

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-530

26.5.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Avvik ved kjellervegger/jordtrykk – TG 2 og TG 3 – dødsbo – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig fra 1979 ble solgt for kr 1,6 mill., og overtatt av kjøper den 1.3.24. I boligens tilstandsrapport ble en rekke bygningsdeler gitt TG 3, herunder drenering og rom under terreng, og det ble opplyst at det var registrert fukt i kjelleren. I selgers egenerklæring fremkom det at det hadde vært problemer med fukt i ett av boligens soverom. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at kjellerveggene bulte. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at flere av de relevante bygningsdelene var gitt TG 3, og at eventuelle mangelfulle opplysninger uansett ikke hadde virket inn på avtalen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 722 940, krav om erstatning for advokatkostnader kr 128 864, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Troms oppført i 1979.

Boligen ble solgt før det ble gjennomført visning, og før det var utarbeidet salgsprospekt.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Boligbygg oppført i 1979. Grunnmur av betong og lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av lettklinkerblokker/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning og av murverk. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med asfaltpapp. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, to og tre-lags glass. Peisovn i underetasje. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Naturlig ventilasjon.

Følgende bygningsdeler ble gitt TG 3 («Strakstiltak nødvendig») i tilstandsrapporten:

Våtrom – vaskerom

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)

Elektrisk anlegg

Drenering

Det ble bl.a. opplyst at innvendige overflater bar preg av alder/slitasje, og vegg på soverom og gulvoverflater var delvis revet grunnet fuktproblematikk. Veggkonstruksjon i kjeller hadde dampspærre innvendig, noe som erfaringsmessig var forbundet med forhøyet risiko for fuktproblematikk. Underetasjen bar «ikke preg av god håndverksmessig utførelse». Det ble gitt kostnadsestimat for drenering på kr 100 000 – 300 000 og rom under terreng på kr 100 000 –

300 000. Etasjeskiller ble gitt TG 2 på grunn av skjevheter, mens grunnmur og fundamenter ble gitt TG 2 og TG IU. Det ble opplyst om grunnmur i betong/lettklinkerblokker, og fundamentering på ukjent byggegrunn. Det var registrert enkelte skråriss på grunnmur av ukjent årsak, og forholdet krevde oppfølging med jevnlig ettersyn.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at boligen ble solgt som et dødsbo ved fullmakt fra arvingene som ikke hadde bebodd boligen. Avdøde kjøpte boligen i 1992.

På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller ble det krysset av "ja" med følgende kommentar:

1 av Soverom. Oppdaget da vi startet å rydde ut av dødsboet.

Boligen ble solgt for kr 1 600 000 ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 1.3.24.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at boligens kjellervegger bulte/var skjeve, og reklamerte til foretaket.

Takstmann S befarte boligen den 8.4.24 og oppga følgende i sin rapport:

Skadeårsak

Jordtrykk, og press fra tele er trolig årsak til skadene. På sør siden av huset er det til dels store skader på mur, under, og over terrenget. Muren nede i kjellerstuen har kommet inn i kjelleren. Dette gjelder for muren på oversiden av huset mot øst. Røstveggen på sørsiden ser ut som er presset ned mot hjørnet. Dette vises godt inne på soverommet. Her har hjørnet sammen med røstvegg på nedsiden av huset blitt presset ned, og ut.

(...)

På over oversiden av huset er utvendig mur forblendet med Steni plater. Så her er det ikke mulig å si tilstanden på muren ute over bakken. Det som er tydelig er at bakken utenfor muren har setninger ned mot muren. Avslutningen på forblendingen er også tydelig trykket inn mot vegg. Røstvegg ser ut som har blitt presset ned mot nedsiden av huset, og utvendig hjørne på nedsiden av huset er tydelig presset ut/ nedover av røstveggen.

Det ble deretter innhentet en rapport fra takstmann B av 17.6.24:

Opprinnelig del av boligen er fundamentert på grunnmur av Leca-blokker, trolig på støpte såler/støpt plate på mark. Det er et tilbygg over ett plan som er fundamentert på støpt plate på mark. Deler av yttervegger over terreng er også av Leca-blokker. Noen murvegger er pusset og malt utvendig, noen er kledd med Steni fasadeplater. I rom under terreng, er murvegger utlektet og kledd med plater og trepanel.

