

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-689

25.6.2025

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

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

Flere forhold – el-anlegg – sviktende soveromsgulv – lukt – kjøkkenventilasjon – isolasjon — avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 4-12.

En enebolig oppført i 1940 ble solgt for kr 2,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.6.23. Ved salget var veggkonstruksjoner vurdert til TG 2, og det ble gitt opplysninger om manglende musestopp bak kledning for deler av huset. I selgers egenerklæring fremgikk det imidlertid at dette hadde blitt utbedret i etterkant av takstmannens befarings. For øvrig var det gitt risikoopplysninger i salgsdokumentasjonen om tilstanden ved takkonstruksjon, overflater, etasjeskille, pipe og ildsted og el-anlegget. Etter overtakelsen fremsatte kjøper reklamasjon over en rekke forhold, deriblant at skadedyrssikring ikke hadde blitt etablert, slik det var angitt i selgers egenerklæring. For øvrig ble det reklamert over avvik ved baderomsinnredningen, avluftsør på kjøkken, kjøleskap, manglende isolering under kjøkkengulv, avvik ved el-anlegg, svikt i soveromsgulv og kjellerluft. Kjøper anførte i hovedtrekk at forholdene ikke var i samsvar med kjøpers forventning i lys av opplysningene som ble gitt i salgsdokumentasjonen. Foretaket avsto kjøpers krav, og henviste i hovedsak til risikoopplysningene som ble gitt før salget, i tillegg til eiendommens alder. Nemnda kom til at avvik ved musesikring, gulv og dusjkabinett utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 254 232, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22. Saken gjelder følgende forhold:

- Avvik ved baderomsinnredning
- Feilmontert avluftsør på kjøkken
- Lukt fra kjøkkenrør
- Avvik ved kjøleskap
- Manglende isolering under kjøkkengulv
- Avvik ved vedovn
- Avvik på el-anlegg
- Manglende skadedyrssikring
- Svikt i soveromsgulv
- Lukt i kjeller

Boligen er en enebolig i Nordland oppført i 1940. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst:

Sjarmerende eiendom med stor enebolig, romslig uthus og over 4,5 dekar tomt. Flotte uteområder og utsikt.

(...)

Standard

Normalt godt innvendig vedlikehold og noe etterslep på utvendig vedlikehold.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Standard

Bygget har varierende standard på overflater og utstyr – jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er varierende vedlikeholdt.

(...)

Yttervegger er oppført med tømmer/ eller plank konstruksjon på eldste del, antatt uisolert, og tilbygg med bindingsverk av tre, som er utvendig kledd med stående bordkledning.

Det er ingen musestopp bak kledning i nedre kant av konstruksjon på eldste del av bygget og på tilbygg fra 2001. Det er tegn til mus inne i konstruksjonene. Tiltak må påregnes.

(...)

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt dekke på tilbygg fra 2001. Antatt uisolert i eldste del.

(...)

Veggkonstruksjon - mørk TG 2

Bygget er oppført med tømmer/ eller plank konstruksjon som er utlektet og kledd med bordkledning.

Det er ingen musestopp bak kledning i nedre kant av konstruksjon, på eldste del av bygget og på tilbygg fra 2001. Det er tegn til mus inne i konstruksjonene. Tiltak må påregnes.

Tilfeldige stikktakninger er utført på nedre kledning og områder rundt vindu/ytterdører.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon på eldste del og på tilbygg fra 2001. Det er tegn til mus inne i konstruksjonene.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musebånd/lusing må etableres.

I forbindelse med skadedyr, må ytterligere undersøkelser utføres og musebånd/lusing må etableres for å hindre tilgang for mus og andre skadedyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon – tilbygg - mørk TG 2

Bygget er oppført med bindingsverks konstruksjon av tre, fra datidens byggemåte (2001 og 2006), som er utvendig kledd med bordkledning.

Det er ingen musestopp bak kledning i nedre kant av konstruksjon, på eldste del av bygget og på tilbygg fra 2001. Det er tegn til mus inne i konstruksjonene. Tiltak må påregnes.

Tilfeldige stikktakninger er utført på nedre kledning og områder rundt vindu/ytterdører.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Det er tegn til mus inne i konstruksjonene.

Tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft - mørk TG 2

Takkonstruksjonene er oppbygget med plassbygd taksperrer i tre og W takstoler, fra de ulike byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr på kaldloft tilbygg fra 2001. Tiltak må påregnes.

