

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-612

13.6.2025

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

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

Flere forhold – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-14.

Et rekkehus oppført i 1966 ble solgt for kr 3,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.10.23. Boligen ble solgt som et dødsbo, og det ble bl.a. opplyst at boligen hadde et «stort behov for oppgradering». Boligens kjøkken ble gitt TG 1, og det ble opplyst at det ikke var påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Det ble opplyst om etasjeskiller av trebjelkelag. Etasjeskiller ble ikke tilstandsvurdert, men det ble opplyst at «skjevheter/ujevnheter vil forekomme». Kjøper reklamerte etter overtakelsen over fuktskader i kjeller, rotteskader, feil ved veranda og levegg, samt svikt/skjevheter i etasjeskillet. Foretaket erkjente ansvar for alle forhold, med unntak av avvik ved etasjeskillet. Partene ble imidlertid ikke enige om størrelsen på kjøpers krav om prisavslag for øvrige forhold. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning samlet kr 1 407 287, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

1. Fukt-/råteskader i kjeller som følge av avvik ved drenering, fall mot grunnmur og brudd i støpejernsrør fra grunn som er koblet mot taknedløp
2. Rotteskader
3. Diverse avvik ved veranda og levegg
4. Svikt/skjevheter/knirk i etasjeskillet mellom 1. etasje og underetasje

Boligen er et rekkehus i Vestland fylke oppført i 1966. Boligen ble solgt for kr 3,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.10.23, og ble overtatt av kjøper den 1.12.23.

Boligen ble solgt som et dødsbo, og det fremgikk ingen opplysninger av selgers egenerklæringsskjema.

Det er fremlagt åtte rapporter/pristilbud fra fagkyndige i saken:

- 10.01.[2024]: Rapport fra E. AS
- 22.01.2024: Skaderapport fra R. AS (på vegne av Gjensidige Forsikring ASA)
- 26.02.2024: Pristilbud S.
- 25.03.2024: Skaderapport fra I. AS
- 12.04.2024: Reklamasjonsrapport fra E. AS
- 24.04.2024: Pristilbud S.
- 22.07.2024: Skaderapport fra I. AS

Det er i tillegg fremlagt en rekke fakturaer samt en kvittering.

Foretaket har erkjent ansvar for forhold nr. 1-3. Den gjenstående tvisten gjelder utmåling av prisavslag og erstatning, samt spørsmålet om forhold 4 utgjør en mangel.

1. Fukt-/råteskader i kjeller som følge av avvik ved drenering etc.

I salgsprospektet fremgikk det at rekkehuset hadde stort behov for oppgradering. Det fremgikk videre bl.a. at rekkehuset var "velholdt" og at det hadde "et stort potensiale!".

I tilstandsrapporten fremgikk det at byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet ble gitt tilstandsgrad 2 (TG 2), en tilstandsgrad som varslet om vesentlige avvik. Det fremgikk bl.a. at gulv var mot grunn av betong, at mer enn halvparten av forventet levetid var overskredet, at deler av veggene hadde feil oppbygging og at fuktsikringen ikke oppfylte dagens krav til sikring. Det fremgikk av tilstandsrapporten at boligen ikke hadde krypekjeller, og rom under terreng var ikke vurdert i et eget punkt. Terrengforhold ble gitt TG 1.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt- og råteskader i underetasjen.

Kjøper har bl.a. fremlagt pristilbud av 26.2.24 fra S. for utbedring av innvendige forhold på kr 275 350 inkl. mva. Kjøper har også fremlagt pristilbud av 24.4.24 fra S. på kr 135 345 inkl. mva. Kjøper har i tillegg fremlagt en oversikt over spesifisering av arbeid i boligen, og kostnader tilknyttet utbedring av innvendige forhold i underetasjen utgjorde kr 263 247 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt pristilbud av 22.12.24 fra A. Hage & Drenering for utbedring av utvendig drenering på kr 738 750 inkl. mva.

2. Rotteskader

Det ble ikke opplyst om rotter i boligen før salget.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper spor etter rotter og rotteskader i boligen.