Det ble registrert at en utforet vegg mot terreng i kjeller, "buler" kraftig innover på midten. Veggene er kledd med stående trepanel og skjevheten er godt synlig. I rommet ved siden av er det en stor åpning i gulvet mot yttervegg. Her var det mulig å stikke tommestokken et godt stykke, ca. 10 cm. ned i sprekken. Dette var også godt synlig på befaringsdagen. I tilstandsrapporten som ble utarbeidet før salget, står følgende beskrivelse av grunnmur/fundamenter; "Boligen har grunnmur i betong/lettklinkerblokker. Støpt plate på mark. Det registreres enkelte skråriss på grunnmur. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Avskalling av maling/murpuss observeres på veggflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak må påregnes." Det er ingen beskrivelse av veggene som "buler" kraftig, sprekken i gulvet er heller ikke nevnt i rapporten. Det er kommentert at deler av bygningsdelen/etasjen "bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse" I tilstandsrapporten, er rom under terreng gitt TG 3 på grunn av fukt. Drenering er også gitt TG 3 på grunn av fukt i kjeller.

Kjøper har oppgitt samlede kostnader på kr 722 940, for oppgraving av utside mur, og murerarbeider.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Når det gjelder nevnte klage på eiendommen forholder vi oss til takstrapport og tilstandsrapport. I disse fremgår det hva som er anmerket. Det foreligger ingen ytterligere dokumentasjon vi som selgere har innhentet, det er derfor ukjent for oss at muren i kjellerstuen er skadet. Det poengteres også at ingen av gjenlevende barn har bodd i huset med de begrensninger det medfører i forhold kunnskap om eiendommens

tekniske tilstand.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Når det gjaldt selgers opplysningsplikt, mente kjøper at selgers takstmann skulle ha avdekket og påpekt et større skadeomfang, herunder bl.a. at veggene bulte og at det var sprekker i gulvet. Kjøper mente videre at boligen var i dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente. Kjøper har også anført at foretaket ikke har hatt fagfolk på befaring av boligen, og at deres forståelse av faktum ikke kunne tillegges vekt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 722 940, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2, i tillegg til krav om erstatning for advokatkostnader etter avhl. § 4-14 på kr 128 864.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslova. Når det gjaldt selgers opplysningsplikt og takstansvar, har foretaket vist til at det ble gitt tilstrekkelige risikoopplysninger, herunder ble bl.a. rom under terreng og drenering gitt TG 3, mens grunnmur fikk TG 2. Foretaket mente at takstmannens vurdering var dekkende, og i alle tilfeller var ikke innvirkningsvilkåret oppfylt. Det var heller ikke upåregnelig for kjøper at boligen og kjelleretasjen hadde et åpenbart oppgraderingsbehov.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet kom for det første til at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-2, bl.a. på bakgrunn av risikoopplysningene ved salget. Det var heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og sekretariatet viste til at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt. Sekretariatet viste til sammenligning til bl.a. FinKN 2018-941 og FinKN 2014-290.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin avgjørelse kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 eller avhl. § 3-7 jf. § 3-8.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda er således enig med sekretariatet at det var påregnelig for kjøper at boligens kjelleretasje og drenering hadde et stort utbedringsbehov, samt at det mest sannsynlig ville påløpt større kostnader relatert til dette i kjøpers eiertid. Det samme gjelder avviket ved boligens grunnmur.

Nemnda har merket seg innsigelsene fra kjøpers advokat i brev av 21.3.25, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å rokke ved nemndas syn. Gitt de risikoopplysningene som ble kommunisert ved salget av boligen, kan nemnda ikke se at kjøper har sannsynliggjort noe mangelskrav i saken. I en slik kontekst foreligger heller ingen ytterligere dokumentasjonsplikt for foretaket, slik som det anføres i nevnte brev.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).