

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-738

2.7.2025

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – flere forhold – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøpet av et rekkehus oppført i 1953 i 2024. Boligen ble beskrevet som å ha «normal standard», og det var opplyst om en rekke påkostninger som var foretatt i nyere tid. I tilstandsrapporten var en rekke bygningsdeler gitt TG 2, bl.a. innvendige overflater, elektrisk anlegg og drenering. Etter overtakelsen meldte sikrede inn flere forhold til foretaket, herunder fuktproblematikk og avvik ved el-anlegget. Sikrede anførte at forholdene utgjorde mangler etter avhendingslova. Foretaket anførte at mangelskravene ikke ville føre frem, og saken ble derfor ikke tatt videre og avsluttet. Nemnda ga sikrede medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om videre juridisk bistand.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på avslag på bistand under boligkjøperforsikringen. Det aktuelle boligsalget reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder et rekkehus på Østlandet oppført i 1953.

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

Byggemåte

Boligfundament med støpt såle og mur, yttervegger i treverk med trepanel på fasader, etasjeskillere i treverk, malte dører, vinduer med 1, 1+1 og 2-lags glass, og saltak tekket med takstein.

Bolig med normal standard.

Boligen er påkostet med bl.a.: Det er skiftet termostat på bad, noen stikkontakter og brytere i 2023. Det er montert solskjerming på flere vinduer i 2020, Boligen er malt utvendig i 2019 m.m. Det er laget treterrasse med blomsterkasse i treverk i 2018. Det er byttet til dobbelmantlet bereder, det er byttet dusjkabinett, det er skiftet innmat i sikringsskap m.m. i 2012. Bad i 2 etasje er fra 2000, takteking, beslag, renner og nedløp er fra 1997.

Det er vinduer fra byggeåret og fra 1984.

Det er eldre røropplegg, deler av el-anlegget, badrom, vaskerom, toalettrom, pipe, ildsteder, utvendig panel, drenering, radiatorer og røropplegg til disse, trapper m.m.

(...)

Standard

Bolig med normal standard. Boligen er godt vedlikeholdt og påkostet med blant annet:

- Det er skiftet termostat på bad, noen stikkontakter og brytere i 2023.
- Det er montert solskjerming på flere vinduer i 2020.
- Boligen er malt utvendig i 2020 m.m.

- Det er laget terrasse med blomsterkasse i treverk i 2018.
- Det er byttet til dobbeltmantlet bereder i 2012, denne vil det bli tatt service på 23.10.2023 av VVS-firma F. 1/ 3 varmer opp vann til radiatorer og 2/ 3 til forbruk. Radiatoranlegg er anbefalt av Norges astma- og allergiforbund og gir et sunt inneklima. Radiatoranlegget er kun i denne enheten i husrekken. Det foreligger dokumentasjon på alt vedrørende bytte fra oljetank til bereder i 2012. Service på bereder er ca. annet hvert år.
- Det er byttet dusjkabinett og det er skiftet innmat i sikringsskap m.m. i 2012.

I tilstandsrapporten var innvendige overflater gitt lys TG 2, og det ble opplyst:

Gulv med parkett, laminat, fliser, tregulv og beleg. Vegger med malte flater, tapet, brystpanel og fliser. Himlinger med malte flater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje og mindre skader på gulv. Det er stedvis saltutslag og løs puss på murvegger. Det er stedvis noen glipper og bulker i veggoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg var gitt lys TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er el-anlegg med eldre og nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget eller denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

Spørsmål til eier

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget eller 1.1.1999?

