

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-90

29.1.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – skadedyr, taklekkasje, feil ved el-anlegg, mv. – avvisning?

En fritidsbolig fra 1967, med tilbygg fra 2007, ble solgt "som den er" for kr 2,14 mill. og overtatt av kjøper den 28.5.21. I tilstandsrapporten ble de fleste bygningsdeler gitt TG 1, mens bl.a. etasjeskiller og grunn/fundament ble gitt TG 2. Det ble påpekt "noe muselort" i takkonstruksjon. I selgers egenerklæring var det krysset av "nei" på samtlige spørsmål, med unntak av spørsmål om skjevheter/setningsskader. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en rekke feil og mangler ved boligen, bl.a. omfattende museskader, feil ved el-anlegg og taklekkasje. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel, og fremsatte krav om heving av avtalen. I tillegg anførte kjøper at selger måtte være kjent med forholdene før salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper hadde reklamert for sent. I alle tilfeller var hytta nå revet, og kjøpet kunne derfor ikke heves. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers prinsipale krav om heving, i tillegg til erstatning kr 366 189. Subsidiært kjøpers krav om prisavslag kr 2 154 625, samt erstatning.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av flere feil og mangler, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidsbolig i Vestfold, opprinnelig oppført i 1967 og tilbygd i 2007.

I salgsprospektet sto det bl.a.:

Vestvendt fritidseiendom helt i vannkanten - Egen brygge – Bader i kveldsol - Vei helt frem - 3 Soverom
(...)

KORT OM EIENDOMMEN

(...) Det er privat bilvei helt frem. Strøm fra solcellepanel og aggregat. Vann må medbringes. (...)
(...)

BYGGEMÅTE

Hytte fra 1967 som er oppført i en etasje i trekonstruksjoner med saltak som står på murte piler. Det ble bygget et tilbygg over to etasjer i 2007 med nytt inngangsparti, bad, samt et soverom i trekonstruksjoner med saltak som står på støpt plate på mark. (...)

Konklusjon:

Takstmannen har ikke avdekket noen TG3, men TG 2 på etasjeskille grunnet noe skjevheter. Pipe er grunnet alder.

Eiendommen gir et godt inntrykk og fremstår å være i god stand. (...)

(...)

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Eiendommen har vært brukt til fritidsformål siden byggeår.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

(...)

VEI, VANN OG AVLØP

(...) Eiendommen er ikke tilknyttet vann eller kloakk.

Det er innvendig vanntank som må fylles med medbrakt vann. Denne tanken er tilkoblet trykkpumpe som gir vann til dusj, servant på bad og kjøkken.

Vannet går ut i terreng

I tilstandsrapporten sto det at takstmannen hadde lest salgsprospektet fra selgers kjøp i 2005 på stedet, og at noen opplysninger var hentet derfra. Tilstandsvurderte bygningsdeler hadde fått TG 1 og TG 2. Det ble bl.a. informert om "noe muselort" i takkonstruksjonen.

I egenerklæringsskjemaet var det krysset av "nei" på samtlige besvarte spørsmål unntatt ett. Selger hadde informert om at skjevheter/setningsskader ble utbedret i 2017, og at problemet ble løst ved utfylling av tomten.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,14 mill. og overtatt av kjøper den 28.5.21.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper skadedyr. Forholdet ble meldt inn til kjøpers bygningsforsikring If Skadeforsikring i juni 2022. Det ble fremlagt to skaderapporter fra Anticimex datert 19.6.22 og 21.6.22 som beskrev aktivitet og skader fra brun jordmaur, samt aktivitet fra mus over lengre tid og manglende sikring.

Kjøper meldte også inn en taklekkasje til bygningsforsikringen hos If. I en skaderapport fra takstfirma O. datert 27.7.22 sto det at vann trengte inn i et område ved mønet i overgangen mellom opprinnelig og tilbygd del, dette i forbindelse med kraftig vind og nedbør på samme tid. Det ble beskrevet at opprinnelig del ikke hadde duk i undertaket som gikk opp over mønebord, slik den nyere delen hadde, og at forholdet hadde pågått i noen år. Det var avdekket forhøyde fuktverdier og råte, samt insektskade i gavlveggen mellom opprinnelig og tilbygd del, og skadeomfanget var uavklart.

If avslo dekning for skadene den 5.8.22.

Kjøper reklamerte til foretaket den 7.6.23.

En uke tidligere, den 1.6.23, hadde kjøper mottatt en reklamasjonsrapport fra byggefirma F., som redegjorde for omfang av skadedyr og konstruksjonsfeil. Fra reklamasjonsrapporten hitsettes:

SKADEDYR SOM FØLGE AV KONSTRUKSJONSFEIL

Ved befaring 5.5.23 ble det avdekket råteskader og en stor maurtue i en innervegg. Det ble i den forbindelse besluttet å rive mer for å begrense skaden. Under rivingen ble det avdekket skader fra flere typer skadedyr, i tillegg til flere konstruksjonsfeil. Skadene er store og omfatter nesten hele bygningen. (...)

(...)

