

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-456

7.5.2025

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

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

Flere forhold – gulvvarme, el-anlegg, kaffemaskin, mv. – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1984 ble solgt "som den er" for kr 12,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.12.21. Boligen ble markedsført som "lys og trivelig og med standard hovedsakelig fra byggeåret og noe nyere tid". Videre i salgsprospektet var det opplyst at boligen hadde oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring, i tillegg til gulvvarme fra byggeåret. I egenerklæringen var det opplyst at boligens el-anlegg hadde gjennomgått små oppgraderinger og en full el-sjekk i 2014. El-anlegget var gitt TG 1 i tilstandsrapporten, mens varmekabler/gulvvarme var gitt TG IU. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold ved eiendommen, herunder manglende gulvvarme i 2. etasje og mangler ved el-anlegget. Kjøper anførte at forholdene utgjorde en vesentlig mangel, og at selger i alle tilfeller hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper hadde reklamert for sent, og at forholdene var påregnelige ut fra det samlede opplysningsbildet forut for salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 692 745.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum, som en følge av:

1. Feil på gulvvarme / feil ved el-anlegg
2. Manglende feieplattform rundt pipe
3. Feil ved kaffemaskin

Twisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Akershus oppført i 1984. Boligen ble solgt "som den er" for kr 12,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.12.21, og overtatt av kjøper den 30.6.22.

I det følgende omhandles de påberopte forholdene hver for seg.

1. Feil på gulvvarme / el-anlegg

Det fremgikk bl.a. følgende av salgsprospektet:

Boligen fremstår som lys og trivelig og med standard hovedsakelig fra byggeåret og noe nyere tid.

(...)

Moderniseringer og påkostninger

2017:

- Varmepumpe installert i 1 etasje

(...)

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Varmepumpe installert i 1. etasje i 2017.

Varmekabler i underetasje unntatt boder. Gulvvarme fra Eswa varme i stue og kjøkken i 1 .etasje er ikke i bruk per i dag grunnet installasjon av varmepumpe. Gulvvarme fra byggeåret. Ildsted av type åpen peis i stue og på kjøkken, samt Jøtul vedovn i hall i u.etg.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det bl.a. at selger kjøpte boligen i 2009. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner, opplyste selger følgende:

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: «Ja, kun av faglært»

Beskrivelse: «Div. Små oppgraderinger i perioden 2011-2014. Full el-sjekk av boligen av elektrikerfirma S. 2014, etter bytte av forsikringsselskap til Gjensidige»

Arbeid utført av: «Elektrikerfirma E.»

I tilstandsrapporten ble boligens el-anlegg gitt tilstandsgrad 1. Gulvvarmen/varmekabler ble ikke omtalt under punktet.

Varmekabler/gulvvarme ble omtalt under punktet andre installasjoner i tilstandsrapporten, og ble gitt tilstandsgrad ikke undersøkt (TG IU), en tilstandsgrad som iht. tilstandsrapportens innledning betyr at det kan være avvik/skader som ikke er avdekket. Det fremgikk følgende:

Varmekabler i underetasje unntatt boder. Gulvvarme fra Eswa varme i stue og kjøkken i 1 .etasje er ikke i bruk pr.d.d. grunnet installasjon av varmepumpe. Gulvvarme fra byggeåret.

I tilstandsrapporten ble innvendige overflater gitt mørk TG 2 («vesentlige avvik som kan kreve tiltak»).

Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved gulvvarmen og avvik ved el-anlegget, og reklamerte den 10.2.23:

Elektriker har vært på befaring. Ikke fungerende gulvvarme i toppetasjen. kun 2 striper som fungerte, og de var for varme. Skadet gulvet.

1 etasje fungerer ikke termostater. måtte bytte termostater, da funkete gulvvarme i underetasje.

Det ble opplyst at forholdet ble oppdaget tidlig i desember.

Kjøper har fremlagt tilbud datert 2.2.24 fra byggefirma F med vedlegg. Utbedringskostnader iht. prisoverslaget var kr 462 745 inkl. mva. Om oppdraget fremgikk det bl.a. følgende:

Byggefirma F har fått i oppdrag å gi ett prisestimat for etablering av varmemefolie i boligens 2 etasje på kjøkken, spisestue og stue.

