

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-483

14.5.2025

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

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

Flere forhold – krav om heving? – avvisning.

En enebolig fra 2017 ble solgt «som den er» for kr 11,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.9.21. Boligen ble markedsført som en nyoppført, moderne enebolig i klassisk stil og mange påkostede detaljer. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en lang rekke feil og avvik ved boligen, bl.a. avvik ved tomten, rømningsveier, bod, trapp, anneks, rekkverk, parkering, peis/pipe, el-anlegg, vvs-anlegg, gulv, osv. Det ble fremsatt krav om heving, og subsidiært prisavslag. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har fremsatt krav om heving, subsidiært krav om prisavslag kr 1 947 950, i begge tilfeller krav om erstatning for økonomisk tap, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangler etter kjøp av bolig, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig på Østlandet oppført i 2017.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Nyoppført, moderne enebolig i klassisk (..) stil. Innredet anneks. Sjarmerende tomt med flotte uteplasser. (...)
Boligen er oppført i 2017 med god planløsning og mange påkostede detaljer.

(...)

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Det er utstedt ferdigattest den 07.04.2021. Denne ligger vedlagt i prospektet. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Vestby kommune har gitt tillatelse til ny avkjørsel datert 23.06.2021. I henhold til opplysninger fra kommunen foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på dette tiltaket. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

Brukstillatelse/ferdigattest er datert 07.04.2021

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport:

Bygning generelt – Enebolig

Bygning, generelt – TG 1

Beskrivelse: Enebolig med arealer fordelt over to plan. Betongsåle til fast grunn. Trebjelkelag i etasjeskiller antatt isolert med cellulose, undergulv antatt med sponplater. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk, panelt med utvendig stående kledning, papp og antatt isolert med mineralull. Utvendig malt eller beiset. Saltak utført med A-stoler, sutakplater, tekket med takstein eller tilsvarende. Taket er ikke utvendig besiktiget av takstmannen. Trevinduer og balkongdører med isolerglass fra byggeår.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Boligen holder gjennomgående en normalt god standard. Vedlikehold og standard er vurdert ut i fra bygningens alder og eiers opplysninger. Erfaringsmessig bør det påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger.

(...)

Bygning generelt – Anneks

Bygning, generelt – TG: 2

Beskrivelse: Anneks med arealer fordelt over ett plan. Naturstein til fast grunn. Trebjelkelag i etasjeskiller antatt isolert, stedvis betong. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk, panelt med utvendig stående kledning, papp og antatt isolert med mineralull. Utvendig malt eller beiset. Pult takkonstruksjon tekket med korrugerte stålplater eller tilsvarende. Taket er ikke utvendig besiktiget av takstmannen. Trevinduer ytterdører med isolerglass fra 2017.

Innvendig med laminat på gulv, MDF-smartpanel på vegger og himling samt malte flater på vegg. Kjøkken del med benkeskap, skuffer og overskap. Laminerte benkeplater med stål vaskekum, ett-greps blandebatteri. Flis mellom benkeskap og overskap. Integrert koketopp og avtrekksvifte montert.

Delvis flislagt bad med gulvvarme. Bevegelige dusjvegger. Termostat blandebatteri med dusj. Vegghengt toalett med skjult systerne. Håndvask med plate og underskap, ettgreps blandebatteri. Speil. Downlights i tak. Tilluft via spalte under dør, avtrekk i himling. Fordelerskap til rør i rør anlegg montert.

Veranda/terrasse på ca. 35 m2 med bærekonstruksjoner og gulv i impregnerte materialer rundt annekkset.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG er vurdert etter alder og tilstand.

Innvendige overflater og utstyr vurderes til TG 1.

Det forutsettes at våtrommet/ene tilfredsstiller krav til utførelse ved utførelsestidspunktet.

Vedlikehold og standard er vurdert ut i fra bygningens alder og eiers opplysninger. Det må påregnes oppgradering av konstruksjoner, utstyr, overflater og innredninger.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2017. Det ble bl.a. opplyst om arbeid på el-anlegget av faglærte og ufaglærte, og at eier selv hadde lagt varmefolie i gulv, men at det var foretatt el-tilsyn uten at det ble funnet avvik. Selger opplyste videre at annekset var innredet og totalrehabilitert av eier selv, og at det var tinglyst en bruksrett for tilkomst via innkjørsel mot sør.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 11,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.9.21, og overtatt av kjøper den 1.4.22.