Tilstandsgrad 1 settes på A- takkonstruksjonen på tilbygg fra 2006.

Tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat : Under 10 000

(...)

Overflater - mørk TG 2

Innvendig er det parkett, laminat, trebord, fliser og belegg på gulv.

Vegger med div. tapet, trepanel og malte veggplater, samt malte plater og trepanel i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Overflatene har varierende bruksslitasje. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje. Det må alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Tiltak:

Normalt vedlikehold og oppgraderinger kan påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000

(...)

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt dekke på tilbygg fra 2001.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 – 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og skjevheter i gulv i eldste del av bygget, samt gulv i på soverom i tilbygg fra 2001.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

(...)

Pipe og ildsted - mørk TG 2

Boligen har mursteins pipe med nyere røykrør og eldre vedovn montert i kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipevanger er delvis tildekket.

Tilstandsgrad settes også med bakgrunn av alder og generell slitasje.

Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

(...)

Rom under terreng - TG 1

Kjeller med betonggulv og betong/mur-vegg.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

(...)

1 ETASJE > BAD

Generell

Det er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn for vurdering. Ingen dokumentasjon.

(...)

Sanitærutstyr og innredning - TG 1

Rommet har servant på underskap, gulv toalett og dusjkabinett

(...)

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning - mørk TG 2

Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter og heltre benkeplate, med underlimt oppvask komme. Integrert komfyr platetopp og gassovn. Fliser på vegg over benk. Stedvis bruksslitasje og fuktskade på sokkel på kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er påvist fuktskjolder på sokkel under oppvask komme.

Tilstandsgrad settes også på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Avtrekk TG2 [lys]

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og generell bruksslitasje.

Tiltak

- Tiltak:

(...)

Elektrisk anlegg - mørk TG 2

El. fordelingsskap montert på vegg i trapperom til kjeller.

Skapet har automatsikringer og nyere måleravleser. Det elektriske anlegget er ikke er vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

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?

2010

(...)

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?

Ja

Det elektriske anlegget er ikke er vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vedlagt tilstandsrapporten hadde selger utfylt egenerklæringsskjema. I skjemaet krysset selger «nei» på spørsmål om kjennskap til problemer med ildsted/skorstein pipe:

Etter tilsyn ble det satt inn stålrør i pipe

Selger svarte «ja» på spørsmål om kjennskap til skjevheter på eiendommen:

Det er skjeve gulv i «gammelhuset»

Selger krysset også «ja» på spørsmål om kjennskap til skadedyrsaktivitet:

Mus har kommet seg inn i 2. etg i 'gammelhuset'

I skjemaet fremgikk det også at det hadde blitt installert varmepumpe på eiendommen i 2016 av faglærte. Selger ga følgende tilleggskommentar vedrørende varmepumpen:

Det har vært fugler og hakket på isolasjonen på ledning. Jeg har bare tapet rundt med gaffatape. Service/vedlikehold anbefales!

Selger utfylte også egenerklæringsskjema i forbindelse med tegning av boligselgerforsikringen. I egenerklæringen fremgikk det at badet hadde blitt bygget nytt i 2007, av navngitt håndverker. Selger oppga også at noe ufaglært/egeninnsats hadde inngått i arbeidet. Selger ga tilsvarende opplysninger om pipen. Det ble gitt nye opplysninger vedrørende skadedyrsaktivitet, der selger skrev følgende kommentar:

I 2. etg i gammeldelen av huset har det skjedd at det har kommet inn mus. Dette er nå blitt utbedret ved at det er lagt inn musebørst rundt bordkledningen ute.

Videre krysset selger «ja, kun av faglært» på spørsmål om arbeid ved el-anlegget:

Tror de het I. Ligger navn i sikringsskap. Vet ikke om det foreligger samsvarserklæring.

Selger skrev følgende i skjemaets fritekstfelt:

Se tilstandsrapport og dokumentasjon som er vedlagt. Det er varierende standard på huset. Påbygd 2 ganger og de nyere delene har selvfølgelig en mye mer moderne standard enn det som er bygget i 1940. hvitevarer, dusj osv har også varierende standard, noe nytt og noe gammelt.

Boligen ble solgt for kr 2,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.6.23, og overtatt av kjøper den 3.7.23.

Etter overtakelsen avdekket og reklamerte kjøper over flere forhold.

Kjøper har fremlagt flere rapporter og pristilbud tilknyttet de nevnte forholdene.

