

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-728

30.6.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – el-anlegg mv. – videresolgt med tap – avvisning.

En enebolig med hybel oppført i 1990, ble solgt for kr 5,8 mill. og overtatt av kjøper den 6.6.22. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold, herunder avvik ved el-anlegget, at kjellerhybelen ikke var godkjent som separat bruksenhet, fuktinnsig og insekter i uinnredet bod med utvendig adkomst, mangelfulle opplysninger om drenskum, rådhetsbegrensninger for tomten, og oppføring av garasje/carport. Feilene ved el-anlegget ble vurdert som alvorlige, men elektrikerens som foretaket engasjerte mente at gulvvarmen kunne måles og verifiseres med termisk kamera, og deretter ettergodkjennes. Kjøper varslet ønske om heving av kjøpet, men reklamasjonsprosessen tok tid, og kjøper videresolgte til slutt boligen med tap. Kjøper fremsatte deretter krav om erstatning for sitt samlede tap som en følge av manglene ved eiendommen, subsidiært prisavslag for verditapet ved videresalget. Foretaket erkjente mangelsansvar for el-anlegget, men har bestridt mangelsansvar for de øvrige forholdene. Foretaket mente at saken generelt sett ikke var så ille som kjøper ga uttrykk for, og at det kjøper hadde krav på var langt mindre enn hva kjøper hadde krevd. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om erstatning kr 1 663 950, subsidiært prisavslag på kr 700 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen grunnet følgende forhold:

- El-avvik
- Kjellerhybel ikke godkjent som separat bruksenhet
- Fuktinnsig og insekter i uinnredet bod med utvendig adkomst
- Mangelfulle opplysninger om drenskum
- Rådhetsbegrensninger når det gjelder tomt og oppføring av garasje/carport

Twisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en treetasjes enebolig med hybel i kjelleretasjen oppført i 1990. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

(...) presenterer denne gjennomførte eneboligen på sentrale (...) med hybel! Her har du 4 soverom, 2 kjøkken og 2 bad! Det er flere flotte uteplasser i forskjellige himmelretninger - her har du solen hele dagen!

Boligen inneholder i underetasjen: stue/kjøkken, gang, soverom, bad og teknisk rom. I 1.etasje har du vaskerom, stue/kjøkken, soverom og gang. I 2.etasje er det gang, 2 soverom og bad. Her har du altså alt familien måtte behøve - og litt til! (...)

& HØYDEPUNKTER:

Oppusset bad i 2.etasje

Pusset opp kontor og 2 soverom i 2.etasje

Nytt inngangsparti 2021

Hele huset er nymalt utvendig (2021)

Pent opparbeidet tomt med gress, stein og veranda/platting

4 soverom

2 bad

2 kjøkken

Moderne fargevalg (...)

(...)

TOMT

Areal: 392 kvm, Eierform: Eiet tomt

2066/302 er en tilleggsmatrikkel som eies i fellesskap med nabo. Dette er ved innkjøringen til eiendommen. Felles tomt ved parkering og også felles vedlikehold av denne. (...)

(...)

FERDIGATTEST / BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Dokumentet ligger vedlagt salgsoppgaven. Det foreligger også ferdigattest for bruksendring.

(...)

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål. Hybel er tidligere utleid for kr 10 000,- i mnd pluss strøm. Leieboer følger ikke boligen.

Under punktet «beskrivelse av eiendommen» i tilstandsrapporten sto det:

Eier opplyser at boligen har blitt betydelig oppgradert innvendig de senere årene. Eier opplyser at det er godkjent leilighet i kjelleren. Boligen har en god standard innvendig, og er generelt godt vedlikeholdt. Det er behov for noe oppgraderinger utvendig som er nevnt i rapporten.

