

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-515

20.5.2025

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

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

Flere forhold – manglende bæring ved tak – balkong – el-anlegg – takstansvar – avhl. §§ 3-2, 3-7, og 4-12

En enebolig oppført i 1929, med tilbygg fra 2001, ble solgt for 6,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.2.23. Ved salget var det i tilstandsrapporten gitt en rekke risikoopplysninger om diverse bygningsdeler på eiendommen. Takkonstruksjon/loft, vinduer, pipe og ildsted, drenering, vannledninger og avløpsrør var vurdert til mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Rom under terreng var vurdert til TG 3 («Store eller alvorlige avvik»), og takstmann beskrev at det var registrert fukt i kjelleren. Et bad i kjelleren var også vurdert til TG 3, også grunnet registrering av fukt. El-anlegg og balkonger ble vurdert til TG 1. Etter overtakelsen avdekket kjøper flere feil, bl.a. avvik ved tak, balkonger, vinduer, fuktskader i kjeller, avvik ved pipe, feil ved vannpumpe og avvik ved el-anlegget. Kjøper fremholdt at forholdene ikke var i samsvar med kjøpers rimelige forventning. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til risikoopplysningene som ble gitt ved salget, og anførte at forholdene var påregnelige. Nemnda kom til at avvik ved tak, balkong og el-anlegg utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 796 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22. Kjøpers krav gjelder følgende forhold:

- Skader på tak
- Feil helling på verandaer
- Feil ved vinduer
- Fuktskader i kjeller
- Løs innmat i pipe
- Feil ved vannpumpe
- Avvik ved el-anlegg

Boligen er et småbruk i Rogaland oppført i 1929.

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

Idyllisk småbruk med flott selskapslokale

I eiendommens tilstandsrapport fremgikk bl.a. følgende:

ENEBOLIG

Byggeår: 1928

Kommentar: Tilbygg/hovedinngang er fra 2001

Standard: Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon – jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

(...)

Taktekking - TG 1

Taket er teknet med skiferstein.

Fremstår i normal forventet stand, sett ut fra alder og levetidsbetraktninger.

Undertak ble ikke kontrollert men forventer at det er blitt utført som normalt på oppføringstidspunktet (undertak av heltre/lett undertak, papp, strø, og lekter)

Utstikk og vindskier fremstår i god stand.

(...)

Takkonstruksjon/loft - mørk TG 2

Saltak, hvor hele konstruksjonen er laget som et åstak i tre på eldste del av bolig, tilbygget del er sperre konstruksjon.

Det er ikke observert noe fuktskader. Synlig aktivitet fra bore biller.

(...)

Synlig aktivitet fra borebiller i takkonstruksjon på eldste del.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Gjenbygget del gjelder tilbygg.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer - mørk TG 2

Det ble ved befarig ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold.

Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Vinduer fungere som en kan forvente, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

[Bilde] Lukkevindu stilt på skrå og vann samles på nederste del.

(...)

Vinduer i grunnmur mangler fuging langs sider

Alder: 1998. Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer som er stilt på skrå i loft, er lukke vindu, og ikke beregnet for skråstilling i vegg konstruksjon.

Vinduer i grunnmur mangler fuging langs sider og topp.

Tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer må påregnes utskiftning på kort sikt pga vannansamling i nederste del av vindu, og har kort levetid igjen.

Fuging må regnes med rundt vinduer.

Takvindu - lys TG 2

Takvindu montert i rom på loft.

Det ble registrert punktert glass og kondensmerker i karm innvendig.

Fuktsøk er foretatt rundt utforinger uten negative utslag.

(...)

Takvindu med kondens merker og punktert glass.

Alder: 2001. Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

(...)

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - TG 1

Terrasse i tre, med utgang fra stue i 1 etg. og soverom fra 2 etasje.

Terrasser fremstår i god teknisk stand og uten påvist skader/feil.

Noe overflatebehandling må regnes med.

(...)

Vannledninger - mørk TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør - mørk TG 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

(...)

Pipe og ildsted - mørk TG 2

Boligen har 2 piper (teglstein og element pipe)

Ingen synlige sprekker over tak, overflatebehandling og vanlig vedlikehold anbefales.

Forventbar slitasjegrad i pipebly.

Ingen synlige sprekker i u-etg, 1.etg. 2 etg.

Tilstand på pipe utover utvendig synlig flater, er ikke kontrollert av undertegnede.

Dette må evt. gjøres av autorisert fagpersonell.

[Bilde] Synlig sotrenner på pipe i loft samt fuktmerker på undertak rundt pipe

(...)

Sotluke lar seg ikke lukke igjen, i kjeller

Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Tiltak

- Tettingen rundt pipa må undersøkes.

Rom under terreng - TG 3

Kontrollert langs yttervegger i tilgjengelige deler på befaringen synlige tegn til fukt.