Lukt i kjeller ble vurdert i skaderapport fra takstmann Å:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

årsak: fukt/kjeller lukt fra kjeller som kommer opp i 1 etasje

årsak til årsak: ukjent, fuktigheten kan komme fra kondensering pga installert fryseboks og vvb her. Tidligere eier har hatt en liten ovn her på vinteren pga det blir gulvkaldt i 1 etasje over kjelleren.

det er indikert fukt i betongvegg og gulv i kjeller, protimeter mms3. i salgsoppgaven er det opplyst om at 'på sikt' må dreneringen kontrolleres.

Denne kjelleren er del av tilbygg som sto ferdig før 2010, her er utsiden av muren dekket med knottplast og topplast. Deler av kjellerveggen er under bakken.

(...)

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

avfukter i kjeller

(...)

Skadeomfang

luft fra kjeller og opp i 1 etasje, ft opplever lukten som overveldende.

(...)

Oppsummering

ifm overtakelse av bolig ble det anmerket på dokumentet at det var lukt i kjeller, i tidsrommet mellom tilslag og overtakelse har selger kommet med opplysninger om flere uregelmessigheter/mangler som ikke er tatt med i salgsdokumentene, se kundedokument.

det er ikke saltutslag på vegger eller gulv i kjeller. Det er også en krypkjeller, men den er avskilt fra resten av kjelleren. Inngang til denne delen via Krypehull i yttervegg.

Videre ble museaktivitet vurdert i skaderapport fra Anticimex, som også ga et pristilbud for skadedyrsikring på kr 77 500.

Videre ble det fremlagt en uttalelse fra H om avdekkede el-avvik. Det fremgikk av uttalelsen at det var avdekket jordfeil på kloakkpumpe og kjøleskap.

Kjøper har også fremlagt reklamasjonsrapport fra S Takst av 30.6.24, som dokumenterte:

- Skader på gulvet på soverom i 2. etg.
- Problemer med isoleringen på kjøkken
- Lukt fra rør på kjøkken
- Reparasjon/utskifting av vedovn som ikke fungerer

I rapporten fremgikk det at det forelå materialsvikt i etasjeskillere ved et soverom, et utskiftningsbehov ved vedovn på eiendommens kjøkken, feilmontering av avluftsør på kjøkken, samt isolasjonsproblemer ved kjøkkengulvet. Det ble også undersøkt hvorvidt det forelå lukt på

kjøkkenet, uten at det ble funnet utslag. Det ble gitt prisestimat på kr 150 658 for utbedring av forholdene.

Videre har kjøper fremlagt et pristilbud fra F Rør på kr 37 640. I «rapport» fra F Rør av 11.4.25 ble det påpekt lekkasje fra blandeventil på vv-bereder som var anbefalt byttet pga. alder, avvik ved dusjkabinett, lekkasje på overløp kjøkken og at innløpsventil på WC var justert.

I e-post av 4.4.25 fra S Takst fremgikk:

Gulvkonstruksjonen er i en slik tilstand at den ikke tåler normal belastning. Dette skyldes en sliten og svekket konstruksjon, som resulterer i nedsatt bæreevne, mulig svikt og risiko for ytterligere skader.

Til tross for at rommet brukes til ordinære formål, opplever jeg problemer med gulvet, noe som begrenser bruken av rommet og utgjør en sikkerhetsrisiko. Dette er ikke i samsvar med hva man kan forvente av en bolig med normal standard. Jeg ber derfor om at denne feilen vurderes som en vesentlig mangel og at nødvendige tiltak blir gjennomført.

Det ble også fremlagt en rapport fra S Takst av samme dato, hvor det bl.a. fremgikk at gulvet var ustabilt og «svinger ekstremt under belastning når personer går gjennom rommet».

Kjøper har anført at alle de påberopte forholdene utgjør mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har vist til at karakteren av manglene gjennomgående må tilsi at selger har kjent til disse, slik at det er gitt manglende opplysninger etter avhl. § 3-7. Videre er det vist til opplysninger i salgsdokumentasjon om normalt godt vedlikehold og standard. Kjøpers posisjon er at de avdekkede forhold utgjør et avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente av eiendommen, ut ifra disse opplysningene.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 254 232, samt forsinkelsesrente etter rentel. § 2. Kjøper krever også erstattet advokatutgifter på kr 4 000 etter avhl. § 4-14.

