

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-484

14.5.2025

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

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

Feil ved svømmebasseng – opplyst om ufaglært arbeid – takstansvar? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-10.

En enebolig oppført i 1969 ble solgt for kr 4,35 mill. i juni 2023. Boligen ble solgt med et svømmebasseng. Ved salget opplyste selger bl.a. at svømmebassenget var «bygget av eier i 2012». Svømmebassenget ble ikke tilstandsvurdert, men takstmannen presiserte at bassenget var «etablert av eier i 2012». Videre undersøkelser ble derfor anbefalt av takstmannen. Ved takstmannens vurdering av det elektriske anlegget (TG 2) ble det ellers observert bruk av skjøtekabler til svømmebassenget. Etter overtakelsen avdekket kjøper at svømmebassenget ikke var tett og at det var bygget med feil materialer. Kjøper anførte at avvikene ved svømmebassenget var upåregnelige, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at forholdet var påregnelig i lys av at det ble opplyst om ufaglært egeninnsats. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 261 554, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Telemark oppført i 1969.

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

Innholdsrik og tiltalende familiebolig med garasje, carport, solrike uteplasser og herlig basseng. Rett ved barneskolen.

(...)

Hagen er nydelig og perfekt for utendørsaktiviteter, bassengområdet er ideelt for avslapning og moro.

(...)

Kort fortalt:

- Innholdsrik og tiltalende familiebolig.
- Basseng fra 2012 med renseanlegg.
- Det brukes ikke strøm til oppvarming av basseng.
- Bassenget har bygget med tak som tåler snø.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Lovlighet:

(...)

Det er fremvist ferdigattest datert 06.11.1970

Det er fremvist melding om tiltak for tilbygg datert 24.06.2002

Det er ikke fremvist ferdigattest for tilbygg og garasje.

Basseng er godkjent av X kommune i 2012, men aldri søkt ferdigattest for.

(...)

Elektrisk - TG 2:

(...)

Det er registrert bruk av skjøtekabel til basseng og i underetasje bak skyvedørsgarderobe.

(...)

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

(...)

Basseng:

Beskrivelse: Svømmebasseng er etablert av eier i 2012. Det er etablert platting av impregnerte materialer og overbygg av Polykanal som tåler snø. Med renseanlegg. Det oppfordres til å undersøke nærmere med eier, og sette seg inn i tekniske installasjoner før bruk.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1993. På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av en faglært person var det krysset av «ja», med følgende kommentar:

Basseng bygget av eier i 2012. Tiltak er omsøkt og godkjent

Boligen ble solgt for kr 4 350 000 ved kjøpekontrakt signert den 19.6.23/20.6.23, og overtatt av kjøper den 15.8.23.

Etter overtakelsen har kjøper oppdaget at bassenget var utett, og at det var brukt feil materialer, noe som hadde skadet renseanlegget til bassenget. Kjøper reklamerte over forholdet den 12.2.24.

Kjøper fremla et notat av 6.3.24 fra T AS:

Bassenget er Epoxy behandlet og i ettertid pusset med sementbasert produkt, som ikke er beregnet for basseng-miljø. Det tekniske anlegget må rengjøres, rør må spyles og filter må byttes/rengjøres (Rørleggerarbeider ikke priset)

Lamper, dyser, skimmer og bunnavløp må også byttes ved bruk av Bassengduk, da det ikke er klemringer på eksisterende installasjoner.

Bassenget må også slipes og sparkles for tilfredsstillende underlag for bassengduk.

T AS estimerte utbedringskostnader på kr 93 750, forutsatt at eksisterende «ramme» rundt bassenget ble fjernet.

