

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-453

7.5.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – nyere bolig – risikoopplysninger – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-19.

En tomannsbolig fra 2018 ble solgt for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.3.23. I boligens tilstandsrapport ble boligens bygningsdeler for det meste gitt TG 1. Visse bygningsdeler, herunder "el-anlegg" og "andre innvendige forhold", ble gitt TG 2. I selgers egenerklæring ble det ikke gitt noen risikoopplysninger om boligens tilstand, foruten om at det var observert skjeggkre. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en rekke forhold ved boligen, bl.a. avvik ved el-anlegget, sprekker i fuger på bad, og avvik ved veranda og underliggende bod. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige og utgjorde mangler. Foretaket utbetalte prisavslag for enkelte forhold, men har for øvrig bestridt ansvar, og bl.a. vist til at det var gitt konkrete risikoopplysninger forut for salget. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for samlede utbedringskostnader, i tillegg til krav om erstatning for egenandel til advokatbistand kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en del av en tomannsbolig i Vestfold fylke oppført i 2018.

I selgers egenerklæring ble det ikke gitt noen risikoopplysninger om boligens tilstand, ut over observasjon av skjeggkre. Det fremgikk at selger hadde leid boligen fra 2018 (oppføringsår), og at selger kjøpte boligen i 2021.

Boligen ble solgt for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.3.23, og etter det opplyste overtatt av kjøper 1.6.23.

Kjøper har etter overtakelsen påberopt seg at det foreligger en rekke feil og mangler ved boligen, og har fremsatt flere reklamasjoner. Følgende forhold er gjenstand for nemndas behandling:

1. Avvik ved veranda og underliggende bod
2. Luftlommer overflatebehandling bad i 2. etasje
3. Sprekker i fuger på bad 1. etasje og kjøkken
4. Manglende trykk i vannbårent varmeanlegg
5. Oppsprekking innvendige flater
6. Avvik ved trapp
7. Isdannelse veranda
8. El-avvik

I tilstandsrapporten ble balkonger, terrasser og rom under balkonger gitt TG 1. Andre utvendige forhold ble gitt lys TG 2 («vesentlige avvik som ikke krever umiddelbare tiltak»). Det ble bl.a. påpekt at boligen hadde carport med bod og ovenforliggende balkong fra byggeår, og at det var registrert en del misfarginger i undertaket inne i boden. Det var ikke avdekket tegn til lekkasjer på befaringen, men taket i boden måtte observeres jevnlig.

I tilstandsrapporten ble overflater vegger og himling på badet i 2. etasje gitt TG 1. De øvrige delene av dette badet ble vurdert til TG 0 og TG 1. Alle deler av badet/kjøkkenet i 1. etasje ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten.

Det fremgikk bl.a. følgende om oppvarming i boligens salgsprospekt:

Det er vannbåren varme i hele 1. etasje, samt bad i 2. etasje. Det er noe uklart om dette gjelder hele etasjen. Sentral og styring er plassert på vaskerom/ teknisk rom. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/ andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Punktet vannbåren varme ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten.

Boligens innvendige overflater ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Andre innvendige forhold ble gitt lys TG 2:

Denne vurderingen gjelder deler av innvendige overflater medregnet enkelte malte plater på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Det er registrert noen sprekker, sår og misfarginger. Det er registrert noe ujevn maling og to svanker på baderomsvegg.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke registrert noen vesentlige skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

Innvendige trapper ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Det fremgikk bl.a. at mindre knirk ikke ble kommentert. Ventilasjon ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten.

Boligens el-anlegg ble gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten («vesentlige avvik som kan kreve tiltak»). Det fremgikk bl.a. følgende:

El-anlegget er fra byggeåret og el-bil lader er montert i 2022. Sikringsskap er plassert i entreen. Hovedsikring på 40 amp. automatsikringer med 10 kurser.

1. 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)? **Nei**
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? **2022 Montert el-bil lader.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? **Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? **Ja Som bemerket i beskrivelsen. Eier har dokumentasjon på boligmappa.**

Eksisterer det samsvarserklæring? **Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? **Nei**

6. Forekommer det at sikringene løses ut? **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? **Nei**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? **Nei**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? **Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? **Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? **Ja**

Selv om det foreligger samsvarserklæringer er det registrert et mulig avvik på tilførsel av strøm til boden. Kontroll anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