Forsikringsforetaket har anført at ingen av de påberopte forholdene utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til risikoopplysninger som ble gitt til kjøper gjennom salgsdokumentasjonen, samt boligens alder.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at manglende musesikring utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2, jf. § 3-1, i lys av at selger hadde opplyst at sikring var etablert i egenerklæringsskjemaet. Etter sekretariatets vurdering utgjorde ikke noen av de øvrige forholdene mangler, bl.a. på bakgrunn av mangelfull dokumentasjon, samt risikoopplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder en rekke anførte mangelsforhold: Avvik ved baderomsinnredning, feilmontert avluftsør på kjøkken, lukt fra kjøkkenrør, avvik ved kjøleskap, manglende isolering under kjøkkengulv, avvik ved vedovn, avvik på el-anlegg, manglende skadedyrssikring, svikt i soveromsgulv og lukt i kjeller.

Sekretariatet fant grunnlag for mangelsansvar på bakgrunn av delvis manglende musesikring, i lys av at selger hadde kommunisert at sikring var etablert i egenerklæringsskjemaet, jf. avhl. §§ 3-2 jf. 3-1. Etter sekretariatets vurdering utgjorde ikke noen av de øvrige forholdene mangler, bl.a. på bakgrunn av sakens dokumentasjonsgrad samt risikoopplysningene gitt kjøper i forkant av kontraktsinngåelse. Det ble utmålt kr 50 000 i prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Kjøper har fremsatt nemdsanmodning og fremlagt ny dokumentasjon om bl.a. svikten i soveromsgulvet.

Nemnda slutter seg til sekretariatets mangelsvurdering av musesikringen, men har i tillegg kommet til at det er sannsynliggjort en så alvorlig sikkerhetsmangel ved soveromsgulvet at det også på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det legges særlig vekt på uttalelsen fra S Takst av 4.4.25:

Gulvkonstruksjonen er i en slik tilstand at den ikke tåler normal belastning. Dette skyldes en sliten og svekket konstruksjon, som resulterer i nedsatt bæreevne, mulig svikt og risiko for ytterligere skader.

Til tross for at rommet brukes til ordinære formål, opplever jeg problemer med gulvet, noe som begrenser bruken av rommet og utgjør en sikkerhetsrisiko.

Når det gjelder avvik ved baderommet, uttalte sekretariatet bl.a. følgende i sin mangelsvurdering:

Sekretariatet opplever at forholdet er svært begrenset dokumentert. Kjøper har kun fremlagt en faktura for utbedringsarbeider på bad. Noen redegjørelse for hva som var foranledningen til reparasjonene på badersinnredningen er ikke fremlagt for sekretariatet, ettersom forholdet ikke er omtalt i noen av skaderapportene. Etter det vi kan se, har heller ikke kjøper selv redegjort for hva som var årsaken bak utbedringsarbeidet på badet.

Vi minner om at det tilfaller kjøpers bevisbyrde å dokumentere eget krav, se bl.a. FinKN 2017-425 og FinKN 2017-587. Praksisen springer ut av det alminnelige sivilrettslige prinsippet om at den som fremsetter et krav, har byrden av å på tilstrekkelig vis dokumentere det faktiske grunnlaget for kravet. En side ved bevisbyrderegelen er at tvil tilknyttet faktiske forhold, vil gå utover kjøper. Se FinKN 2018-242.

Kjøper har i anledning nemndsansmodningen innhentet en ny uttalelse fra F Rør og også selv kommentert forholdene på badet. Nemnda oppfatter at det er krevd kr 27 640, men kan ikke se at det er sannsynliggjort en mangel etter avhl. § 3-2 for annet enn dusjkabinettet. Nemnda utelukker riktignok ikke at de øvrige avvikene på badet også kan utgjøre en mangel, men for nemnda er dette altså for usikkert til å kunne konkludere med mangel.

Det skal etter dette utmåles prisavslag for avvikene ved musesikring, gulv og dusjkabinett. Med utgangspunkt i sekretariatets utmåling for musesikringen, samt kalkulasjon i rapport fra S Takst av 30.6.24 for nytt gulv, fastsettes samlet prisavslag til kr 100 000. For gulvet og dusjkabinettet er et mindre fradrag for nye komponenter (standardheving/forlenget levetid) tatt i betraktning. Beløpet inkluderer kjøpers advokatutgifter.

Til fradrag kommer kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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