Ja. Det er lagt opp nytt elektrisk i forbindelse med montering av ny bereder, byttet innmat i sikringsskap m.m. i 2012. Det er skiftet termostat på bad, enkelte stikkontakter og lamper m.m. i 2023. Det foreligger dokumentasjon på dette arbeidet. Det foreligger ellers ingen dokumentasjon på utførte el-arbeider i boligen.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. 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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Drenering var gitt lys TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Det er eldre drenering rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er høy fuktighet og synlig løs puss/saltutsalg på vegger i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skifter ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Grunnmur og fundamenter

Det er støpt grunnmur rundt boligen.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2002. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller, hadde selger krysset av «Nei». På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon), hadde selger svart «Ja, kun av faglært», og opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Fjernet oljetank i innkjøringspartiet i 2012 av firma entreprenør A. Installasjon av dobbelmantlet varmtvannsbereder type OSO EP C 300, montering av dusjkabinett type IFØ SKH, samt demontering og

bortkjøring av gammel oljefyr, alt gjort i 2012, har kvitteringer på alt.

Arbeid utført av:

Entreprenør A, entreprenør V, entreprenør H og elektrikerfirma B.

På spørsmålet «Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?», hadde selger krysset av «Ja». På spørsmål om kjennskap til om det var utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon), hadde selger krysset av «Ja», og opplyst om følgende:

Service på varmtvannsberederanlegg annet hvert år.

På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc), hadde selger krysset av «Nei».

Ifølge sikrede var de skeptiske da de leste om saltutslag i tilstandsrapporten, og tok derfor kontakt med takstmannen som hadde utarbeidet tilstandsrapporten. Ifølge sikrede skal takstmannen ha sagt at dette kun refererte til saltutslag i matboden mot parkeringsplassen, og at fukt ikke var et problem i boligen, men at TG 2 var gitt fordi boligen var gammel. Videre har sikrede forklart at det var selger som viste frem boligen, og at hun under visning fortalte at det var en veldig tørr og fin kjeller.

Boligen ble solgt for kr 8,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.1.24, og overtatt av sikrede 1.3.24. I forbindelse med kjøpet tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos foretaket. Fra forsikringsvilkårene hitsettes:

5.1 Hva er dekket?

Forsikringen dekker Sikredes rimelige og nødvendige advokatkostnader, samt kostnader til rimelig og nødvendig dokumentasjon, forbundet med reklamasjon og rettslig tvist mot selger og selgers ansvarsforsikring (boligselgerforsikring). Dette gjelder kun dersom det kan sannsynliggjøres at Sikrede har krav som følge av mangler i henhold til avhendingsloven og kjøpekontrakten.

Ifølge sikrede skal selger ved overtakelsen ha sagt at hun hadde hatt problemer med fukt og flassende maling og puss i kjelleren, og at eiendommen måtte dreneres for å få bukt med dette. Sikrede har fremlagt SMS-korrespondanse med selger, hvor det fremgikk at arbeid med puss i kjelleren var gjort «av en venn av meg, ikke gjennom et firma».

Sikrede har også fremlagt følgende e-postkorrespondanse med selger om el-installasjoner:

(Fra sikrede): Har du namnet, och gärna dokumentationen, på elektrikerfirman som har gjort elen på utebelysningen på terrassen (den med brytaren i hörnet i stuen), samt spotarna utanför entrén? Vår elektriker hade ett par spørsmål kring det.

(Fra selger): Hei, det er elektrikerfirma V ved elektriker A som har satt opp det elektriske på entré-siden. Jeg har ikke dokumentasjon på dette fordi det ble gjort samtidig med nabo H. Utebelysningen på terrassen er det min nabo H som har satt opp, du må snakke med han. Bryteren i stuen var der før jeg flyttet inn.

Videre har sikrede fremlagt en melding fra snekker som hadde oppdaget at «spottkasser til bad er amatørmessig montert». Snekkeren uttalte at «Har ikke takstmann kommentert dette (..) bør han slutte som takstmann».

Sikrede avdekket kort tid etter overtakelsen flere forhold ved eiendommen. Forholdene ble meldt inn til foretaket, herunder avvik ved el-anlegg, asbest, fukt i kjeller, skader på toalettrom og skader i overflate i stue.