Tilstandsvurderte bygningsdeler fikk i hovedsak TG 1, herunder «rom under terreng», «elektrisk anlegg» og «drenering». Vinduer fikk derimot TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) grunnet slitasje og sprekker. Under punktet om byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold fremgikk bl.a. at det ikke forelå tegninger, men at det ikke var påvist synlige tegn på avvik ved branncelleinndeling eller avvik fra krav til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2019. Selger informerte om at tidligere eier hadde opplyst om drenering rundt hele huset høsten 2018, og at selger ikke var kjent med sopp/råteskader, insekter eller utettheter i bl.a. fasade. På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på bl.a. el-anlegg, hadde selger krysset av «ja, kun faglært», oppgitt navn på to firma og skrevet:

Tidligere eier opplyser om byttet sikringskap med automatsikringer, flere nye kurser, helt nytt elektrisk anlegg i hovedetasjen samt i kjellerstue og gang. Totalrenovering.

På oppfølgingsspørsmål om det forelå samsvarserklæring på hele eller deler av anlegget, hadde selger krysset «ja» og skrevet at dette lå på boligmappa. Det ble ikke opplyst om utført el-kontroll. Selger krysset videre av for at boligen ble solgt med utleiedel, leilighet, hybel eller lignende, og for at disse rommene var godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene. På spørsmål om kjennskap til om boligen var innredet/bruksendret/bygget ut siden byggeåret, hadde

selger skrevet at bruksendring av kjeller til utleiedel var godkjent.

Boligen ble solgt for kr 5,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.4.22, og overtatt av kjøper den 6.6.22.

Etter overtakelsen avdekket og reklamerte kjøper over:

El-avvik

Kjellerhybel ikke godkjent som separat bruksenhet

Fuktinnsig til via inngangsparti til innredet bod, herunder insekter

Mangelfulle opplysninger om drenskum

Rådighetsbegrensninger når det gjelder tomt og oppføring av garasje/carport

El-avvikene ble avdekket etter at kjøper hadde funnet ut at det knapt lå samsvarserklæringer i boligmappa, og at selger per SMS hadde forklart at det elektriske på badet oppe ikke var gjort av firma. El-takstmann H. ble rekvirert for befaring og vurdering av el-anleggets tilstand. I El-kontrollrapporten ble det konkludert med følgende:

Undertegnede har søkt å finne informasjon vedrørende de to elektroinstallatørene som er navngitt i salgsdokumentasjon.

(Firma T.) er opphørt for noe tid siden, (firma Ø.) finnes ikke. Når en vurderer hvordan deler av denne installasjonen er utført stiller jeg meg meget tvilende til at det er fagpersoner som har gjort dette.

Datering på montert utstyr viser at dette er produsert fra 2016 til 2020. I kjeller er det brukt utstyr produsert i 2020. I 1. etg er det brukt utstyr fra 2016 og fremover. Husets 2. etg har utstyr fra 2020. Dette viser at det er mye som er utført i selgers eietid. Han har således tilbakeholdt opplysninger i sin egenerklæring.

Dette objektet har helt klart store og alvorlige mangler i forhold lovens minimumskrav. Dette med tanke på krav om utførelse og dokumentasjonsplikt på utførte installasjoner. Det er ingen ting som er dokumentert, og om en sammenholder dette med faktisk utført, synes store deler av installasjonen som «ikke fagmessig utført». Her er det avdekket mange alvorlige feil som kan utgjøre brann- og berøringsfare.

Følgelig får objektet tilstasgrad 3 - TG 3. (...)

Det ble anmerket følgende «alvorlige avvik på installasjonen»:

- Feil på jording.
- Manglende brannbeskyttelse på veggbokser.
- Feilmontasje gulvvarme.
- Feil tverrsnitt på ledninger i forhold til sikringer.
- Manglende dokumentasjon gulvvarme og skjult belysning.
- Manglende FDV dokumentasjon

Med forbehold om at det kunne være ytterligere feil og mangler på skjultanlegget ble utbedringskostnadene estimert til kr 322 750. Utgiftspostene «alternativt bosted hybelleil.» kr 34 000 eks. mva. og «nedpakking/oppakking» kr 15 000 eks. mva. var medregnet i dette beløpet.