I forbindelse med reklamasjonssaken ble de påberopte forholdene nærmere dokumentert ved en reklamasjonsrapport utarbeidet av takstfirma S. den 12.9.23, med tilhørende kalkyler og bildedokumentasjon. Reklamasjonsrapporten beskrev bl.a. avvik ved veranda og underliggende bod, manglende trykk i vannbårent varmeanlegg, sprekker i mykfuger på bad i 1. etasje og kjøkken samt luftlommer overflatebehandling bad. Det ble videre fremlagt revidert rapport av 6.12.23 fra samme takstfirma, som i tillegg bl.a. beskrev oppsprekking av innvendige overflater, og revidert rapport av 3.3.24, som bl.a. beskrev avvik ved trapp og isdannelse terrasse. Kjøper har i tillegg fremlagt e-post av 14.2.24 fra takstfirma S., hvor han har kommentert foretakets tilbakemeldinger på de ulike mangelsforholdene. Kostnadene ble i reklamasjonsrapporten estimert til totalt kr 294 000 inkl. mva. for de påberopte avvikene.

Det ble også fremlagt en vurdering av el-anlegget av 24.10.23 fra takstfirma E.:

Det er flere avvik ved det elektriske anlegget.

I tillegg er det relativt store mangler ved anleggets dokumentasjon. Det er heller ikke tvil om at det på overtagelsestidspunktet var omfattende mangler av lovpålagt dokumentasjon, men gjennom det arbeidet som oppdragsgiver har utført er mye av dokumentasjonen på plass.

Undertegnede anser pr. nå at følgende utgjør et avvik jfr. FEL § 12:

- Sluttkontrollen er for dårlig, det mangler masse opplysninger og det er avdekket flere fysiske avvik som også bidrar til at det må utføres en fullverdig sluttkontroll.

- At elektrikerfirma H. også har kommet frem til at det ikke er grunnlag for å utføre risikovurdering viser at de ikke har nødvendig elektrofaglig kompetanse til å forstå at det alltid er nødvendig og at det faktisk er et krav i ethvert elektriske anlegg.

- Kursfortegnelsen er mangelfull ved at det mangler masse opplysninger, samt at deler av denne ikke innehar varig merking, dvs. at det kun er påført endringer med «blyant».

- Utover en setning i kursfortegnelse om at jordelektrode består av bånd/tråd foreligger det ingen dokumentasjon eller prinsippskisse på jordingsanlegget. Det vises for øvrig til det forannevnte avvik for jordingsanlegget.

- Utover en ensides informasjon om astrouret foreligger det ikke ett eneste dokument på det materiell/utstyr som er benyttet, hverken på vern, komfyrvakt, dimmere, downlight, komfyrvakt etc.

Når det gjelder de fysiske avvikene kan følgende nevnes:

K-rør ved carport er ikke mekanisk beskyttet.

Utvendig tilknytningsskap:

- Manglende merking av komponenter.

- Ingen kursfortegnelse.

- Manglende instruks på overspenningsvern.

- Ny eier har ikke fått overlevert trekantnøkkel til fordelingen og har siden overtagelse ikke hatt fysisk tilgang til fordelingen.

Innvendig fordeling:

- Manglende dobbelisolering av inntakskabel.
- Utettheter i fordelingen.
- Astrour som ikke fungerer.
- Vern som er tilgriset med finstøv.

På vaskerom er det en løs kabel og kabelinnføring i varmesentral mangler tettnippel.

Det er for lite antall stikkontakter på vaskerom.

Sensor for komfyrvakt på kjøkken er ikke montert.

Pop-up stikkontakt på kjøkken kommer i konflikt med innfelt stikkontakt i benkeskap.

Defekt lampe på bad i andre etasje.

Kjøper har påberopt at følgende forhold utgjør mangler ved el-anlegget:

- Manglende dokumentasjon el-anlegg – kr 18 750 inkl. mva. (avvik nr. 1 i el-rapporten)
- Jordingsanlegg – kr 82 500 inkl. mva. (avvik nr. 2 i el-rapporten)
- Lysbryter bad i 1. etasje – kr 1 000 inkl. mva. (avvik nr. 7 i el-rapporten)
- Stikkontakter – kr 12 500 inkl. mva. (avvik nr. 11 i el-rapporten)

Kjøper har i tillegg fremlagt e-post av 14.2.24 fra daglig leder i takstfirma E., hvor han kommenterte foretakets tilbakemeldinger på mangelsforholdene.

Det ble videre bl.a. fremlagt pristilbud av 21.2.24 fra byggefirma A. for utbedring av lekkasje på terrasse, tak og inngangsparti på kr 244 412 inkl. mva. Foretaket har utbetalt 50 % av estimerte utbedringskostnader for veranda/underliggende bod (kr 122 206) iht. dette pristilbudet.

Kjøper har påpekt at dette firmaet har gått konkurs, og har fremlagt et nytt pristilbud datert 30.9.24 fra byggefirma R. for utbedring av forholdet på kr 420 298 inkl. mva.

