

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-691

25.6.2025

Fremtind Forsikring AS

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

Flere forhold – eldre bolig – el-anlegg, røranlegg, vv-bereder mv. – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 4-12.

En enebolig oppført i 1950 ble solgt for kr 3,25 mill. i mai 2024. Ved salget ble det opplyst at boligen hadde behov for noen utbedringer og modernisering/vedlikehold, men at boligen hadde normal standard. El-anlegget var gitt mørk TG 2, og det var ukjent om anlegget var utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Badet i kjelleren ble gitt TG 3 og det ble opplyst om behov for oppgradering. Varmtvannsbereder var gitt TG 1 og opplyst å være montert i 2017. Vannledninger ble vurdert til mørk TG 2, og det ble opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert. Etter overtakelsen avdekket kjøper flere avvik ved boligen, som kjøper anførte at var upåregnelige, og innenfor selgers opplysningsplikt. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at kjøper ut ifra aldersbetraktninger måtte påregne vedlikehold og utskiftninger, og at selger heller ikke hadde tilbakeholdt opplysninger. Nemnda kom til at avvik ved varmtvannsbereder utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 341 200, samt krav om forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7, som en følge av følgende forhold:

- Avvik ved boligens el-anlegg
- Avvik knyttet til boligens røropplegg
- Ødelagt dusjkabinett
- Ødelagt varmtvannsbereder

Twisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Nordland oppført i 1950.

I salgsprospektet ble boligen omtalt som en "eldre enebolig fra 1950". Boligen ble opplyst å være påbygget i 1995. Boligen sto tidligere et annet sted, og ble flyttet på midten av 90-tallet. Det ble da satt på ny grunnmur av leca og etablert ny drenering, samt byttet bordkledning og isolasjon ifølge tidligere takst.

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst å ha kjøpt boligen i 2018. Innledningsvis i tilstandsrapporten fremgikk det at boligen hadde behov for noen utbedringer og modernisering og vedlikehold. Standarden på boligen ble beskrevet som normal.

Boligen ble solgt for kr 3,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.5.24, og overtatt av kjøper den 2.7.24.

Kjøper oppdaget avvik ved el-anlegg, dusjkabinett, varmtvannsbereder og bad, og reklamerte den 5.7.24. Kjøper oppdaget etter hvert flere avvik som følge av vannlekkasje på kjøkkenet i kjeller, og forholdet ble reklamert 20.8.24. Forholdene omtales etter dette hver for seg:

1. El-anlegg

Det elektriske anlegget ble i tilstandsrapporten gitt mørk TG 2 («avvik som kan kreve tiltak»). Det fremgikk at det var ukjent hvorvidt det elektriske arbeidet/anlegget i boligen var utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det var også ukjent om det var foretatt tilleggsarbeider etter 1.1.99. Takstmannen har videre opplyst at det var ukjent hvorvidt det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet. På spørsmål om det hadde vært brann, branntilløp eller varmgang er det krysset av "nei". Takstmann har huket av på at det burde utføres utvidet el-kontroll. På generelt grunnlag ble det anbefalt en gjennomgang av el-fagmann.

I egenerklæringsskjemaet har selger krysset av "nei" på spørsmål om det elektriske anlegget var kontrollert. Det ble også krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til feil med det elektriske anlegget.

Kjøper har den 5.8.24 reklamert for el-anlegg. I skademeldingen fremgikk det at feilen gjaldt flere deler/rom. Kjøper opplyste å jobbe som elektriker, og at eieren selv har skrudd og montert elektriske komponenter, og dette var gjort ufaglært.

Det ble utført el-kontroll av boligen 23.8.24, hvor det ble avdekket 4 mindre avvik som tilsvarte TG 1, og 25 avvik som tilsvarte TG 2. Avvikene gjaldt i hovedsak bad, garasje og loft. Oppsummert ble det påpekt avvik fra FEL §§ 12, 17, 20, 21, 22, 28, 32, 35 og 36. Det ble fremlagt pristilbud på kr 187 500 for å få rettet avvikene.

Kjøper fremla pristilbud av 29.4.25 fra A Elektro på til sammen kr 43 000 inkl. mva.

2. Dusjkabinett

I tilstandsrapporten fremgikk det at bad/vaskerom i kjeller generelt ble gitt TG 3 («alvorlige avvik»). Det fremgikk at aktuell byggeforskrift var fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon på badet. Det ble anbefalt totalrenovering av våtrommet, til en estimert kostnad på kr 100-300 000.

Tilliggende konstruksjoner i våtrom ble gitt mørk TG 2. Det var ikke foretatt hulltaking, men det var påvist fukt i vegg bak dusjkabinett.

Det andre badet var opplyst bygget etter teknisk forskrift fra 2017, uten at det foreligger dokumentasjon. Sanitær og innredning ble gitt TG 1, og det ble opplyst at rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

I egenerklæringsskjemaet har selger krysset av "ja" på spørsmål om det var utført arbeid på badet, og opplyste at arbeidene var gjort av ufaglærte. Selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til feil på bad eller våtrom.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at dusjkabinettet ikke fungerte. Det ble i skademeldingsskjemaet vist til at feilen ble oppdaget 5.7.24, og at feilen var synlig. Kjøper har vist til at begge dusjkabinett var ødelagt og ikke brukelige, i leiligheten og i kjelleren.