I e-post av 4.2.24 fra byggefirma F til kjøper fremgikk følgende:

Oversender som avtalt prisoverslag på etablering av ny varmemefolie og nytt parkett gulv i deres stue, kjøkken og spisestue i 2 etasje. Det var ikke lett å finne ett furu parkett gulv som dere har i dag, jeg har sjekket med de største produsentene i Norge. Jeg har derfor satt opp en pris på kr 1600,- for innkjøp av furu lamell parkett. Hvis dere har noe informasjon i salgsoppgaven om gulvet så send dette over.

Byggefirma D har noe som ligner, men det er produkter som er meget kostbare- antatt tilleggskostnad kr 110.000-150.000,- (for produktet, legging og behandling).

Kjøper har fremlagt faktura av 13.1.25 fra byggefirma F på kr 6 312,50 inkl. mva. for befaring og utarbeidelse av tilbud.

For øvrige feil ved el-anlegget ble det fremlagt to fakturaer fra elektrikerfirma L på hhv. kr 9 833 inkl. mva. og kr 5 501 inkl. mva. for bl.a. skifte av termostater, forenklet el-sjekk, brannfarlig koblingsboks, og tilkobling av varmekabler på vaskerom.

2. Manglende feieplattform rundt pipe

Det ble i salgsprospektet trukket frem at boligen hadde to peiser og at utvendig behandling av pipe var utført i 2020.

I selgers egenerklæringsskjema opplyste selger å ikke ha kjennskap til problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende, men selger opplyste om en "tynn rift i peiskappe. Synlig."

I tilstandsrapporten ble pipe og ildsted gitt mørk TG 2:

Ildsted av type åpen peis i stue og på kjøkken samt Jøtul vedovn i hall u. etg. fra byggeåret. Lecapipe el med sotluke plassert i u. etg. Ildsted utført av byggmester E. Eier opplyser om utvendig behandling av pipe i 2020 utført av snekkerfirma S.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Riss i hette over ildsted kjøkken samt riss i overgang pipe og helle ildsted i stue. Løs fuge i fremkant av peis i stue.

Tiltak

- **Det er ikke behov for utbedringstiltak.**

Kostnadsestimat : Under 10 000

Nedløp og beslag ble gitt mørk TG 2:

Takrenner, nedløp og beslag er av type malt stål antatt hovedsaklig fra byggeåret. Noe beslag på terrasse fra 2008 utført av snekker F.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Flass av folie og værslitte takhatter. Feil helling på takrenne mot syd samt noe rusavleiringer ved utløp i takrenne.

Tiltak

- Det må foretaes tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å helbeslå pipe utvendig med beslag for å unngå vanninntrengning. Noe værslitte beslag med løs folie. Pipehatter må jevnlig overvåkes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Kjøper reklamerte over manglende feieplattform i e-post til foretaket 4.3.24.

Det ble fremlagt brev av 3.7.23 fra brannvesenet, adressert til kjøper, hvor det fremgikk at det var avdekket et avvik kjøper måtte rette ved takbru/plattform.

Kjøper har opplyst at utbedringskostnader ville utgjøre kr 20-30 000.

3. Feil ved kaffemaskin

I salgsprospektet fremgikk det at boligen hadde kjøkkeninnredning fra 2005, og at denne inkluderte integrerte hvitevarer også fra 2005, bl.a. en kaffemaskin.

I tilstandsrapporten fremgikk det at boligens kjøkken overflater og innredning ble vurdert til TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning fra Sivesind i malt profilert utførelse, heltre benkeplate og granitt, fliser over benk, utslagsvask med ett-greps blandebatteri, kjøkkenventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, og kaffemaskin. Lys under overskap. Stedvise overskapfronter med glass. Kjøkkeninnredning med hvitevarer fra 2005 utført av snekker F.

Kjøper oppdaget på et tidspunkt etter overtagelse at kaffemaskinen ikke fungerte. I den fremlagte reklamasjon fra kjøper av 10.2.23 fremgikk det bl.a. at:

integrert Miele kaffemaskin, som lekker.

Kjøper har opplyst at en fungerende kaffemaskin kostet kr 50-70 000, og har vist til at tilsvarende maskiner fra Miele ble solgt for denne prisen.

Selger har ifølge foretaket ikke opplevd problemer med noen av de anførte forholdene i sin eiertid.

