

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-498

16.5.2025

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

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

Eldre bolig – kledning, peis, vaskerom, mv. – risikoopplysninger – (tidl.) avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1925 ble solgt "som den er" for kr 2 405 000 ved kjøpekontrakt datert 11.10.21. I salgsprospektet var det opplyst at "Byggene holder normalt god standard, men oppgraderinger må forventes". Videre i salgsprospektet og verditaksten var det gitt en rekke risikoopplysninger om boligens bygningsdeler. Likevel fremgikk det av selgers egenerklæringsskjema at det var gjort diverse arbeid på boligen. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en rekke forhold, bl.a. avvik ved bordkledning og ildsted. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og at det var gitt konkrete opplysninger om utbedringsbehov ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning kr 984 874.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22. Følgende forhold er anført som mangler:

- Bordkledning
- Vaskerom
- Ildsted
- Karnapp

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1925.

Følgende opplysninger fremgikk av salgsprospekt og verditakst:

Byggene holder normalt god standard, men oppgraderinger må forventes. I hovedboligen er det nytt sikringsskap og en del modernisering på det elektriske anlegget.

(...)

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Bygg A: Åstak/sperretak med bordtak som undertak, og taktekke med betongtakstein, Zanda eller tilsvarende, montert på 90 - tallet. Varmloft med adkomst via luke uten stige. Takrenner og nedløp i stål. Taket er med en del mose som bør fjernes, og overflaten på taksteinen kan med fordel overflatebehandles/vedlikeholdes.

(...)

Bygg A: Teglsteinpipe med vedkomfyr på kjøkkenet, og vedovn i stuen. Varmepumpe luft til luft.

(...)

Eiendommen består av eiertomt med 2 bruksnummer, 2 eneboliger, 2 garasjer, fjøs, uthus, vedsvale, og hytte. Begge husene er av eldre dato, og det må forventes vedlikehold, reparasjoner, oppgraderinger, restaurering, og oppussing på begge byggene. Bygg B har er ikke tilkoblet vanntilførsel. Ellers vises til kommentarer videre taksten.

(...)

Ytterveggene er av bindingsverk/plank, trolig papp og rupanel, innvendig med platekledning og panel, og utvendig bordkledning på Bygg A, og eternittplater utvendig på Bygg B. Bygg A er med kuttspen/sagflis i ytterveggene, og rekvirenten opplyser om at det er innblåst isolasjon i tillegg som er utført i nyere tid, trolig rundt 1980. Utbygget til Bygg A er trolig med vanlig isolasjon i veggene, glava, eller tilsvarende. Utvendig kledning på Bygg A er med en del krympesprekker, og flasser maling, spesielt i nordre gavlvegg. Noen skader på kledningen ved biinngangen. Vedlikehold og reparasjoner må forventes.

(...)

Vaskerommet i første etasje er med vinylbelegg på gulvet og tapet på veggene. Skyllekar i stål uten vannarmatur. Rørene i vaskerommet er frakoblet, og ligger trolig i ytterveggen, og har vært frosset. Reparasjon og utbedring er nødvendig.

I selgers egenerklæring fremgikk bl.a. følgende:

Når kjøpte du boligen: 2016

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? Nei

(...)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja. Beskrivelse: Frostskaade, lekkasje, bad + vaskerom 2016

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja. Beskrivelse: Rørlegger A. 1980 renovering

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja. Beskrivelse: Ja, rørsystem, baderomspanel, badbelegg

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse: Se punkt 2

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Ja. Plater på vegg

2.5 Er forholdet byggemeldt?

Vet ikke

(...)

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja, beskriv hvilke tiltak som er utført.

Ja. Beskrivelse: Ny sandatakstein og renner hovedhus 2000

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse: -

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12

Ja. Beskrivelse: Firma H. Firma D.

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse: Firma H.

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Beskrivelse: Firma H. og Firma D.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

Ja. Beskrivelse: I forkant av oppgraderingen 2018

Boligen ble solgt «som den er» for kr 2 405 000 ved kjøpekontrakt datert 11.10.21, og overtatt av kjøper den 1.12.21.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, herunder avvik ved bordkledning (lufting), ildsted, vaskerom og karnapp. Kjøper engasjerte takstmann som befarte boligen og utarbeidet rapporter. Det ble lagt til grunn et betydelig utbedringsbehov med kostnader på til sammen kr 1 242 968 inkl. mva. Kostnadene gjaldt bl.a. utbedring av vaskerom, vanninntrenging ved karnapp, rive og legge ny kledning, oppgraving rundt tilbygg, utbedring av innkledd pipeløp, nye vann- og avløpsrør, etc.