Stedvise saltutslag av eksponert grunnmur og av normal karakter for kjellere av denne alder.

Det orienteres at innredet rom og oppforet gulver under terreng har vesentlig større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Vanligste årsaker til problemstillinger er aldersvekkelser på drenering og grunnmurens fuktsikring.

Det ble registret fukt i påforet vegg vendt mot nord/øst.

(...)

Fukt påvist i påforet vegg mot grunnmur.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes demontering av påforet vegger mot grunnmur for å avdekke omfang av fuktskade

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

(...)

KJELLER > BAD

(...)

Fukt i tilliggende konstruksjoner - TG 3

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

(...)

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

(...)

Elektrisk anlegg - TG 1

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?

2001

(...)

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?

Nei

På generelt grunnlag anbefales Elkontroll fra uhildet eltakstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget.

(...)

Drenering - mørk TG 2

Det er ingen synlig fuktsperre på grunnmur.

Det har tidligere vært vanlig med påsmøringsmembran av typen goudron.

Dette er en asfaltlignende masse, vanlig frem til 60 og 70 tallet.

Disse membranene slites relativt raskt. Utvendig fuktsikring er av stor betydning, da dette kan ha direkte årsak til uønsket fuktgjennomgang.

Selve dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll (ligger normal 20 cm lavere enn innvendig gulv).

Kontroll langs yttervegger i tilgjengelige deler, avdekker ingen symptomer på at det er svikt i drenering på befæringsdato.

Grunnet manglende visuell observasjoner av de dremsmessige forhold, er levetidstabell fra byggforsk grunnlag for satt tilstandgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

I egenerklæringseskjemaet fremgikk det at selger kjente til både innsig av fukt i kjeller og defekt pipe. Det ble opplyst om faglært arbeid på el-anlegg samt at balkong/tak var oppført av faglært.

Boligen ble solgt for kr 6,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.2.23, og overtatt av kjøper den 31.5.23.

Etter overtakelsen avdekket kjøper flere forhold som det ble reklamert over.

Flere av forholdene er vurdert i skaderapport fremlagt av kjøper ved F Takst:

Skader ved taket. Både fuktskader og feilkutting av bærende konstruksjon.

Taket er bygget opp som et åstak, bygningen er bygget på og her er det kappet av to åser uten at det er foretatt noen form for forsterkning på motsatt side er det kappet av en ås uten at det er foretatt kompenserende tiltak.

Det er synlig avvik innvendig i gulvet på loft og i taksløys .

Kapping er mest sannsynlig utført i forbindelse med tilbygg i 2001

Får å utbedre må det lages forsterkninger der hvor bjelker er kappet av.

(...)

Feil helling på verandaer

Det står vann på verandaene på loft ved inngangssiden, det ser ut som om det mangler understøttelse under søylene, det er også lekkasjer i tekkingen.

Arbeidet er mest sannsynlig utført i forbindelse med tilbygg i 2001

For å utbedre forholdet må underkledningen under terrassen åpnes og det må understøttes, det har trolig seget siden 2001 slik at det er ikke nok bare å understøtte, det må trolig flyt sparkles for å bygge fall og det må da monteres ny membran.

Takbelegget på terrassen bør ha fall på minst 1 : 40 mot renne. Renner anbefales utført med fall mot sluk på minst 1 : 60.

(...)

Feil i kjeller. Fuktskader.

Det er synlig fuktskade i innredet kjeller, vannet kommer ut mellom gulv og vegg samt via undersiden på ett vindu.

Årsaken er svikt i drenering samt manglede tetning og avstand til terreng under vindu.

Arbeidet er mest sannsynlig utført etter 2001

(...)

Innmaten i pipa detter ut

Det er løsnet tre biter av innerøret i pipe lik innfor feieluken i kjeller, her må det rengjøres og pusses med betong inne i pipen for å utbedre.

(...)

Feil med vinduer som er satt inn

Vinduene i toppen av gavl vegger er ikke egnet for 45 graders montering, de holder ikke tett og de her heller ikke mulig å åpne, det finnes egne vinduer som er laget for formålet.

Arbeidet er utført i forbindelse med tilbygg i 2001

(...)

Avløpsrør og vannrør i kjellerrom

Vann og avløpsrørene er dårlig festet samt noe ufagmessig utførelse.

(...)

I rapporten var utbedringskostnader estimert til kr 283 500.