I klagen oppga kjøper bl.a. følgende om utbedringskostnader etter skader fra rotter:

De utbedringsarbeidene og utbedringskostnadene som kan knyttes til skader fra rotter, per nå kr. 54 700,-, vil trolig helt eller delvis dekkes av Kjøpers bygningsforsikring i Gjensidige. Det endelige skadeoppgjøret er ikke klart, men Kjøper har per nå mottatt kr. 44 004,- i skadeoppgjør fra Gjensidige. Eventuelle ytterligere kostnader som dekkes av Gjensidige vil gå til fradrag ved utmålingen og Kjøper vil melde fra om dette underveis i saksforberedelsen for finansklagenemnda.

3. Diverse avvik ved veranda og levegg

Balkonger, verandaer og lignende ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten:

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet. Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater. Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig. Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 16,5m².

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner, normalt vedlikehold må påregnes.

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,91m. Dagens krav er på 1 meter. Rekkverket oppfyller kravet til høyde etter forskrifter som var gjeldende under oppføringstidspunktet.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved terrassen.

I rapport av 12.4.24 fra E. AS fremgikk det bl.a. at det forelå ferdigattest på veranda fra 1984. Det ble bl.a. beskrevet at terrassebord var tydelig slitt, samt en rekke avvik ved bygningsdelen, bl.a. at den var skjev.

Utbedringskostnader ble kommentert i både reklamasjonsrapport av 12.4.24 fra E. AS og skaderapport av 22.7.24 fra I. AS, og utgjorde hhv. kr 80 625 inkl. mva. og kr 40 000 inkl. mva. Sistnevnte rapport omtalte ikke skjevheter ved terrassen og kostnader til etablering av nye søylepunkt.

4. Svikt/skjevheter/knirk i etasjeskillet mellom 1. etasje og underetasje

I tilstandsrapporten fremgikk det at boligen hadde etasjeskiller av trebjelkelag.

Under beskrivelse av innvendige overflater fremgikk det om etasjeskilte at "skjevheter/ujevnheter vil forekomme".

Boligens kjøkken ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og det fremgikk bl.a. at det ikke var påvist knirk, skader eller fuksskjolder på gulvet.

I reklamasjonsrapport av 12.4.24 fra E. AS ble det vist til at det var skjevheter i gulvet, merkbare nedbøyninger/skjevheter ved påføring av belastning mot etasjeskillet og at det var registrert knirk i kjøkkengulvet.

I skaderapport av 22.7.24 fra I. AS fremgikk det bl.a. at det ikke var observert unormal svikt eller rystelser på takstmanns befaring, og takstmann kunne ikke se behov for tiltak.

Kjøper har anført at alle forholdene utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har bl.a. anført at forholdene var upåregnelige, at det ble gitt mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget, og at tilstandsrapporten var ugyldig i sin helhet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for samlede utbedringskostnader, samt erstatning for advokatutgifter og lagerleie, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14. Kjøpers krav mot foretaket var samlet kr 1 407 287, med tillegg av forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har erkjent mangelsansvar for forhold nr. 1-3, jf. avhl. § 3-2, men har bestridt ansvar for forhold nr. 4 (etasjeskillet). Foretaket har vist til at det måtte gjøres fradrag for standardheving og forlenget levetid for samtlige punkter, og har bestridt at det var grunnlag for å kreve erstatning.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet tilkjente kjøper et prisavslag for forhold 1-3 (fukt/råteskader, rotteskader og avvik ved veranda og levegg) på til sammen kr 454 995 inkl. takstutgifter, jf. avhl. § 4-12, og kostnader til lagerleie, jf. avhl. § 4-14. Sekretariatet kom til at skjevheter ved etasjeskillet ikke utgjorde en mangel etter avhendingslova.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets mangelsvurdering for de tre første anførte forholdene. Det vises til den grundige begrunnelse som er gitt.

I spørsmålet om det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for avviket ved etasjeskillet uttalte sekretariatet bl.a. følgende:

Boligens etasjeskiller ble ikke tilstandsvurdert i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten fremgikk det imidlertid at boligen hadde etasjeskiller av trebjelkelag. Under beskrivelse av innvendige overflater fremgikk det om etasjeskilte at "skjevheter/ujevnheter vil forekomme". I tilstandsrapporten ble det videre opplyst at boligens kjøkken ble gitt TG 1, og det fremgikk eksplisitt at det ikke var påvist knirk, skader eller fuktskjolder

på gulvet.

