

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-740

2.7.2025

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

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

Svikt ved bæring (TG 2) – avvik ved peis/pipe (TG 1) – avhl. § 3-2.

En halvpart av en tomannsbolig fra 1967 ble solgt for kr 12,6 mill. og overtatt av kjøper den 31.1.23. I salgsprospektet var det opplyst at boligen var «ombygget og paabygget i 2015». Videre ble boligen markedsført som «Velholdt» med gjennomgående «god standard». Dette ble reflektert i tilstandsrapporten hvor boligens bygningsdeler for det meste ble gitt TG 1. Etasjeskiller ble gitt TG 2, men uten at det ble gitt noen konkrete opplysninger. Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved boligens pipeløp og svikt i boligens bæring. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at kjøpers krav ikke var tilstrekkelig dokumentert. Nemnda kom til at avvik ved bæringen utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 207 212, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved boligens bæring og peis/pipe, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en halvpart av tomannsbolig i Akershus oppført i 1967.

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

Kort oppsummert

- Stor og innholdsrik halvpart av tomannsbolig

- Ombygget og pabygget i 2015

(...)

Standard:

Velholdt og innholdsrik bolig som holder en gjennomgående god standard. Ved oppforingen av boligen er det lagt vekt på store lysgivende vindusflater i alle rom som tar deg litt tettere på naturen og gir flott utsikt fra de fleste rom. Hele 2. etasje er nytt fra 2015. Denne etasjen er topp moderne med en stor, lys stue med peis og panoramavinduer i to retninger og skyvedører som tar deg ut til en stor veranda med utsikt (...). Denne etasjen rommer i tillegg soverom, walk in closet og et stilrent bad med både dusj og badekar. Boligen brukes i dag med 3 soverom med mulighet for å bruke tv-stue/ kontor i 1. etasje som soverom.

I tilstandsrapporten ble flere punkter gitt TG 1, herunder krypkjeller, byggegrunn, fundamenter, og grunnmur, yttervegger/veggkonstruksjon, takkonstruksjon, takteking, undertak, rom under terreng, og ventilasjon. Punktet etasjeskiller ble gitt TG 2, med følgende opplysninger:

Etasjeskiller 1 etasje / 2 etasje tre bjelkelag.

Innvendig trapp støpt betong, mangler rekkverk og håndlist.

Normal levetid / brukstid etasjeskiller /trapper 30-80 pr

Merknader:

Piper og ildsteder ble gitt TG 1:

Teglsteins pipe fra kjeller til over tak. Peis ovn og parafin ovn i stue 1 etasje, og en åpen peis i stue 2 etasje.

Siste rapport fra feier om tilstand, er fremlagt.

Merknader:

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1999, og hadde bodd i boligen de siste 12 månedene. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til feil på våtrom. På spørsmål om det var utført arbeid på våtrom ble det krysset av for «ja, kun faglært»:

Dette gjelder bad i 2.etg. fra 2015, bad nede fra 1999 finnes det ikke papirer på.

Rørleggerfirma B.

Helt nytt bad i 2015-alt gjort etter forskriftene.

Det finnes ferdigattest for byggeprosjektet.

På spørsmål om kjennskap til problemer med ildsted, pipe osv. var det krysset av for «nei». På spørsmål om kjennskap til sopp, råteskader eller skadedyr i boligen var det krysset av for «nei». På spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende var det krysset av for «ja», og opplyst om tidligere forekomst av mus. På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte ellers hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte var det krysset av for «nei».

Boligen ble solgt for kr 12 600 000 ved kjøpekontrakt signert 26.9.-2.10.22 og overtatt av kjøper den 31.1.23.

Etter overtakelsen, i forbindelse med planlagte oppussingsarbeider, oppdaget kjøper svikt i boligens bæring og avvik ved peis/pipe. Kjøper reklamerte over forholdene den 14.4.23, 30.5.23 og 1.6.23.

Kjøper har fremlagt en udatert rapport fra byggefirma E:

I vegg mellom spisestue og vinterstue er det laget en åpning i bærende konstruksjon som tilsynelatende ikke er tilstrekkelig forsterket. Her er det fjernet stendere som har blitt erstattet med to stk 48x98 bjelker. Her er det noe nedbøying og i tillegg er søylepunktet for 48x98 bjelke delt i to, sannsynligvis for å få plass til dør.

(...)

Bærende vegg inn til bad i 1.etg er betydelig svekket ved at 2 av 4 stendere er kappet helt av. Denne må forsterkes med limtre eller stålbjelke og søylepunkter. Her er det registrert betydelig nedbøying. Etter at gulv på bad har blitt revet har det blitt oppdaget at understøttingen til bæreveggen er ca 70 cm lenger sør enn selve veggen. Veggen har sannsynligvis blitt flyttet på et tidspunkt uten at gulvkonstruksjonen har blitt vurdert.

(...)

Bildet viser bærende søylepunkt mellom stue og kjøkken. Søylar er en av tre punkter som bærer ca 50% av tak, evt snølast, vindlast, ca 50% av stue i 2.etg, 50% av terrasse i 2.etg med potensial snølast, og egenvekt yttervegg. Det er ikke gjort nøyaktige beregninger, det er kun ment for å gi et bilde av hvilke krefter denne søylen blir utsatt for. Da søylen ble montert besto den tilsynelatende av 4 stk 48x98 stendere. Den består nå av 2 stk 48x98 stendere som er kappet i dybden ca 20-30 mm og det er boret flere hull for rørføringer. Jeg vil anta at søylen har omtrent 30% av den opprinnelige kapasiteten igjen.