I e-post av 25.3.24 orienterte foretaket sikrede om at krav relatert til skader i overflate i stue ikke ville føre frem, og at saken derfor ville bli avsluttet. I brev av 15.4.24 orienterte foretaket sikrede om at krav relatert til asbest, el-anlegg, fukt i kjeller og skader på toalettrom ikke ville føre frem,

og at saken derfor ville avsluttes. Når det gjaldt el-anlegget bemerket foretaket blant annet at det ikke var sannsynliggjort utgifter over kr 10 000.

Sikrede var uenig i foretakets vurdering og det ble fremsatt klage overfor foretakets interne klagenemnd. Foretakets interne klagenemnd tok ikke klagen til følge.

Sikrede har fremlagt diverse bilder av forholdene. Sikrede har også lagt frem et bilde av boligens vaskerom, som viste hvor synlig asbest var for takstmann på befaring. I tillegg har sikrede anført at selger hadde skjult omfanget av skaden på bilder og ved visning.

Foretaket har innhentet forklaring fra selgers takstmann, som i e-post av 11.4.25 uttalte at «Jeg kan ikke huske å ha sagt til kjøper at det kun er fukt i en bod i underetasje». Videre ble det fremlagt e-post av 20.5.25 fra selgers boligselgerforsikringsforetak, hvor det fremgikk følgende:

Selger har forklart at hun ikke har vært kjent med fukt i kjeller i sin eiertid og at hun opplevde kjelleren som tørr, og at dette ble formidlet til kjøper på visning. Selger har aldri hatt noe problem med fukt.

Sikrede har i hovedsak anført at det foreligger en mangel som følge av fukt i kjeller, avvik ved el-anlegg og skader på stuevegg, og at det derfor var grunnlag for videre bistand under boligkjøperforsikringen. Sikrede har blant annet vist til at selger har hatt problemer med fukt og flassende maling og puss i kjelleren, samt fått utført ufaglært murarbeid, uten å opplyse om dette ved salget. Videre har sikrede vist til at selger holdt tilbake opplysninger om ufaglært arbeid på el-anlegget, samt fremholdt at selgers takstmann hadde foretatt en uforsvarlig vurdering av dette. Sikrede har også vist til at selger har tatt med seg et fastmontert skap, og at stueveggen i den forbindelse ble skadet.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for videre bistand under boligkjøperforsikringen, og vist til at det ikke var prosedabelt at det foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Når det gjaldt fukt i kjeller har foretaket i hovedsak vist til at dreneringen var eldre og gitt TG 2, at det ble opplyst om indikasjoner på at drenering/tettesjikt hadde begrenset effekt, og om at det var høy fuktighet og synlig løs puss/saltutslag på vegger i underetasje. Foretaket viste til at selgers takstmann hadde bestridt at det ble gitt muntlige opplysninger før salget. Når det gjaldt stuevegg har foretaket vist til at overflater var gitt TG 2, og at det ble opplyst om glipper og bulker i veggoverflater, samt boligens alder. Når det gjaldt el-anlegget har foretaket vist til at dette var eldre og gitt TG 2. Foretaket har bemerket at det kunne utgjøre en mangel at det var utført ufaglært arbeid i selgers eiertid, og at de hadde gått i dialog med sikrede angående utførelse av el-kontroll og kostnader til utbedring.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede delvis medhold. Sekretariatet kom til at fukt i kjeller og avvik ved el-anlegg fremsto som prosedabel, og dermed at videre bistand var dekningsmessig under boligkjøperforsikringen. Skader på stuevegg var ikke dekningsmessig.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om sikrede (kjøper) har krav på videre bistand under boligkjøperforsikringen. I henhold til forsikringsvilkårene dekkes bistand dersom det er «sannsynlighetsovervekt» for at det foreligger en mangel. I henhold til nemndspraksis må dette forstås som et krav om at saken er å anse som prosedabel ut fra de opplysningene som foreligger. Spørsmålet er følgelig om det slik saken er opplyst, fremstår som prosedabelt at det foreligger en mangel.

