

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-622

13.6.2025

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

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

Uriktig opplysning om byggeår – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-1, 3-8, 4-12 og 4-14.

En enebolig opplyst oppført i 1996 ble solgt for kr 7,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.1.23. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at mange av vinduene var stemplet med produksjonsdato 1987/88, og kjøper avdekket at boligen ble oppført i 1988. Kjøper anførte at forholdet medførte at det forelå et avvik fra det avtalte, og at det var gitt en uriktig opplysning ved salget. Tvisten ved nemndas behandling gjaldt i hovedsak størrelsen på kjøpers krav om prisavslag. Nemndas flertall ga kjøper delvis medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 640 000, krav om erstatning for dokumentavgift kr 16 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil byggeår på boligen, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Agder.

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

Meget romslig enebolig med bruksareal på hele 343 kvm. bygget i 1996.

(...)

Byggeår 1996

(...)

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. innledningsvis at:

Boligen er stort sett original fra byggeår. Boligen har alders og bruksslitasje og må påregnes renovering, men fremstår solid bygget etter datidens byggemetoder. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i byggeåret.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne boligen ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Det vises forøvrig til rapportens enkelte punkt.

Enebolig med leilighet - Byggeår: 1996

Det fremgikk av tilstandsrapporten at det forelå godkjente og byggemeldte tegninger, som stemte med dagens bruk. Tegningene skal ha blitt fremvist av eier, men var ikke stemplet godkjent av kommunen. Under punktet om "Kilder og vedlegg" fremgikk det imidlertid om "Tegninger" at "Tegninger er ikke fremvist".

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det bl.a. at selger kjøpte boligen i 1998.

Boligen ble solgt for kr 7,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.1.23, og overtatt av kjøper den 18.4.23.

Kjøper har forklart at da det skulle byttes et punktert vindu, ble det oppdaget at mange av vinduene og glassdato var stemplet med produksjonsdato 1987/88, altså 8-9 år tidligere enn boligens opplyste oppføringsår.

Kjøper fremsatte reklamasjon 18.8.23:

Mange av vinduene og glassdørene hadde en produksjonsdato fra 1987-1988. Det vil si at disse er 8-9 år eldre enn selve boligen.

Kjøper har påpekt at en nabo den 27.10.23 opplyste at hele huset var eldre enn fra 1996. Kjøper reklamerte over forholdet 30.10.23.

I e-post av 2.11.23 fra foretaket fremgikk bl.a. følgende:

Selger kan opplyse at de flyttet inn i 1998, og at de ikke hadde noen opplysninger om byggeår. Ved overtagelsen til ny eier ble godkjente tegninger levert til dem, altså dine klienter.

Jeg regner med at det på disse tegningene også er satt en dato, og ber om tilbakemelding på dette, helst kopi av tegningene. Slik jeg oppfatter selger, kan de ikke huske om det er noen slik dato der, men det må avklares.

I e-post av 3.11.23 fra kjøper til foretaket fremgikk bl.a. følgende:

Kjøper har undersøkt tegningene, og det stemmer at noen av dem er datert 1987 eller 88.

Kjøper opplyser at det var fredag 27.10 han fikk vite om dette fra naboene. Som opplyst tidligere hadde kjøper før dette oppdaget at vinduene var stemplet 1988. Kjøper trodde da at årsaken kunne være at det var satt inn eldre vinduer. Det ble reklamert på dette 18.08.

Kjøper har fremlagt brev av 19.8.24 fra snekkeren som oppførte huset:

Boligen ble fra oppført og alle utvendige arbeider ferdigstilt i 1988, vi har ikke utført noen innvendige arbeider og dato for ferdigstilling av disse er ukjent for meg.

Som dokumentasjon har jeg oppbevart alle utarbeidede arbeidstegninger som er datert i 87/88, vi hadde akkord på oppføring av boligen men det har pga mye flytting ikke lyktes meg å finne målingen som ble utført for tømrerarbeidene.

Annen relevant dokumentasjon er rammetillatelse gitt i 09.09.1987 og IG gitt 15.05.1988, årstallene i glassene på vinduene kan nok også dokumentere at de er innsatt i 1988.

Kjøper har fremlagt uttalelse av 3.9.24 fra takstmann S. som gjaldt "Verdireduksjon feil opplyst byggeår":

Mandat: Vurdere hvor mye boligen ville blitt solgt for dersom boligen eiendommen hadde blitt solgt med samme opplysninger som i salgsoppgaven, men med korrekte opplysninger om byggeår.

