

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-591

10.6.2025

AmTrust International Underwriters DAC

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

Flere forhold – avvik oppdaget ved utarbeidelse av ny tilstandsrapport – avvising?

En enebolig oppført i 1964 ble solgt «som den er» for kr 4,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.1.19. I forbindelse med videresalg av boligen i 2022 ble det innhentet en tilstandsrapport utarbeidet i tråd med de nye kravene iht. forskrift til avhendingslova som avdekket flere feil ved boligen. Kjøper anførte at selgers takstmann skulle ha opplyst om de aktuelle feilene i tilstandsrapporten som forelå ved kjøpet i 2019, og at feilene uansett utgjorde en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at det verken forelå en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 520 000 og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under selgers boligselgerforsikring, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum, som en følge av:

- Vaskerom
- Bad i kjeller
- WC-rom
- Trapper
- Balansert ventilasjonsanlegg
- Soverom i kjeller
- Kjøkken

Twisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22. Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Rogaland oppført i 1964.

Boligen ble omtalt ved salget som «stor og funksjonell», og det ble bl.a. opplyst at boligen hadde 2 bad + WC, samt 5 soverom.

I tilstandsrapporten ble våtrom og vaskerom i hovedsak gitt TG 1, men det var bemerket avvik ved tilluft/ventilasjon, som ble gitt TG 2. Innvendige trapper ble ikke vurdert, og det ble opplyst om «balansert luftbehandlings system fra 2012».

Boligen ble solgt «som den er» for kr 4 400 000 ved kjøpekontrakt datert 3.1.19.

Ifølge kjøper ble det etter overtakelsen reklamert over flere mangler ved boligen, som senere ble forlikt med foretaket.

I forbindelse med videresalg av boligen i slutten av 2022 kontaktet kjøper takstmann for utarbeidelse av tilstandsrapport. I den forbindelse ble det avdekket flere feil ved boligen, og kjøper reklamerte bl.a. over følgende forhold:

- Feil/manglende fall til to sluk
- Feil ved tettesjikt - ikke membran
- Lekkasje bak dusj og bak toalett i teknisk rom
- Ikke sluk i teknisk rom
- Ufaglært arbeid rør
- Ufaglært arbeid el-anlegg
- Feil/manglende fall til sluk på vaskerom
- Ufaglært arbeid
- For lav takhøyde bad
- Ikke godkjent oppholdsrom
- Ulovlig innredet kjeller
- Rom opplyst som soverom i kjeller, ikke godkjent som soverom, kun hobbyrom
- Høydeforskjell gulv kjeller
- For lav takhøyde kjeller

Kjøper innhentet en reklamasjonstakst som dokumenterte flere feil ved boligen hvor det ble påpekt at de aktuelle bygningsdelene skulle vært tilstandsvurdert til TG 3. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 1 133 873.

Kjøper innhentet en uttalelse fra megleren som gjennomførte videresalget av boligen:

Vedlagt følger salgsoppgaven. Vi var på tidligere i år (våren 2022) og mente da prisen på boligen var 5.500.000,- i markedet. Etter vi fikk opplysninger om feil og mangler som er vesentlige reduserte vi prisantydningen med ca. 520.000,-. Boligen ble solgt – se info i vedlagt kontrakt. Det var flere som ikke ville by på grunn av vesentlige feil og mangler.

Boligen ble videresolgt for kr 4 800 000 i slutten av 2022.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for foretaket etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at takstmannen ga mangelfulle opplysninger ved utarbeidelse av tilstandsrapporten, og at feilene sammenholdt med antatt verditap ved videresalget viste at avviket var vesentlig.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Foretaket har tilbakevist at det ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, og anført at det heller ikke forelå et vesentlig avvik. Foretaket har videre anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 og/eller at kjøpers krav var bortfalt som en følge av passivitet.

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 kommet til at saken bør avvises og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

I denne saken vil vi bl.a. vise til at boligsalget fant sted tilbake i 2019. Salgsdokumentasjonen, herunder tilstandsrapporten, ble utarbeidet (2018) før endringene i avhendingsloven med tilhørende forskrift for

minstekravene til tilstandsrapporter. Takstmannens krav til forsvarlige undersøkelser har dermed blitt skjerpet, og det er også for deler av forholdene uklart hvordan de må ha fremstått ved besiktigelsen tilbake i 2018. Omfanget av forhold som blir vurdert og feil som blir funnet kan dermed avvike, uten at dette nødvendigvis er ansvarsbetingende for takstmannen. Det er i det hele tatt vanskelig for oss uten nærmere bevisførsel å ta forsvarlig stilling til takstmannens opptreden tilbake i 2018 opp mot de avvik som ble avdekket ved utarbeidelse av tilstandsrapporten ved videresalget etter forskrift til avhendingslova.

Når det gjelder avvikets størrelse så er det også estimert utbedringskostnader, samt vist til antatt verditap ved videresalget. Slik vi forstår dokumentene kan mye tyde på at verditapet er langt mindre enn utbedringskostnadene, men samtidig er det ikke mulig for oss å ta en konkret vurdering alene basert på noen setninger fra megler knyttet til antatt prisantydning, om og i hvor stor grad de anførte feilene påvirket videresalget flere år etter kjøpet. Dette krever enn grundigere og bredere bevisføring enn det som lar seg gjøre ved middelbar bevisførsel. Det er dermed ikke forsvarlig å vurdere dette nærmere.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat.

Nemnda bemerker at nemndas saksbehandling altså 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 bevistilfang, vil det ofte være utfordrende for nemnda å 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 og 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), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).