I e-post fra firma L ble det påpekt avvik ved dusjkabinett. Vanninntaksfunksjonen til hoveddusjhodet var ødelagt, og utbedringskostnader ble estimert til kr 33 000.

3. Varmtvannsbereder

Varmtvannstanken ble i tilstandsrapporten gitt TG 1, og det ble opplyst at denne var montert i 2017. I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst at det var montert varmepumpe 17.9.12 og at arbeidet ble gjort av faglærte.

I e-post av 16.8.24 fra firma L fremgikk det at varmtvannsbereder var plassert i rom uten sluk, og at installasjonen ikke var utført av fagfolk. Det var skjulte skrukoblinger på steder hvor dette ikke var tillatt, og det ble anbefalt å flytte varmtvannsberederen til vaskerommet. Det ble senere fremlagt et pristilbud fra firma L på til sammen kr 30 045 inkl. mva.

4. Vannlekkasje fra kjøkkenet i kjeller

Innvendige vannledninger ble gitt mørk TG 2, og det ble opplyst at disse var av kobber med plastkappe. Det ble vurdert at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert på innvendige vannledninger. Det var ikke behov for utbedringstiltak slik anlegget fungerte i dag, men ut ifra alder kunne skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I egenerklæringsskjemaet har selger krysset av ja på at det var gjort arbeid på vann og avløp, uten at dette ble nærmere beskrevet. Selger har opplyst i egenerklæringsskjemaet at takstmann har avdekket fukt på baderommet i kjeller.

Det fremgikk i e-post fra firma L at vannrørene under kjøkkenbenken var satt sammen med deler som ikke passet sammen, og at dette ikke var utført av fagfolk. Samlet sett for forhold knyttet til rørkobling på kjøkkenet og varmtvannsbereder estimeres utbedringskostnadene til kr 120 700.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring, hvor det bl.a. fremgikk at selger ikke var kjent med avvikene som kjøpers reklamasjon gjaldt. Selger erkjente kunnskap til skadet speil på baderommet, men kjøper ble informert om dette av megler.

Kjøper har anført at det foreligger mangelansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at selger og/eller selgers medhjelpere har misligholdt sin opplysningsplikt. Hva gjaldt avvik ved bad, herunder dusjkabinett, ble det påpekt at badet var oppusset i selgers eiertid. Hva gjaldt rørene på kjøkkenet, samt varmtvannsbereder, ble det anført avvik fra takstforskriften og minimumskrav som var stilt til takstmannen. Badet var gitt TG 1, til tross for at det ikke foreligger dokumentasjon. Feilene som var avdekket ved el-anlegget kunne ikke ha vært utført av personell med elektrofaglig bakgrunn. Det ble også anført at forholdene både hver for seg og samlet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2. Det var ikke gitt noen risikoopplysninger for avvikene som var avdekket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 341 200, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt kjøpers krav. Foretaket har i hovedsak vist til at el-anlegget ble gitt TG 2, og opplyst å være eldre. Det var opplyst at det var ukjent om og eventuelt når siste el-kontroll ble utført. Det ble anført at utbedrings- og moderniseringsbehovet lå innenfor det kjøper måtte ta høyde for ved avtaleinngåelsen. Det foreligger heller ikke forventningsavvik tilknyttet boligens røropplegg. Avvik ved dusjkabinettet synes å skyldes normal slitasje, og var innenfor det kjøper måtte forvente. Hva gjaldt avvik ved varmtvannsbereder var det inntatt bilde av varmtvannsberederen i tilstandsrapporten. Etter foretakets syn var det ikke holdepunkter som tilsa at selger hadde vært kjent med eller måtte være kjent med feil på det elektriske anlegget, ei heller boligens røropplegg, dusjkabinett og røropplegg. Det ble bestridt at takstmannen ga mangelfulle opplysninger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar for el-avvik, dusjkabinett og feil ved rør. Sekretariatet viste i hovedsak til opplysningene som ble gitt ved salget, samt boligens alder. Hva gjaldt avvik ved varmtvannsbereder, kom sekretariatet til at det forelå mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Sekretariatet la til grunn at forholdet var upåregnelig, og at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger, jf. forskrift til avhendingslova § 2-5.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2, jf. 3-7, grunnet avvik ved varmtvannsbereder. Det ble ikke ansett å foreligge mangel for avvik ved el-anlegg, dusjkabinett eller røranlegg. Sekretariatet anså at det ikke forelå tilstrekkelig dokumentasjon for å kunne utmåle et prisavslag etter avhl. § 4-12.

Kjøper har fremsatt nemdsanmodning og opprettholdt at det foreligger mangel for avvik ved el-anlegg, dusjkabinett og røranlegg. Det er i tillegg fremlagt tilbud fra firma L på kr 30 045 for nødvendig utbedringer knyttet til varmtvannstank.

Foretaket har i tilsvar opprettholdt at det ikke foreligger mangel i saken.

Nemnda har i mangelsspørsmålet kommet til samme resultat som sekretariatet og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse.

I vurderingen av prisavslaget for avviket ved varmtvannsberederen skal likevel ny dokumentasjon hensyntas. Det er fremlagt pristilbud på kr 30 045, som nemnda legger til grunn som sannsynliggjort utbedringskostnad. Det skal deretter trekkes fra egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Endelig prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, blir dermed kr 20 045.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).