Det er fremlagt to uttalelser fra fagkyndige om forholdet fra hhv. april 2024 (E AS) og juli 2024 (I AS), som begge har vært på befaring i hhv. april 2024 og mai 2024. Rapporten fra E AS viser til funn av skjevheter og knirk i kjøkkengulvet, I AS viser til at det ikke observerte unormal svikt eller rystelser på takstmanns befaring, og takstmann kan ikke se behov for tiltak. I brev til Finansklagenemnda 13.12.2024 bemerker kjøper at man på tidspunktet for I AS sin befaring i mai 2024 allerede hadde utbedret manglene ved etasjeskille, og at de nye bjelkene i etasjeskillet ble satt opp tidlig i rehabiliteringsprosessen, ca. i februar/mars. Sett i lys av denne opplysningen, må også E AS ha vært på befaring etter at utbedring hadde funnet sted, og det er uklart for oss hvorfor de fagkyndige har konkludert ulikt her.

Vi har vært noe i tvil, men har slik saken er dokumentert for oss, og etter en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen, kommet til at forholdet ikke var upåregnelig for kjøper. På tross av opplysningene om fravær av knirk på kjøkkengulvet før salget, måtte kjøper forvente at boligens etasjeskiller var fra byggeår, og kjøper ble før salget varslet om at "skjevheter/ujevnheter" i etasjeskille "vil forekomme".

Slik saken er dokumentert for oss, kan vi heller ikke se at det foreligger opplysningssvikt når det gjelder dette forholdet, jf. avhl. §§ 3-7 og/eller 3.8.

Nemnda har også funnet spørsmålet tvilsomt, men har etter en samlet vurdering kommet til det motsatte som sekretariatet, og at kjøper har sannsynliggjort en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det legges i forventningsvurderingen særlig vekt på den spesifikke opplysningen i tilstandsrapporten om at det ikke var påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Sekretariatet utmålte et samlet prisavslag på kr 454 995 inkl. mva. etter fradrag for egenandel i denne saken, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Prisavslaget dekket de tre mangelsforholdene som sekretariatet anså sannsynliggjort. Med tillegg for det fjerde forholdet finner nemnda at prisavslaget skjønnsmessig kan settes til kr 525 000, som også inkluderer mva. og egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Sekretariatet kom i sin vurdering endelig til at det var grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14:

Kjøper kan slik vi vurderer det i tillegg kreve dekket utgifter til lagerleie og advokatutgifter, jf. fal. § 21-2, jf. bl.a. FinKN 2023-567. Kjøper har dokumentert utgifter til lagerleie på kr 2 444,46 inkl. mva., jf. fremlagte fakturaer (...), og dette beløpet tilkjennes som erstatning.

Vi vurderer at kjøper i utgangspunktet har krav på å få rimelige og nødvendige advokatkostnader dekket – forutsatt at det foreligger et økonomisk tap på kjøpers hånd (altså at kostnadene ikke er dekket via boligkjøperforsikring eller lignende). Kravet er ikke dokumentert utover angitt totalbeløp, men vi anser det sannsynliggjort at kjøper har hatt advokatkostnader. Under forutsetning av at advokatkostnader ikke er dekket via eksempelvis boligkjøperforsikring og at kjøper kan dokumentere kostnadene ved faktura eller lignende, vurderer vi at krevde advokatkostnadene på kr 82 233 inkl. mva. fremstår som rimelige og nødvendig sett i lys av sakens kompleksitet og omfang. Slik sekretariatet vurderer det, må imidlertid erstatningsutmålingen for advokatutgifter ta høyde for at kjøper ikke nådde frem med sitt krav fullt ut, se bl.a. FinKN 2020-563.

Nemnda er enig i at det er grunnlag for erstatning for dokumenterte utgifter til nødvendig lagerleie, og tilkjenner dette.

Når det gjelder utgifter til advokat bemerker nemnda at kjøpers advokat verken har fremlagt opplysninger om forsikringsdekning eller salær oppgave som viser noe om tidsbruken. I tråd med sekretariatets føringer – og nemndas praksis om at det kun er rimelige og nødvendige kostnader til advokat som skal tilkjennes – finner nemnda at erstatningsbeløpet passende kan settes til kr 50 000. Erstatningen tilkjennes under forutsetning at det foreligger et faktisk og dokumentert økonomisk tap på kjøpers hånd, jf. avhl. § 4-14.

Forsinkelsesrente fra påkrav er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Jorunn Raanes (bransjerepresentant), og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).