OPPSUMMERING AV EIENDOMMEN:

Her er åpenbart vært mangelfull kontroll på daterte tegninger og dokumenter fra megler/takstmann. Eier har da kjøpt en 8 år eldre bolig enn opplyst og vært i god tro. Om opplysninger var riktige, med byggeår 1988, så hadde selvsagt det hatt innvirkning på prissettingen. Byggeprosessen har vart fra 1988 til nærmere 1996. Men det utvendige klimaskallet og fasader med vindu/dører var ferdig i 1988. Ved vurderingen av verdiforringelsen, så har jeg lagt vekt på "oppbrukt" forventet levetid. Man vurderer forventet levetid fra byggeår, og ikke fra ferdigattest/midlertidig brukstillatelse som kan være mange år sene som i dette tilfelle. Jeg går da ut fra forventet levetid på de spesifikke materialer og trekker dette fra i %.

Dette vil bli lagt til grunn. Eier opplyser om avvik med lekkasjer i tak, balkong og vinduer ned i konstruksjoner.

Dette kan ha påbegynt de første 8 årene. Ny eier må nå skifte ut 8 år tidligere materialer, og dette har selvsagt en økonomisk konsekvens for han. Dette bør kompenseres.

De forskjellige bygningsdeler lagt til grunn for verdiforringelse:

Trekonstruksjoner vegger, etasjeskiller og takverk. Verdi kr 500.000, forventet levetid 60 år, fratrekk 15% = Kr 75.000

Takkonstruksjon, med taktekke av takstein. Verdi kr 400.000, forventet levetid 50 år, fratrekk 25 % = Kr 100.000

Undertak og lekter, takrenner, beslag og pipe/luftebeslag. Verdi kr 300.000, forventet levetid 25 år, fratrekk 40% = Kr 120.000

Kledning med vindspærre, all utvendig listverk vegg/tak. Verdi kr 400.000, forventet levetid 40 år, fratrekk 20% = Kr 80.000

Vinduer og dører. Verdi kr 400.000, forventet levetid vindu 40 år og dører 30 år, fratrekk 25% = Kr 100.000

Balkonger, terrasser og verandaer: Verdi kr 150.000, forventet levetid 20 år, fratrekk 50% = Kr 75.000

Grunnmur og drenering. Verdi 300.000, forventet levetid 40 år, fratrekk 15% = Kr 45.000

Vann og avløpsrør i grunnen. Verdi kr 100.000, forventet levetid 35 år, fratrekk 25 % = Kr 25.000

Hovedkabel elektro i grunnen innenfor/utenfor bolig. Verdi kr 80.000, forventet levetid 30 år, fratrekk 25% = Kr 20.000

Totalt beregnet tapt/brukt forventet levetid bygningsdeler, omgjort til verdi i Kr 640.000 inkl mva.

Foretaket har fremlagt e-poster av 11.10.24 og 5.11.24 fra megler i saken:

Det er veldig vanskelig for meg som megler å si noe om verdien ift om det ytre skallet er bygd på 80-tallet og innredningen kommer på 90-tallet. Da er det nok mer fornuftig og evt få en second opinion av en annen takstmann. De er mye bedre kvalifisert til å komme med en vurdering på dette enn det jeg er. Jeg fikk ettersendt det store dokumentet fra kommunen, fordi det lå veldig begrenset info i byggemappen til [boligen]. Det store dokumentet lå registrert på [Annen adresse].

(...)

Som sagt så er det forferdelig vanskelig å si. Det kommer jo også litt an på hvordan det hadde slått ut på takstmannen sin rapport. Ifølge rapporten så er det jo ganske mye påkostninger man må påregne på boligen slik den er beskrevet. Siden rapporten var som den var, og prisantydningen var 7.350.000,- tror jeg ikke det ville hatt noe å si for prisantydningen i første omgang. Hadde responsen uteblitt måtte man heller vurdert en justering.

Foretaket har også fremlagt e-post av 4.11.24 fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten:

Ut fra rapporten er omtalte bygningsdeler gitt tilstand grad 2 og 3 noe som betyr vestlig slitasje og utskifting, eller nærmer seg klar for utskifting. Altså måtte det påregnes kostnader til vedlikehold og oppgradering uavhengig av alder på bygningsdelen. I en budrunde som det sannsynligvis har vært på denne boligen mener jeg at dette ikke har noe innvirkning på markedsprisen.

Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2. Kjøper har også anført at både selger, megler og selgers takstmann ga mangelfulle og uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8 hos selger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 640 000, krav om erstatning for dokumentavgift, jf. avhl. § 4-14, i tillegg til forsinkelsesrenter. Det var allerede foretatt en utbetaling under boligselgerforsikringen, og det skulle derfor ikke trekkes ny egenandel.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar i saken. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper fikk en rekke risikoopplysninger om boligen før avtaleinngåelsen, og at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Foretaket har videre avvist at det var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Foretaket har videre vist til at en ren matematisk øvelse i beregning av verditap basert på feil byggeår ikke var i samsvar med prinsippet i avhl. § 4-12 om et forholdsmessig prisavslag. Foretaket har også anført at vilkårene for erstatning ikke var oppfylt, jf. avhl. § 4-14. Subsidiært har foretaket anført at kjøper reklamerte for sent, jf.

avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-1, og tilkjente kjøper et prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 100 000, jf. særlig FinKN 2023-145.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-1, og tilkjente kjøper et prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 100 000 og kr 2 500 i erstatning for dokumentavgift, jf. avhl. § 4-14. Om prisavslaget uttalte sekretariatet bl.a. følgende:

Vi vurderer at et forholdsmessig prisavslag basert på verditapet vil gi det beste grunnlaget for å gjenopprette kontraktsbalansen mellom partene, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Det er fremlagt tre uttalelser om en eventuell verdimessig betydning av forholdet, en fra megler i saken, en fra takstmann som skrev tilstandsrapporten, samt en innhentet uttalelse fra takstmann S som konkluderte med " Totalt beregnet tapt/brukt forventet levetid bygningsdeler, omgjort til verdi i Kr 640.000 inkl mva." Slik saken er dokumentert, har det vært noe utfordrende å foreta en utmåling av prisavslag, spesielt sett i lys av at megler/takstmanns uttalelser slik vi vurderer det i liten grad er egnet til å belyse forholdet. Vi finner ikke å kunne legge avgjørende vekt på takstmann S sin vurdering da den ikke fremstår for å ha tatt høyde for at det ble gitt en rekke risikoopplysninger om utvendige forhold ved boligen før avtaleinngåelsen. Slik vi oppfatter det, var det uavhengig av om byggeår 1988 eller 1996 legges til grunn, samme byggteknisk forskrift som var gjeldende. Vi vil videre vise til nevnte FinKN 2023-145, hvor det også skilte åtte år mellom opplyst og reelt byggeår, og hvor nemnda kom til at prisavslaget skulle settes til kr 100 000.

Vi har etter en skjønnsmessig vurdering kommet til at prisavslaget i denne saken fastsettes til kr 100 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Det skal ikke gjøres fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, ettersom dette ble trukket fra i kjøpers sak med referanse FinKN 2024-655, jf. Prop.44 L (2018-2019) punkt 9.3.4. Se til sammenligning også LA-2022-19055, FinKN 2018-647, FinKN 2020-156, FinKN 2022-282, FinKN 2023-145 og FinKN 2023-722.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og anført at prisavslaget er for lavt. Det er bl.a. vist til at eiendommen i FinKN 2023-145, som sekretariatet har lagt avgjørende vekt på, både var mindre og rimeligere enn i denne saken. Der utgjorde et prisavslag på kr 100 000 ca. 4,76 % av kjøpesummen. I vårt tilfelle utgjør kr 100 000 bare 1,35 % av kjøpesummen. Det er heller ikke tatt høyde for inflasjon.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at reklamasjonen må anses rettidig, jf. avhl. § 4-19, samt at det foreligger en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 første ledd har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerker:

Flertallet er enig med sekretariatet i at nærværende sak har betydelige likhetstrekk med FinKN 2023-145 når det gjelder selve feilmarginen (åtte år) og alder (1979/1987 og 1988/1996). Dette var også i begge tilfeller tale om eneboliger.

Samtidig er prisen på boligen i herværende sak adskillig høyere (kr 2,1 mill. vs. kr 7,4 mill.), og boligen er også større (204 kvm vs. 343 kvm). Partene har fremlagt uttalelser fra takstmenn som beregner avviket til hhv. kr 0 og kr 640 000. Flertallet finner derfor at prisavslaget må fastsettes temmelig skjønnsmessig. Flertallet har kommet til at passende prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd kan settes til kr 200 000. Erstatning for dokumentavgift etter avhl. § 4-14 bør på tilsvarende måte økes og settes derfor til kr 5 000.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet viser til at prisavslaget bør utmåles mer i tråd med tilsvarende prosentsats som i FinKN 2023-145, og har kommet til at prisavslaget bør settes til kr 350 000 som utgjør ca. 4,73 %, samt at erstatningen for dokumentavgift oppjusteres i tråd med dette.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).