Sekretariatet fremholdt følgende om sikrede har krav på videre bistand knyttet til reklamasjon om fukt i boligens kjeller:

Ved salget ble det gitt enkelte risikopplysninger relatert til dreneringen. I tilstandsrapporten ble det opplyst at det er eldre drenering rundt boligen, at det var påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt, at mer enn halvparten av forventet levetid var overskredet, samt at det var høy fuktighet og synlig løss puss/saltutslag på vegger i underetasje. Det ble også opplyst at det må foretas nærmere undersøkelser, og at det ikke kan utelukkes behov for tiltak. I utgangspunktet er dette relativt alvorlige risikopplysninger, som isolert sett indikerer avvik og behov for tiltak. Det ble også opplyst om stedvis saltutslag og løss puss på murvegger under punktet om innvendige overflater. Samtidig var dreneringen vurdert til lys TG 2, som i henhold til tilstandsrapportens forutsetninger indikerer avvik som ikke krever tiltak, og under kostnadsestimat ble det opplyst: «ingen umiddelbar kostnad». Innvendige overflater var også vurdert til lys TG 2, og det ble gitt tilsvarende opplysninger om kostnader. Videre var grunnmur og fundamenter gitt TG 1. Sekretariatet oppfatter det for øvrig slik at boligen har en kjelleretasje, som i hvert fall delvis er under terreng. Takstmannen har ikke inntatt noen særskilt vurdering av rom under terreng i tilstandsrapporten, og har heller ikke opplyst om hulltaking i rom under terreng, eller begrunnet eventuell manglende hulltaking. På denne bakgrunn kan det stilles spørsmål ved om takstmannen har foretatt de undersøkelser han plikter å gjøre i henhold til forskriftens § 2-15. Vi bemerker at takstmannen også synes å ha forsømt å vurdere et toalettrom i kjelleretasjen.

Sikrede har for øvrig forklart at de var i kontakt med takstmannen vedrørende saltutslag i kjeller, og at takstmannen da skal ha opplyst at dette kun refererte til matboden, og at fukt ikke var et problem i boligen. Det er ikke fremlagt noen forklaring fra takstmannen hvor dette er imøtegått.

Videre har sikrede vist til at selger på visning skal ha opplyst at kjelleren var tørr. I selgers egenerklæringsskjema er det krysset av «Nei» på spørsmål om kjennskap til om det er eller har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller. Selger har også krysset av «Nei» på spørsmål om kjennskap til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, eksempelvis murerarbeid. Ifølge sikrede skal selger ha opplyst om kjennskap til fuktproblematikk i kjelleren ved overtakelse av eiendommen, samt om ufaglært arbeid med puss på vegg i kjelleren. Det er ikke fremlagt noen forklaring fra selger hvor dette er imøtegått.