Foretaket rekvirerte V. AS for kontroll av el-anlegget opp mot rapporten til el-takstmann H. V. AS hadde enkelte anmerkninger knyttet til noen av avvikspunktene i rapporten til H., og mente ellers at gulvvarmen kunne måles og verifiseres med termisk kamera, og deretter ettergodkjennes dersom den lå riktig. V. AS estimerte derfor utbedringskostnadene til kr 225 000 inkl. mva., med forbehold om at gulvvarmen lot seg dokumentere. Lot den seg ikke dokumentere, ville det tilkomme ytterligere kostnader på mellom kr 15 000 og kr 65 000 eks. mva. Som H. hadde gjort, ble det tatt forbehold om usikkerhet knyttet til «bakenforliggende konstruksjoner og innretninger».

I en reklamasjonsrapport fra O. ble byggt tekniske arbeider forbundet med el-anlegget kostnadsestimert til kr 75 000 eks. mva., med forbehold om at kabler og folier lot seg etterdokumentere. Kunne ikke gulvvarmen etterdokumenteres, ville det fort kunne komme ytterligere kostnader til byggt tekniske arbeider på mellom kr 80 000 eks. mva. og kr 180 000 eks. mva. – i tillegg til de ovenstående kr 75 000 eks. mva.

Foretaket har lagt frem forklaringer fra selger, og har bestridt at det ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om el-anlegget. Foretaket har derimot erkjent at el-avvik utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2, men partene var uenige om hva som var et korrekt prisavslag for forholdet.

Partene var videre uenige om det kunne forventes at det var etablert en godkjent separat bruksenhet eller ikke. Foretaket har lagt frem selgers forklaring, og har bemerket at kjøper aldri ble forespeilet en selvstendig boenhet eller en egen utleiedel. Når det gjaldt drenskummen med drenspumpen, ble kjøper kjent med dette forholdet etter at en nabo hadde kontaktet kjøper. Naboen informerte om at drenskummen var felles, og at naboen før salget hadde bedt selger om å informere om at det var et felles vedlikeholdsansvar for denne. Kummen lå like utenfor naboens bolig. I reklamasjonsrapporten fra O. fremgikk det at en slik pumpe som regel hadde en brukstid på 10-20 år, og at service og kontroll, samt utskiftning av pumpe gjerne kostet rundt kr 45 000 eks. mva., dvs. rundt kr 3 000 inkl. mva. per bolig, inkludert strøm. Selger har forklart at de visste om eksistensen av en pumpe, men at de ikke hadde mer kunnskap om denne, og at de ikke hadde hatt noen kunnskap om denne før naboen tok opp dette før salget.

Fuktinnsig via inngangspartiet til den uinnredede kjellerboden med adkomst fra utsiden, og problemet med insekter, ble dokumentert ved reklamasjonsrapporten fra O. Boden var ikke inntatt i plantegningen som lå ved salgsprospektet, men var avbildet i en plantegning i reklamasjonsrapporten.

Fukten i vinduskarmen skyldtes utettheter på utsiden av vinduet. Det kunne se ut til at det var påført en slags tettemasse på en ufagmessig måte. Siden vinduet var slitt og modent for utskiftning, ble det anbefalt å skifte ut hele vinduet for estimert kostnad kr 24 000 eks. mva. Selger har forklart at en bekjent av dem hadde byttet rammen på vindusglasset, og at det tydeligvis ikke var gjort en god nok jobb, men at forholdet ikke var kjent for dem.