Videre har kjøper fremlagt en rapport fra F Elektro, der det fremgikk at det var avdekket en rekke feil på el-anlegget på eiendommen. Det ble bl.a. påpekt jordingsfeil, manglende tildekning av diverse elektriske komponenter, utilfredsstillende montering og en rekke andre avvik. I e-post fra samme firma vedrørende utbedringskostnader fremgikk:

Hei refereret til elkontroll som er utført hos dere

Dette er på nåværende tidspunkt umulig og gi noe pris på. avvikene som er kan vere noen som er enkle og lukke, men andre kan være mer omfattende, og kan kreve mye tid og materiell

Jeg vil anta at en utbedring av dette vil kunne variere fra 50000 til 250000,- eks mva

For og kunne gi et mer eksakt svar må vi åpne punkter og utføre en "takst" på dette. Om du ønsker en oversikt kan vi utføre en "taks" som blir fakturert etter medgått

Kjøper har anført at alle de påberopte forholdene utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at forholdene var upåregnelige, i all hovedsak basert på opplysningene

som ble gitt ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 796 000, samt krav om forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til risikoopplysningene som ble gitt i forkant av kontraktsinngåelse gjennom takstrapport og øvrig salgsdokumentasjon. Videre har foretaket fremholdt at enkelte deler av kjøpers krav tilknyttet el-anlegget ikke var omfattet av forsikringsdekningen, jf. vilkårenes pkt. 1.4 om småbruk.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at avvik ved tak og el-anlegg var upåregnelige, jf. avhl. § 3-2, samt at det var gitt mangelfulle opplysninger fra selgers takstmann om bygningsmessige avvik på balkong, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 ved avvik ved taket og det elektriske anlegget. Videre fant sekretariatet at det var gitt manglende opplysninger av selgers takstmann om bygningsmessige avvik på balkongen, og at det følgelig på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. For de øvrige forholdene (feil ved vinduer, fuktskader i kjelleren, løs innmat i pipe og feil ved vannpumpe) fant sekretariatet ikke at det var sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-1, jf. også avhl. § 3-10. Nemnda er enig i sekretariatets vurderinger og tiltrer også begrunnelsen. Verken kjøper eller foretaket har for øvrig kommet tilbake til saken etter sekretariatets vurdering.

Kjøper har krav på prisavslag for de konstaterte mangelsforholdene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget for taket og balkongen:

Hensikten ved prisavslag er å gjenopprette den opprinnelig avtalte partsbalansen, jf. bl.a. FinKN 2024-800. Forhold som går utover det avtalte, og derfor stiller kjøper bedre enn det som følger av avtalen, må komme til fradrag i utmålingen. Se FinKN 2023-126 og Bergsåker (2023) s. 388. På samme måte vil et tiltak som kun er å anse som å sette eiendommen til avtalt stand, ikke føre til fradrag i utmålingen. Se nemndas praksis om såkalte lokale utbedringer, jf. FinKN 2015-495 og FinKN 2016-109.

I foreliggende sak er det vår vurdering at kjøper hadde en forholdsvis sterk forventning om at bæringen under taket var i orden. Vi viser igjen til at problemet synes å knytte seg til overganger mellom originalt bygg og tilbygg, og at dette arbeidet var opplyst utført av fagkyndig. Det er ikke holdepunkter i saken at innsetting av bjelker vil medføre økt standard eller forlenget levetid på eiendommen, egnet til å komme til fradrag i utmålingen slik som skissert ovenfor. Det er derfor vår vurdering at arbeidet med å forsterke takkonstruksjonen i stor grad er å anse som en lokal utbedring, etter nemndas praksis. Vi viser også til utmålingen i nevnte tilsvarende saker ved FinKN 2023-396 og FinKN 2023-397.

Etter vår vurdering må derfor prisavslaget for dette punktet settes til kr 75 000, jf. avhl. § 4-12.

Vi finner i all hovedsak at samme utgangspunkt gjelder for utbedringen på eiendommens balkong. Utbedringskostnaden er dokumentert til å utgjøre kr 87 500.

Som det fremgår av vår mangelsvurdering, hadde kjøper her en forholdsvis sterk forventning om at balkongen var bygningsmessig i orden. Vi viser igjen til at balkong var vurdert til TG 1. På den annen side bemerker vi at noe av arbeidet synes å heve balkongens standard, og forskyve et fremtidig vedlikeholdsbehov fremover i tid. Kjøper vil bl.a. få ny tekking og membran på balkongen som følge av arbeidet. Etter vårt skjønn er dette å gå utover det avtalte.

Etter en samlet vurdering finner vi at prisavslaget for balkongen passende settes 60 000.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Verken foretaket eller kjøper har for øvrig kommet tilbake til saken etter sekretariatets vurdering av saken. Kjøper har følgelig krav på

prisavslag med totalt kr 135 000. Det skal i beløpet gjøres fradrag for kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. I tillegg har kjøper krav på prisavslag for utbedring av manglene knyttet til det elektriske anlegget, men slik saken er opplyst har ikke nemnda grunnlag for å ta stilling til hva de nødvendige utbedringskostnadene utgjør på dette punktet.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).