Etter sekretariatets vurdering foreligger det her holdepunkter for at takstmannens vurderinger i tilstandsrapporten er mangelfulle, og for at selger har gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om kjennskap til fuktproblematikk og utførte tiltak. Selv om det ble gitt enkelte risikopplysninger om dreneringen, ble det også gitt opplysninger som var egnet til å virke beroligende og dysse ned alvorligheten av disse. Det er naturligvis vanskelig å foreta noen mer inngående mangelsvurdering av forholdet uten at forklaringer fra selger og selgers takstmann er innhentet, og uten at det er foretatt nærmere undersøkelser av skadeomfang, årsaksforhold og utbedringsbehov. Slik saken er opplyst er vi likevel av den oppfatning at det fremstår som prosedabelt at foreligger grunnlag for mangelsansvar relatert til fuktproblematikk i kjelleren, og at sikrede derfor har krav på videre bistand relatert til dette forholdet.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Vedlagt foretakets nemnsanmodning følger en e-post 11.4.25 fra takstmannen som ikke kan «huske å ha sagt til kjøper at det kun er fukt i en bod i underetasje». Det er videre fremlagt opplysninger fra selger, via boligselgerforsikringsforetaket, hvor det i e-post av 20.5.25 opplyses at selger «har forklart at hun ikke har vært kjent med fukt i kjeller i sin eiertid og at hun opplevde kjelleren som tørr, og at dette ble formidlet til kjøper på visning. Selger har aldri hatt noe problem med fukt». Det er følgelig inngitt supplerende dokumentasjon etter sekretariatets vurdering av saken. Men til tross for dette er nemnda kommet til at saken er prosedabel knyttet til fukt i kjeller. Det vises særlig til at det hefter usikkerhet ved om takstmannen har fulgt forskriften § 2-15 om hulltaking, at ett toalettrom i kjelleren ikke er omhandlet i tilstandsrapporten, samt at det ikke er innhentet nærmere dokumentasjon knyttet til skadeomfang, årsaksforhold og utbedringsbehov.

Sikrede har også anført at reklamasjonen knyttet til boligens elektriske anlegg er prosedabel og at sikrede har krav på videre bistand fra foretaket på dette punktet. Nemnda er enig i det. Slik saken er forelagt nemnda, foreligger det holdepunkter for at takstmannens vurderinger i tilstandsrapporten er mangelfulle, og for at selger har gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om el-anlegget. Selv om det ble gitt flere negative opplysninger om el-anlegget, som tilsier at sikredes

forventninger til dette generelt måtte være noe begrensede, kan ufaglært arbeid og feil ved et el-anlegg være av større alvorlighetsgrad og innebære en sikkerhetsmessig risiko. Nemnda er enig med sekretariatet i at:

Det er naturligvis vanskelig å foreta en mer inngående mangelsvurdering også av dette forholdet uten at det er foretatt nærmere undersøkelser eller fremlagt nærmere dokumentasjon på de aktuelle avvikene og utbedringsbehovet. Slik saken er opplyst er vi av den oppfatning at det fremstår som prosedabelt at det kan foreligge grunnlag for mangelsansvar relatert til avvik ved el-anlegget, og foretaket må som et minimum bistå sikrede med videre undersøkelser av forholdet, og vurdere prosedabiliteten deretter.

Nemnda forstår også foretakets brev av 9.5.25 slik at det allerede har tilbudt sikrede ytterligere bistand knyttet til avklaring av avvik ved utelysene.

Når det gjelder skader på stueveggen, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke er prosedabelt at det foreligger en mangel på dette punktet. Nemnda viser til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til.

Sikrede har også anført at sikrede har krav på videre bistand fra boligkjøperforsikringen knyttet til reklamasjonen om asbest i takplatene på vaskerommet. Nemnda legger ut fra de foreliggende opplysningene til grunn at det var synlig for takstmannen at det var asbest i de aktuelle takplatene, men det var ikke opplyst om dette i tilstandsrapporten til tross for at det var opplyst om bruk av eternitt i luftekanaler. Selv om det var påregnelig for sikrede at vaskerommet måtte totalrenoveres, vil det påløpe ekstrakostnader til fjerning av takplatene. Hvor store disse ekstrakostnadene vil bli, er det så vidt nemnda kan se ikke foretatt vurderinger av. Slik saken er forelagt nemnda, er den kommet til at også dette forholdet er prosedabelt og sikrede har krav på videre bistand fra boligkjøperforsikringsforetaket også på dette punktet.

Oppsummert er nemnda følgelig kommet til at det er prosedabelt at det foreligger enkelte mangler ved eiendommen, og sikrede har krav på videre bistand relatert til fukt i kjeller, avvik ved el-anlegget og asbest i takplatene på vaskerommet, jf. forsikringsvilkårene punkt 5.1.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).