I ettertid av overtakelsen har kjøper avdekket en lang rekke feil ved boligen, som kjøper har gjort gjeldende som mangler. Det ble i den forbindelse reklamert overfor foretaket første gang den 3.11.22, og kjøper har deretter oversendt flere reklamasjoner. Partene har også innhentet flere fagkyndige rapporter, verdivurdering, tilbud og fakturaer.

Kjøper har fremlagt en oppdatert oversikt over alle påberopte feil og mangler i et 9-siders dokument. Kjøper fremsatte krav om heving den 19.2.24.

Kjøper har anført at det foreligger omfattende feil og mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum, som foretaket måtte holdes ansvarlig for.

Kjøper har fremsatt krav om heving av kjøpet, jf. avhl. § 4-13, subsidiært krav om prisavslag kr 1 947 950, krav om erstatning for økonomisk tap, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført det ikke foreligger mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Foretaket viste til at kjøper ikke hadde overholdt sin undersøkelsesplikt, jf. avhl. § 3-10, og anførte at det ble gitt risikoopplysninger om de aktuelle forholdene. Kjøper hadde uansett reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og hevingskravet var heller ikke fremsatt «innen rimelig

tid», jf. avhl. § 4-13.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og at vilkårene for å avvise klagen fra nemndsbehandling var til stede, jf. vedtektene pkt. 4.1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at saken må avvises etter vedtektene pkt. 4.1. Det er i sammenfatningen bl.a. vist til følgende:

Saken gjelder et stort antall mangelsforhold, som er vurdert av flere bygningssakkyndige.

Omfanget av mangelskrav og skaderapporter taler i seg selv for at saken vanskelig kan behandles forsvarlig innenfor rammene av Finansklagenemndas mandat, og formålet om en effektiv skriftlig saksbehandling. Videre fremstår de fagkyndige til dels uenige om utbedringsbehov og omfanget av nødvendige kostnader.

Kjøper har i nemnsanmodningen av 14.3.25 bl.a. gjort gjeldende følgende:

Sekretariatet har konkludert med at klagen ikke kan tas til behandling, med bakgrunn i at sakens omfang, særlig med tanke på de spørsmålene som knytter seg til søknader og lignende som er avhengig av kommunens avgjørelser.

I den forbindelse har sekretariatet valgt å ikke gi medhold i hevingsspørsmålet, som gjør at dem heller ikke finner det hensiktsmessig å vurdere kjøpers subsidiære krav om prisavslag for enkelte av de reklamerte forholdene.

Dermed i klage til Finansklagenemnda Eierskifte, har kjøper valgt å nedjustere, samt gjøre enkelte endringer i kravet sitt, slik at det nå bare gjelder et krav om et skjønnsmessig prisavslag, samt erstatning. Dette vil være med på å gjøre det enklere for Eierskifte å ta en avgjørelse i saken, hvor Eierskifte nå vil se på de manglene som kan dokumenteres uten at kommunen er involvert.

Nemnda har foretatt en fornyet vurdering av avvisningsspørsmålet, i lys av de innsigelser som er inntatt i kjøpers nemnsanmodning. Etter en samlet bedømmelse av de fremlagte dokumenter i saken har nemnda kommet til samme konklusjon som sekretariatet. Nemnda viser til at nemndas saksbehandling er skriftlig, og at man innen lovbestemte frister skal treffe avgjørelser på bakgrunn av de dokumentene som partene selv fremlegger. I spesielt komplekse saker, med flere mangelsforhold og/eller et omfattende bevisstoff, vil det ofte være utfordrende for nemnda å kunne treffe en forsvarlig avgjørelse. Nemnda skal være et kostnadsfritt tvisteløsningsorgan for forbrukere, og er forutsatt å behandle mange klagesaker i løpet av et år. Muligheten for å kunne trenge inn i sak på samme detaljnivå som f.eks. en domstol er derfor begrenset. Det er i seg selv en viktig målsetting for nemnda å unngå å treffe en uriktig avgjørelse. Den aktuelle saken gjelder en omfattende tvist med flere påberopte mangler, ulike fagkyndigvurderinger, høy tvistesum, samt adskillige bevismessige uklarheter. Slik saken ligger an, har nemnda derfor kommet til at det vil gå alvorlig utover nemndas effektivitet om saken skal undergis en forsvarlig behandling. Saken blir dermed å avvise i medhold av vedtektene pkt. 4.1. bokstav d.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).