd med å skli fra hverandre i endeskjøtene. Det var totalt 5 endeskjøter med åpning/glippe. Dette skyldtes trolig svakhet ved laminatets låsesystem, eller mulig skade på skjøtene i forbindelse med montering. Han anslo utbedringskostnadene til kr 40 000 inkl. mva. Foretaket mente at forholdet var av rent kosmetisk art, og synlig på visningen.

Takstmann T. forklarte også at altanen/verandaen på gavlveggen på forsiden av boligen hadde skjevheter som følge av setninger og sig. Dette skyldtes enten at søylefundamentene ikke hadde tilstrekkelig stor bæreflate med tanke på fastheten i terrenget, eller at terrenget ikke var tilstrekkelig komprimert under fundamentene. Arbeidene med midlertidig understøtting, støping av nye søylefundamenter, gjenoppbygging av bjelkelag/dragere og etablering av nye søyler ble priset til kr 50 000 inkl. mva. Takstmann E. skrev at det var uvisst om det var pågående setninger eller ikke. Dersom fundamentene hadde stabilisert seg, anbefalte han en justering av søyler og fundamenter.

Videre var en søyle ved karnappet på kjøkkenet fundamentert skjevt, og manglet kontakt med drageren den skulle understøtte. Det var denne søylen som skulle ta størstedelen av vekten fra drageren. Takstmann T. forutsatte at drageren måtte reetableres for estimert kostnad kr 20 000 inkl. mva. Takstmann E. påpekte at det ikke var dokumentert svikt eller nedbøyning, men at søylen burde rettes og at fundamentet burde sikres/etableres dersom dette var tilfellet. Dette ville anslagsvis koste mellom kr 10 000 inkl. mva. og kr 15 000 inkl. mva.

Kjøper fremla e-post av 24.3.25 fra takstmann T. Når det gjaldt setninger ved altan, ble det bemerkt at det ikke var mistanke om setninger i selve bolighuset, men i den ytre delen av altanen som var understøttet av limtredragere og søyler til terreng. Det kunne gjøres observasjoner over tid eller gjøres beregninger basert på fundamentstørrelse og terrenghasthet, men sannsynligvis ville det være bedre kost/nytte å etablere bedre fundamenter.

Kjøper har bedt om at nemnda tar stilling til følgende krav:

- Utbedring av lukt:
 - Røyktest kr 3 250 inkl. mva., jf. faktura fra rørleggerfirma A.R.
 - Ny WC kr 7 413 jf. tilbud fra rørleggerfirma T.
 - Undersøkelse kr 4 831 inkl. mva. jf. faktura fra rørleggerfirma T.
 - Utbedring av gulv kr 40 000 inkl. mva. jf. rapporten til takstmann T.
- Utbedring av altan kr 50 000 inkl. mva. jf. rapporten til takstmann T.
- Utbedring av bæresøylen under karnappet kr 20 000 inkl. mva. jf. rapporten til takstmann T.
- Utbedring av skrukoblinger i veggen, servant på toalettrom og manglende innvendig stoppekran kr 36 363 inkl. mva.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det ble vist til at det var gitt mangelfulle opplysninger om flere av de påreklamerte forholdene, og at disse uansett utgjorde avvik fra berettiget forventet stand.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 161 857, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det ble vist til at det gjennomgående var reklamert over forhold som det ble gitt klare risikoopplysninger om, eller som var synbare på visning, jf. avhl. § 3-10. Flere av forholdene var av kosmetisk art, og krevde ikke utbedring. Salgsopplysningene var heller ikke mangelfulle.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at setning ved altan og manglende understøttelse av drager ved karnapp utgjorde mangler etter avhl. § 3-2. Sekretariatet fremsatte et forslag til minnelig løsning mellom partene, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 18 og saksbehandlingsreglene pkt. 12, men dette ble ikke akseptert.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 for så vidt gjelder skjevhetene på altanen/verandaen samt den manglende understøttelsen av drageren ved karnappet. Det vises til sekretariatets begrunnelse i brev av 12.2 og 4.3.25, som nemnda tiltrer. Slik nemnda ser det, underbygger også takstmann T.s merknader i e-post av 24.3.25 at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på disse punktene.

Det var i tilstandsrapporten side 18 opplyst om at det var innvendig stoppekran «plassert i vaskerom hoveddel og bod hybel». Slik nemnda forstår sakens dokumenter, er det senere avdekket at det ikke er innvendig stoppekran i boligen, men en «elektrisk vannstopper», jf. uttalelse av 2.2.24 fra rørleggerfirma R. AS. I uttalelsen heter det at dersom «vannstopper må byttes eller må ha service så er det pr i dag ikke mulig å stenge vannet innvendig i huset». Nemnda legger denne uttalelsen til grunn. Slik nemnda ser det, er det følgelig gitt uriktige opplysninger i tilstandsrapporten om at boligen har innvendig stoppekran. Nemnda har på denne bakgrunn kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet, da kjøper ut fra salgsdokumentene kunne forvente at boligen hadde en innvendig stoppekran.

Når det gjelder forholdene knyttet til luktproblematikk, feil ved gulv, skrukoblinger i veggen og servanten på toalettrommet, kan ikke nemnda ut fra de foreliggende opplysningene se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag for utbedring av manglene på altanen/verandaen, drageren og stoppekranen, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget for de to førstnevnte forholdene passende kan settes til kr 55 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Slik saken er opplyst for nemnda, har den ikke grunnlag for å utmåle prisavslag for stoppekranen. Det er uklart hva de nødvendige utbedringskostnadene på dette punktet utgjør, og nemnda nøyer seg med å konstatere at det også for dette forholdet foreligger en mangel.

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 Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).