Kjøper fremla også et prisoverslag av 27.2.25 fra B Elektro på kr 77 000 inkl. mva. for sluttkontroll, sjekk av jordingsanlegg, og dokumentasjon. I tillegg innhentet kjøper et pristilbud fra F Byggteknikk på kr 390 444 inkl. mva. for «tømmerarbeid takterrasse».

Kjøper viste også til et udatert notat fra Byggmester G:

Samlet vurdering

Totalt sett anser jeg tilbudet til byggefirma A. som lavt i forhold til omfanget av arbeider som er nødvendig for å sikre en løsning på problemet. Tilbudet deres løser på en måte dagens situasjon ved å etablere nye oppkanter og tetting, men uten en fagmessig løsning for sarnafil under vinduer og etablering av ekstra nedløp kan jeg ikke se at dette gjør annet enn å forskyve dagens problemer.

Selv om tilbudet til byggefirma R. anses som vesentlig høyere, inneholder dette etter min mening de løsninger som må til for å løse dagens situasjon også over tid. Om man da legger til de ekstra arbeidene som fagmessig riktige og holdbare løsninger medfører, prisstigningen som har vært mellom de 2 tilbudene, samt de nødvendige arbeidene rundt utbedring av isdannelse på veranda, anser jeg ikke prisen til byggefirma R. som urimelig høy. Tvert i mot anses det som sannsynlig at en forsvarlig utbedringsmetode vil havne i denne prisklassen.

Håper dette kan oppklare noe av situasjonen rundt prisforskjellen i de to tilbudene deres.

Kjøper har anført at de påberopte forholdene utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har i hovedsak vist til at forholdene var upåregnelige ettersom det var tale om en nyere bolig, og at selger ga mangelfulle opplysninger ved salget. Kjøper har anført at det var kostnadsnivået på avgjørelsestidspunktet som måtte legges til grunn, og at det ikke skulle gjøres

noe standardheavingsfradrag ved utmålingen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for samlede utbedringskostnader, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) på kr 4 000, samt krav om forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har erkjent mangelsansvar for veranda/bod, men bestridt ansvar for øvrige mangelsforhold. Foretaket har videre anført at det var kostnadsnivået på overtakelsestidspunktet som måtte legges til grunn ved utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, og at kjøper reklamerte for sent for avvik ved trapp, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Når det gjaldt oppsprekking på innvendige flater, avvik ved trapp, lysbryter på bad, og stikkontakter kom sekretariatet til at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-2, og viste bl.a. til risikoopplysninger gitt ved salget. Sekretariatet kom imidlertid til at luftlommer, sprekker i fuger, trykk i vannbårent varmeanlegg, manglende dokumentasjon på el-anlegg, og avvik ved jordingsanlegget utgjorde mangler etter avhl. § 3-2, bl.a. i lys av boligens alder.

Foretaket har akseptert sekretariatets vurdering. Kjøper har klaget saken inn for nemnda.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 hva gjelder avvikene ved verandaen og den underliggende boden (inkludert isdannelse på verandaen), luftlommer på veggen på badet i andre etasje, sprekker i fugene på badet i første etasje og kjøkkenet, manglende trykk i vannbårent varmeanlegg og mangelfull dokumentasjon på det elektriske anlegget (inkludert for jordingsanlegget). Foretaket har i e-post av 4.3.25 akseptert sekretariatets vurdering. Nemnda legger etter dette til grunn at det foreligger en mangel på disse punktene.

Når det gjelder de øvrige anførte mangelsforholdene, oppsprekking av innvendige flater, avvik ved trappen og de øvrige anførte manglene ved det elektriske anlegget, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Nemnda tiltrer i hovedtrekk sekretariatets begrunnelse også på disse punktene, dog slik at nemnda for avvikene knyttet til trappen finner at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det vises på dette punktet til at forholdet etter det opplyste ble avdekket ved at kjøper erfarte knirking i trappen. Kjøper overtok boligen i juni 2023. Det ble reklamert over forholdet i januar 2024. Slik nemnda ser det, er det mest sannsynlig at knirking ble erfart kort tid etter overtakelse av boligen. Når det først reklameres syv måneder etter overtakelse av boligen, er reklamasjonen for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper har krav på prisavslag for avvikene ved verandaen og den underliggende boden (inkludert isdannelse på verandaen), luftlommer på veggen på badet i andre etasje, sprekker i fugene på badet i første etasje og kjøkkenet, manglende trykk i vannbårent varmeanlegg og mangelfull dokumentasjon på det elektriske anlegget, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget for verandaen og den underliggende boden (inkludert isdannelsen på verandaen):

Kjøper har påberopt seg at det er det er kostnadsnivået på avgjørelsestidspunktet som må legges til grunn mens foretaket har vist til at kostnadsnivået på overtakelsestidspunktet skal legges til grunn.