Byggefirma E estimerte samlede kostnader på til sammen kr 389 450, inkludert baderomsvegg, nytt bad, bærende søylar, og undregulv. Kjøper forklarte at kostnadene tilknyttet konstruksjonsfeilen totalt ble vurdert til kr 86 812,50 av byggefirma E inkl. mva.

Om pipen, oppga byggefirma E at en side av pipen var tildekket av baderomsveggen, og at dette kunne løses ved å rehabilitere pipen og montere stålrør i eksisterende pipe.

Kjøper har fremlagt en faktura datert 7.5.23 fra peisfirma L på kr 24 000 for rehabilitering av pipe. Byggefirma E ga et pristilbud av 8.12.23 for rehabilitering av pipe/ildsted på kr 158 947.

Kjøper har også fremlagt tilstandsrapporten som ble utarbeidet når boligen ble videresolgt av kjøper i 2023, hvor pipe/ildsted ble gitt TG 2. Det fremgikk at «pipen er rehabilitert med stålrør», men det ble påpekt avvik fra krav til avstand mellom pipe og brennbart materiale.

Foretaket har vedlagt tilsynsskjemaet fra 2020 når pipen ble kontrollert i selgers eiertid, hvor det ikke ble avdekket noen avvik. Foretaket har også innhentet en kommentar fra feieren av 17.6.24, som uttalte at det var «ikke notert hverken avvik eller anmerkninger på rapporten fra 3. mars 2020».

Kjøper fremla en e-post av 28.4.25 fra intern takstmann i boligkjøperforsikringen, som kommenterte krav til pipeløp.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 og at kravet var tilstrekkelig dokumentert. Kjøper mente at prisavslaget måtte baseres på faktura fra byggefirma E.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 207 211, i tillegg til forsinkelsesrenter i samsvar med rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-2 og at kjøpers krav ikke var tilstrekkelig dokumentert. Foretaket viste bl.a. til at det ikke var dokumentert at det var målt for bevegelser eller sannsynliggjort noe svikt ved bæring. Når det gjaldt pipen, anførte foretaket at forholdet ikke utgjorde noe avvik eller verdiminus, og påpekte at forholdet heller ikke var bemerket i tilstandsrapporten ved kjøpers videresalg.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Når det gjaldt pipeløpet, kunne ikke sekretariatet se at det var dokumentert at forholdet utgjorde et avvik. Sekretariatet kom imidlertid til at svikt ved boligens bæring utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet avvik ved boligens bæring samt peis/pipe.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til sviktende bæring. I drøftelsen heter det:

På den ene siden ble det gitt opplysninger som kan trekke i retning av at forholdet var påregnelig for kjøper. Det vises bl.a. til at boligens byggeår og at takstmannen vurderte etasjeskiller til TG 2 som indikerer at det kan foreligge større avvik, jf. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-23 tredje ledd.

På den andre siden ble boligen markedsført som «velholdt» med «god standard» og det ble ellers gitt få eller ingen risikopplysninger som kunne indikere svikt i bæringen. Det skal derfor svært mye til for at kjøper kan sies å ha overtatt risikoen for sviktingende bæring som iht. forarbeidene fremstår som en «fundamental mangel», jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 60.

Slik vi forstår rapporten til byggefirma E har boligens bæring blitt svekket ved at det har blitt gjort uheldige inngrep i konstruksjonen, trolig ved tidligere oppussingsarbeider. Vi har således funnet det naturlig å sml. saken med FinKN 2023-397 og FinKN 2023-396. Sakene gjaldt en hel tomannsbolig hvor det ble avdekket mangelfull bæring. Nemnda kom til at det forelå mangel etter avhl. § 3-2, selv om det ble gitt flere risikopplysninger. Det at boligen i nærværende sak tilsynelatende har fungert i mange år, til tross for avviket, kan ikke få avgjørende betydning.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i den etterfølgende korrespondansen med partene som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er altså kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til sviktende bæring.

Når det gjelder det anførte mangelsforholdet ved pipeløpet/peisen, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort en mangel etter avhl. § 3-2. Det vises særlig til at det ikke ble avdekket noe avvik ved fyringsanlegget ved tilsynet i 2020, hvor skorsteinen er ett av punktene som vurderes. Det foreligger for øvrig uenighet mellom de fagkyndige om det på dette punktet er et avvik fra det aktuelle referansepunktet. Foretaket har videre i brev 2.5.25 opplyst at tilstandsrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med kjøpers videresalg av boligen, ikke har omtalt det aktuelle forholdet knyttet til pipeløpet/peisen. Dette er ikke imøtegått av kjøper.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for mangelen ved bæringen, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Prisavslaget skal tilsvare kostnadene ved å rette mangelen og det er kjøper som har bevisbyrden på dette punktet. Kjøper har fremlagt oversikt over påløpte kostnader til utbedring av bæringen, men oversikten omhandler også omfattende renoveringsarbeider som er utført i kjøpers regi. Det er ikke mulig for nemnda ut fra dens skriftlige saksbehandling å ha en begrunnet oppfatning av hvilke deler av kostnadene som gjelder utbedring av bæringen. Slik saken er opplyst for nemnda, har den ikke grunnlag for å ta stilling til utmålingen av prisavslaget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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