Insektforekomsten (skruketroll) i den samme uinnredede kjellerboden ble antatt å ha en sammenheng med at boden lå under inngangspartiet og en terrasseplattning, og at det ikke var tilstrekkelig sikret mot vann. Utettheter mellom inngangspartiet og den uinnredede boden hadde skapt et fuktig klima i boden som skruketrollene kunne trives i. Det ble konstatert rennemerker på veggen og en relativt stor forekomst av skruketroll. Arbeidene med å de- og remontere gulvbord med trapper på inngangspartiet og etablering av tettesjikt med beslag mot vegglivet, samt avfukting av bod, ble prisestimert til kr 98 000 eks. mva. Selger forklarte at de ved en og annen anledning hadde sett et insekt eller to i boden, men at de anså dette som helt normalt og naturlig i et uteområde.

Det var også naboen som informerte kjøper om at han ikke ville akseptere at kjøper førte opp garasje eller carport på den felles oppstillingsplassen. Selger skal ha forklart til foretaket om at naboen kom med en lapp etter at boligen var lagt ut for salg, og at megleren hadde informert selger om at det ikke var nødvendig å informere om dette, siden det bare var tanker og påstander fra naboen.

Kjøper varslet at de ønsket å heve kjøpet. Foretaket var uenige i at det var grunnlag for dette. Saken dro ut i tid, og kjøper så seg til slutt nødt til å videreselge boligen.

Megleren som sto for videresalget verdivurderte først boligen til kr 6 mill. Etter at megleren fikk kunnskap om feilene ved boligen, skal megleren ha nedjustert verdivurderingen sin til kr 5,59 mill. Foretaket ble holdt underrettet om salgsprosessen, og boligen ble lagt ut for salg med prisantydning på kr 5,59 mill.

Det tok tid å selge boligen, og i en uttalelse av 13.11.23 skrev megleren at det høyeste budet som hadde kommet inn til da var på kr 4,85 mill. Megleren forklarte at «*det er selvsagt mye lavere enn hva vi skulle ønske og dette virker å skyldes en kombinasjon av det markedet vi er i, og de feil og mangler som er ved boligen, som gjør folk tvilende*». Den 25.11.23 mottok imidlertid kjøper et bud på kr 5,25 mill. Kjøper ba om foretakets tilbakemelding på hvordan de stilte seg til at kjøper eventuelt godtok budet, men mottok ikke svar. Kjøper ville ikke risikere å miste interessenten, og ga et motbud på kr 5,3 mill., som ble akseptert.

Det ble sendt påkrav til foretaket den 29.12.23:

(...) tapt verdistigning(differansen mellom opprinnelig vurdering på kr. 6 000 000,- og oppnådd salgssum på kr. 5 300 000,-) samt renter for kjøpesum og omkostninger tilsvarende kr. 329 249,-, samt kostnader til oppgraderinger og vedlikehold a kr. 72 370,-, i tillegg til kostnader til juridisk bistand a kr. 106 875,-, m. fl kravsposter., (...)

Det ble videre lagt frem omfattende korrespondanse og diverse uttalelser i saken, bl.a. fra bygningssakkyndige og fra leietaker.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Det ble vist til at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om forholdene, og at forholdene var upåregnelige.

Kjøper har fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 på kr 1 663 950, subsidiært prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 700 000.

Forsikringsforetaket har erkjent mangelsansvar for el-avvikene etter avhl. § 3-2, men har bestridt at de øvrige forholdene utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Det ble vist til at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, og at forholdene ikke utgjorde forventningsavvik. Ifølge foretaket var det ikke grunnlag for heving etter avhl. § 4-13, og det foreligger verken skyld- eller kontrollansvar, jf. avhl. § 4-14. Kjøper har kun krav på prisavslag etter avhl. § 4-12 for el-anlegget, og prisavslaget burde være i størrelsesordenen kr 150 000 til kr 200 000. Foretaket har også anført at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og derfor måtte avvises fra nemndsbehandling.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over en rekke forhold ved boligen, som er oppført i 1990: avvik ved det elektriske anlegget, at kjellerhybel ikke er godkjent som separat bruksenhet, fuktinnslag og insekter i uinnredet bod med utvendig adkomst, mangelfulle opplysninger om drenskum og rådhetsbegrensninger når det gjelder tomten og mulighet for oppføring av garasje/carport. Boligen er videresolgt av kjøper og det er opprinnelig fremsatt krav om erstatning på kr 1 663 950, subsidiært prisavslag på kr 700 000. Kjøper har, slik nemnda forstår det, i brev av 2.5.25 sagt seg enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel knyttet til rådhetsbegrensninger på tomten, men de øvrige mangelsforholdene synes opprettholdt.