Kjøper har også fremlagt kostnader til taksering på kr 40 681, advokat på kr 63 000, samt et pristilbud for ny bordkledning på kr 774 429.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for foretaket etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har i hovedsak vist til utbedringskostnadenes størrelse, og at det forelå et stort avvik fra kjøpers forventning til boligen. Kjøper har også anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på kr 984 874 i, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2. Beløpet inkluderte advokat- og takstkostnader.

Forsikringsforetaket har bestridt kravet, og i hovedsak vist til at opplysningene som ble gitt ved salget og bygningsdelenes alder medførte at det ikke foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og at det ikke var tilstrekkelige holdepunkter som tilsa at selger måtte være kjent med forholdet forut for salget, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet viste bl.a. til at det var gitt omfattende risikoopplysninger forut for salget og at boligens bygningsdeler hadde nådd en alder som tilsa at utbedring var nødvendig. I tillegg kom sekretariatet til at det ikke var holdepunkter som tilsa at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet mangler ved bordkledningen, vaskerommet, ildstedet og karnappen på boligen oppført i 1925.

Nemnda kan ikke se at det er konkrete holdepunkter i sakens dokumenter for at det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget, verken av selger eller takstmannen. Det foreligger følgelig etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet kom til at anførselen ikke kan føre frem, og det er i vurderingen fremholdt:

Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn i retts- og nemndspraksis at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. I denne saken må det påpekes at store deler av utbedringskostnadene var påregnelige og dermed mindre relevante i vesentlighetsvurderingen. Det er imidlertid ikke nødvendig å nyansere relevante kostnader nærmere, da vi uansett ikke kan se at

bestemmelsens kvalitative element er oppfylt.

Med hensyn til det kvalitative elementet, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at "misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Sentralt i den kvalitative vurderingen er hvor påregnelig et skadeforløp og omfang objektivt sett må ha fremstått ved kjøpet, jf. FinKN 2017-299.

I denne saken ble det etter vårt syn gitt omfattende risikoopplysninger som samlet sett må tilsi at avviket ikke er vesentlig utover det forventbare. Boligen og de aktuelle bygningsdelenes alder hadde ved salgstidspunktet nådd en alder som i seg selv tilsier at utskiftning og renoveringer ville bli nødvendig. I tillegg ble det klart opplyst at bl.a. utvendig kledning, som utgjør den største posten i kjøpers krav, hadde en del krympesprekker og avflassing av maling. Videre ble det presisert i verditaksten at «vedlikehold og reparasjoner må forventes». Sett i lys av opplysninger om symptomer på svikt og det kommuniserte vedlikeholdsbehovet, så kan vi ikke se at en utskiftning av kledningen kan anses upåregnelig. Når bygningsdelen allerede på salgstidspunktet var moden for renovering, så finner vi det av mindre betydning at den opprinnelige utførelsen med tanke på lufting eventuelt var i strid med datidens byggeskikk og forskriftskrav. Se til sml. FinKN 2017-830, FinKN 2022-534 og FinKN 2022-280.

Når det gjelder de øvrige forhold så vil også aldersmomenter og opplyst vedlikeholdsbehov gjøre seg gjeldende i vesentlighetsvurderingen. Bl.a. må det legges til grunn at ildstedet var av ukjent alder, med dertil usikkert oppgraderingsbehov. Når det gjelder vaskerom så ble det i verditaksten opplyst at det var gjenstående arbeider ved rommet, og tilstanden ble heller ikke vurdert av takstmannen da det ble kun ble utarbeidet en verditakst. Taktekingen ble opplyst å være lagt ny på «90-tallet/2000», men det ble ikke opplyst om dette var gjort av faglærte eller ved egeninnsats, med den usikkerheten dette innebærer for tilstanden, ref. egenerklæringsskjemaet.

Endelig vil sekretariatet nevne at kjøper generelt måtte ta høyde for større utbedringsbehov ved eiendommen på kort sikt, noe som også ble kommunisert ved salget:

«Begge husene er av eldre dato, og det må forventes vedlikehold, reparasjoner, oppgraderinger, restaurering og oppussing på begge byggene.»

Sekretariatet vil igjen vise til at avhl. § 3-9 andre punktum er forbeholdt de utvilsomme avvik fra forventet stand. Etter en konkret helhetsvurdering av samtlige forhold i saken kan vi ikke se at det foreligger et markant avvik fra det påregnelige. Vesentlighetsvilkårets kvalitative side er dermed ikke oppfylt.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse, som er dekkende for nemndas syn. Slik nemnda ser det, er de relevante momentene i saken løftet frem og drøftet i sekretariatets begrunnelse på en korrekt måte. Det er ikke anført noe i nemndsanmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan ikke se at det 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), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).