Kjøper har vist til at viktig informasjon i saken var tilbakeholdt, og at det ble gitt uriktig informasjon. Kjøper har videre bl.a. vist til at bygningsmassen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper berettiget kunne forvente basert på informasjon i salgsoppgave og tilstandsrapport. Kjøper har vist til at det totale kravet utgjorde 5,5 % av kjøpesummen, og at dette i seg selv var nok til å tilfredsstille vesentlig mangel. Kjøper har også anført at det måtte få betydning at boligens salgsprospekt ble utferdiget etter ny lov.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd kr 692 745.

Forsikringsforetaket har avvist mangelsansvar i saken. Foretaket har bl.a. vist til at selger ikke hadde opplevd problemer med noen av de anførte forholdene i sin eiertid, og at det dermed ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Foretaket har videre anført at det var reklamert for sent når det gjaldt brannfarlig koblingsboks og manglende feieplattform, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har videre anført at samtlige forhold var påregnelige og forventbare, og at de ikke utgjorde et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Når det gjaldt manglende feieplattform rundt pipe kom sekretariatet til at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, ettersom kjøper hadde reklamert omtrent åtte måneder etter friststart. Videre fant sekretariatet det ikke dokumentert at det forelå opplysningsvikt hos selger etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Til slutt kom sekretariatet til at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, som en følge av boligens alder og risikoopplysninger gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet feil på gulvvarmen i boligen, det elektriske anlegget og den innebygde kaffemaskinen. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan følgelig ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Boligen i denne saken var 37 år ved avtaleinngåelsen.

Det ble opplyst i salgsprospekt at boligen hadde varmekabler i underetasje, unntatt boder, og gulvvarme fra byggeår (altså 37 år gammel) i stue og kjøkken i 1. etasje. Det ble opplyst at gulvvarmen ikke var i bruk per i dag grunnet installasjon av varmepumpe. Denne informasjonen ble gjentatt i tilstandsrapporten, og bygningsdelen ble ikke tilstandsvurdert. Tilstandsgraden som ble gitt bl.a. gulvvarmen, TG IU, innebar iht. tilstandsrapportens innledning at det kan være avvik/skader som ikke er avdekket. Kjøper avdekket om lag 5-6 måneder etter overtagelse at det var avvik ved gulvvarmen, og det er utbedringskostnader tilknyttet dette forholdet som utgjør den største delen av kjøpers krav om prisavslag. Gulvvarmens alder og det øvrige opplysningsbildet ved salget trekker slik vi vurderer det i retning av at det var påregnelig med utbedringskostnader etter overtagelsen når det gjaldt gulvvarmen i 2. etasje, og vi vurderer at forholdet ikke utgjør et vesentlig avvik.

Vi vurderer at de mindre avvikene tilknyttet el-anlegget og avvik ved kaffemaskinen isolert sett under tvil kan anses for å være upåregnelige, bl.a. grunnet el-anleggets tilstandsgrad (TG 1), at kjøkkenet ble gitt TG 1, og at kaffemaskinen ble benyttet i markedsføringen av boligen.

Sekretariatet har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Som vist til over, vurderer vi at de mindre avvikene ved el-anlegget samt avvik ved kaffemaskinen isolert sett under tvil kan anses upåregnelige. Sett i lys av det totale opplysningsbildet samt at utbedringskostnadene tilknyttet el-anlegget og kaffemaskinen er forholdsvis begrensede, har sekretariatet kommet til at dette ikke kan tillegges avgjørende vekt ved den helhetsvurderingen som skal gjøres av om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Sekretariatet viser til at det er de åpenbare og utvilsomme misforhold avhl. § 3-9 andre punktum skal beskytte mot, og vi kan ikke se at det foreligger et slikt utvilsomt misforhold i denne saken.

Det foreligger følgelig etter sekretariatets syn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig med sekretariatet også på dette punktet og slutter seg til sekretariatets begrunnelse, som er dekkende for nemndas syn. Foranlediget av kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, bemerker nemnda at den har vurdert saken på bakgrunn av lovens ordlyd før lovendringen per 1.1.22 da budaksept var i desember 2021. Nemnda har ikke foranledning til subsidiært å vurdere hvordan mangelsspørsmålet ville stilt seg etter lovendringen.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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