Rettstilstanden rundt hvilket tidspunkt som skal legges til grunn ved utmåling av prisavslag har vært noe uklar, se bl.a. drøftelsen i LH-2022-85895, med videre henvisninger til både juridisk teori og praksis. Partene hadde i lagmannsrettssaken ulike synspunkter på om det er utbedringskostnadene på

overtagelsestidspunktet som skal legges til grunn, eller om det var prisnivået på utbedringstidspunktet som skal anvendes. Selger viste bl.a. til Benestad Anderssen: Avhendingsloven med kommentarer, (2008) s. 588-589 hvor det argumenteres for at kostnadsnivået på overtagelsestidspunktet bør benyttes. Benestad Anderssen peker imidlertid også på at rettskildegrunnlaget er usikkert og at løsningen ikke er klar.

I Bergsåker: Kjøp av fast eiendom (2023) s. 379, fremgår det bl.a.:

«Dersom utbedringskostnadene endrer seg over tid, er det i utgangspunktet kostnadsnivået på utbedringstidspunktet som skal legges til grunn, ikke nivået ved bruksovertakelsen.»

I LB-2021-54787 så retten bort ifra prisstigningen etter overtagelsen, mens utmålingen av prisavslaget i LE-2021-90822 og LH-2021-75965 inkluderer slik prisstigning.

Sekretariatet er av den oppfatning at rettspraksis samlet sett i stor grad trekker i retning av at det er kostnadene på utmålingstidspunktet (domstidspunktet) som i praksis blir lagt til grunn.

Vi viser til sammenligning også til bl.a. LB-2012-114605 (nabotvist) hvor situasjonen var den motsatte, altså at forholdet som opprinnelig utgjorde en mangel på overtagelsestidspunktet ikke lengre var aktuelt på domstidspunktet, og retten uttalte:

«Etter lagmannsrettens oppfatning må man ved vurderingen av spørsmålet om prisavslag se på situasjonen i dag. (...) Den omstendighet at den hadde en mangel en periode, kan ikke gi grunnlag for prisavslag.»

Nemnda kom til samme konklusjon i FinKN 2014-395 og FinKN 2020-117 (dissens), hvor også etterfølgende omstendigheter medførte at et ellers rettmessig prisavslag falt bort, slik at det altså var forholdene på utmålingstidspunktet som ble avgjørende.

Nemnda er enig i dette.

Det er fremlagt flere pristilbud for utbedringsarbeidene på dette punktet. Byggmester G har i udatert vurdering gjennomgått de innhentede pristilbudene fra byggefirma A. og byggefirma R. Han konkluderer med at pristilbudet fra byggefirma A. er for «lavt i forhold til omfanget av arbeider som er nødvendig for å sikre en løsning på problemet». Slik saken er opplyst, finner nemnda det sannsynliggjort at den av byggefirma A.s foreslåtte utbedringsløsningen ikke vil gi en forsvarlig utbedring av mangelsforholdet og følgelig ikke kan legges til grunn ved utmålingen av prisavslaget.

Vedlagt nemndsansmodningen er pristilbud av 4.3.25 fra F Byggteknikk, hvor utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 390 444. Disse kostnadene er noe lavere enn utbedringskostnadene angitt av byggefirma R. Ut fra de foreliggende opplysningene er nemnda enig med kjøper i at pristilbudet fra F Byggteknikk skal legges til grunn for utmålingen av prisavslaget. I tillegg tilkommer kr 18 750 for utbedring av isdannelsen på verandaen.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det må gjøres et visst fradrag ved utmålingen av prisavslaget ut fra risikoopplysningene som var gitt i tilstandsrapporten.

Etter en samlet vurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 325 000. Kjøper har allerede fått utbetalt fra foretaket kr 122 206 og har følgelig krav på ytterligere kr 202 794.

For de øvrige mangelsforholdene er nemnda enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 51 000. Det vises til sekretariatets begrunnelse på disse punktene, som nemnda tiltrer.

Samlet tilkjennes kjøper prisavslag med kr 253 794, som kommer i tillegg til prisavslaget som allerede er utbetalt av foretaket. Det skal gjøres fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har også krevd erstattet egenandel for advokatkostnader med kr 4 000. Nemnda forstår foretakets e-post av 4.3.25 slik at det ikke er innvendinger til dette kravet, som tas til følge.

Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 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).