Kjøper fremla pristilbud for utbedring av bassengdekket, feil ved det elektriske, og snekkerarbeid med plattingen, på til sammen kr 261 554 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper mente at avvikene ved bassenget var upåregnelige, og viste til at opplysningene ved salget ikke ga kjøper noen forventning om at det var benyttet feil materialer, jf. bl.a. LE-2013-145909. Kjøper har i tillegg anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7, både som en følge av mangelfulle opplysninger fra selger og fra selgers takstmann.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 261 554 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Foretaket har særlig vist til at kjøper var kjent med at svømmebassenget ble oppført ufaglært av selger og at ufagmessige avvik dermed var kjøpers risiko. Foretaket har også bestridt ansvar etter avhl. § 3-7, og vist til at takstmannen ikke var ekspert på bassenganlegg, og at det derfor heller ikke var gitt tilstandsgrad for bassenget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2, og viste til at kjøper ble opplyst om ufaglært arbeid ved salget, jf. også avhl. § 3-10.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, og viste til følgende:

I nærværende sak har kjøper avdekket flere feil og mangler tilknyttet svømmebassenget. Det er imidlertid på det rene at kjøper forut for salget var kjent med at bassenget var oppført ufaglært av selger selv, herunder viser vi til opplysninger inntatt i egenerklæringsskjemaet og i tilstandsrapporten, jf. avhl. § 3-10 første ledd.

Når det blir opplyst om ufaglært arbeidsinnsats har kjøper også akseptert en større risiko for feil og ufagmessige løsninger, jf. FinKN 2019-774, FinKN 2019-737, FinKN 2017-146, FinKN 2020-643 og FinKN 2024-1188.

Til forskjell fra LH-2014-112628 og LE-2013-145909 som kjøper viser til, kan vi ikke se at det aktuelle bassenget negativt berører andre bygningsdeler ved boligen som kjøper ellers kunne ha høye forventninger til. Vi bemerker i så måte at den ufaglærte arbeidsinnsatsen til selger i LE-2013-145909 ble "friskmeldt" av takstmann, da sentrale bygningsdeler som bl.a. grunnmur, drenering og rom under terreng ble gitt TG 1.

Vi understreker således at bassenget ikke ble tilstandsvurdert og at takstmann motsetningsvis påpekte at det var oppført av selger selv. Videre fikk bl.a. det elektriske anlegget TG 2 med konkrete risikoopplysninger om bruk av skjøtekabler til bassenget – som etter vårt skjønn tydelig indikerer ufagmessigheter som en følge av at bassenget nettopp ble oppført ufaglært av selger selv.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Bassengets alder og opplysningen om egeninnsats innebærer at avvikene må sies å ligge innenfor det forventbare. Det foreligger ikke en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda har vurdert anførselene i nemndsansmodningen om mangelsansvar etter avhl. § 3-7 for hhv. selger og takstmann, men finner at heller ikke disse kan føre frem.

Selger har opplyst om at han bygde bassenget selv i 2012, og det foreligger for nemnda ikke klare bevismessige holdepunkter for tilbakeholdte opplysninger om de avvikene som nå er avdekket. Det minnes om at nemndas saksbehandling er skriftlig, og spørsmålet om selgers kunnskap kan i denne saken best belyses gjennom umiddelbar bevisføring. Hva som ble sagt og gjort på visning kan nemnda vanskelig gå inn i.

Takstmannen har beskrevet bassengets tilstand og bl.a. vist til manglende ferdigattest og bruk av skjøtekabel til bassenget. Det er videre eksplisitt oppfordret til å undersøke bassenget nærmere sammen med eier. Nemnda ser at takstmannen med fordel kunne vært noe tydeligere på manglende kompetanse til å vurdere de spesifikke delene ved bassenget, ikke minst gitt den fremtredende plass bassenget fikk i markedsføringen. Nemnda er likevel enig med foretaket i at det ikke kan forventes inngående kunnskap om svømmebasseng fra takstmannens side, og at det uansett ikke kan sies å foreligge grov uaktsomhet fra takstmannens side. Det foreligger derfor ikke mangel etter avhl. § 3-7 etter

reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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