Foretaket er enig med kjøper i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til det elektriske anlegget, men ikke hva gjelder de øvrige påreklamerte forhold. Det er også uenighet om utmålingen av erstatningskravet/prisavslaget for det elektriske anlegget.

Saken er omfattende. Den gjelder flere mangelskrav med et høyt erstatningskrav, subsidiært prisavslagskrav. Nemnda har vurdert om saken er egnet for behandling av nemnda eller om den bør avvises etter vedtektene pkt. 4.1.

Det følger av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d at en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom "saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet". Denne avvisningsregelen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32 L (2015-16) under punkt 10.6.1.3 forutsatt at avvisningsregelen kan benyttes "der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevissspørsmål".

Nemnda bemerker at spørsmålet om avvisning av en klagesak må vurderes helt konkret, med utgangspunkt i de føringer som er angitt i vedtektenes ordlyd sammenholdt med godkjenningsloven og dens forarbeider. Terskelen for å avvise en sak skal være høy, likevel slik at både sekretariatet og nemnda må innrømme et visst skjønnsmessig spillerom. I den konkrete vurderingen kan blant annet bevissituasjonen i saken hensyntas.

Selv om det er enighet mellom partene om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til det elektriske anlegget, hefter det slik saken er opplyst stor uklarhet om utbedringsbehovet og omfanget av nødvendige kostnader – herunder hvilke byggtekniske arbeider som må utføres. Det vises til gjennomgangen av sakens bakgrunn over, hvor det er redegjort for at el-takstmann H. i sin rapport estimerte utbedringskostnadene til kr 322 750. Videre heter det:

Foretaket rekvirerte firmaet V. AS for kontroll av el-anlegget opp mot rapporten til el-takstmann H. V. AS hadde enkelte anmerkninger knyttet til noen av avvikspunktene i el-takstmann H.s rapport, og mente ellers at gulvvarmen kunne måles og verifiseres med termisk kamera, og deretter ettergodkjennes dersom den lå riktig. V. AS estimerte derfor utbedringskostnadene til kr 225 000 inkl. mva., med forbehold om at gulvvarmen lot seg dokumentere. Lot den seg ikke dokumentere, ville det tilkomme ytterligere kostnader på mellom kr 15 000 og kr 65 000 eks. mva. Som el-takstmann H. hadde gjort, ble det tatt forbehold om usikkerhet knyttet til «bakenforliggende konstruksjoner og innretninger».

I en reklamasjonsrapport fra O. ble byggtekniske arbeider forbundet med el-anlegget kostnadsestimert til kr 75 000 eks. mva., med forbehold om at kabler og folier lot seg etterdokumentere. Kunne ikke gulvvarmen etterdokumenteres, ville det fort kunne komme ytterligere kostnader til byggtekniske arbeider på mellom kr 80 000 eks. mva. og kr 180 000 eks. mva. – i tillegg til de ovenstående kr 75 000 eks. mva.

Som nevnt, har kjøper videresolgt boligen og det er usikkerhet om gulvvarmen har ligget riktig og kunne blitt etterdokumentert.

Etter en samlet bedømmelse av de fremlagte dokumentene i saken, kan nemnda vanskelig se at saken kan behandles forsvarlig innenfor rammene av Finansklagenemndas mandat, og formålet om en effektiv skriftlig saksbehandling. Det vises i denne forbindelse til at nemndas saksbehandling 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 bevisstoff, vil det ofte være utfordrende for nemnda å kunne 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, ulike fagkyndigvurderinger, høy tvistesum, samt 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 Kjersti Buun Nygaard (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).