AVDEKKEDE FORHOLD

1.0 Skadedyr:

1.1 Maur

1.2 Mus

1.3 Borebiller

2.0 Konstruksjonsfeil:

2.1 Manglende fundamnet under pipe/brannmur.

2.2 For kort pipe.

2.3 Manglende murpuss, platon og drenerør ved grunnmur bak bad.

2.4 Manglende utlufting/vifte bad og mangler tilluft under dør.

2.5 Mangler utlufting ventilator kjøkken.

2.6 Tak mangler butylbånd og fuglebånd. Lekter er underdimensjonerte.

2.7 Tak over inngangsparti og terrasse har for lite fall.

2.8 Musetetting er dårlig over hele bygget.

2.9 Limtretrager mangler understøttelse i ny del.

3.0 Oppbygging av innvendig hytte:

3.1 Isolering, plast og oppbygging av alle overflater

3.2 Remontering av innredninger

(...)

KOMMENTAR SKADEDYR (...), skadedyrfirma M.

Maur.

Det er påvist stort angrep av brun tremaur i overgangen mellom ny og gammel del. Skaden har pågått over flere år og maurene trivdes godt i det fuktige miljøet som følge av feil konstruksjon og manglende fuktsikring ved grunnmuren i det aktuelle området. Mauren hadde også spredd seg over store deler av hytten.

Mus.

Under avdekningsarbeidet ble det funnet betydelige mengder av museekskrementer i gulv, vegger tak og på loft. Det totale omfanget av denne skaden har pågått gjennom mange år og kan medføre helseskade ved eksponering. Det ser ut som at tidligere eier har forsøkt å bekjempe mus med blant annet elektriske musejagere som ble funnet i hytten. Det som er avdekket dokumenterer at hytta har hatt omfattende problemer med mus over flere år.

Borebiller.

Det er funnet angrep av borebillelarver hovedsaklig under og rundt brannmuren. Dette larveangrepet har pågått i flere år. I tillegg er det også funnet levende individer av borebiller i vinduskarmene i stuen.

(...)

KOMMENTAR SAMLET VURDERING (...), byggefirma F.

Konstruksjonsfeilene ved bygget er mange. Dette har ført til store skader. Overflatene innvendig ser ut til å være "pyntet på" før salget.

(...)

KONKLUSJON

Omfanget av maur og de skader som er påført, samt omfanget av avføring fra mus i konstruksjonen tyder på at selger må ha hatt kjennskap, da dette har vært svært omfattende. Det er vanskelig å bruke hytta uten at

man får kunnskap om disse forhold, basert på det som er avdekket.

Grunnet omfattende skadeomfang, usikkerhet rundt fundamentering, grunnmur og støpt plate. Kombinert med kostnader for gjenoppbygging. Anbefales det å vurdere riving og gjenoppføring av ny hytte.

Byggefirma F. estimerte kostnadene ved å rive og bygge ny hytte til kr 2 034 625 inkl. mva.

Foretaket rekvirerte takstfirma B. for befaring og vurdering av forholdene. Takstfirma B. skrev at alt var revet innvendig ved befaringen, og at det var revet noe mer enn påkrevd da også bindingsverk i innvendige lettvegger var fjernet. Det ble oppgitt at byggefirma F. hadde oversendt mange bilder fra rivingsprosessen og forklart hvordan forholdene ble opplevd. Takstfirma B. vurderte også skadene som store, men enkelte av konstruksjonsfeilene ble vurdert som normale og forventbare hensett til oppføringsår og opplysninger gitt ved salget. Takstfirma B. beskrev følgende utbedringsbehov:

Alle vegger, gulv og himlinger må rives kledninger, plast og isolasjon fjernes. Bindingsverk og bjelkelag beholdes. Deretter må gjenværende konstruksjoner saneres og desinfiseres. Bad må fornyes. Råteskadet bindingsverk skiftes ut. Alt av innredninger og utstyr beregnes demontert for gjenbruk. Utvendig må utføres tetting for tilkomst gnagere, samt fuktsikre slik at ikke det gis grunnlag for vekst av skadedyr i bygget.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 1,35 mill. inkl. mva.

Foretaket avviste ansvar den 4.10.23, og viste til at kjøper hadde reklamert for sent. I avslagsbrevet sto det bl.a. at:

Kjøper har videre opplyst om at han i juni 2022 var innom (...) for å snakke med megler (...). På spørsmål om hva som diskutert på dette møtet skriver megler at (...):

Om det var en reklamasjon eller misnøye kan nok vare vanskelig å si noe om. Men han fortalte meg om problemene og jeg var veldig tydelig på at han måtte ta dette videre med forsikringen umiddelbart.

Kjøper har bemerket at han kun hadde kontaktet megleren for å få informasjon, og at det hadde blitt reklamert allerede den 23.2.23. Foretaket sa seg enige i at det hadde blitt reklamert den 23.2.23, men fastholdt at det uansett var reklamert for sent.

I klagen til Finansklagenemnda forklarte kjøper at fritidsboligen var revet, og at nødvendigheten av dette ble underbygget av reklamasjonsrapportene. Kjøper la frem en faktura for byggefirma F. sin rapport på kr 194 908 inkl. mva. Videre la kjøper frem en Finn-annonse fra selgers kjøp i 2005 og en utskrift fra eiendomsverdi.no, for å underbygge at selger hadde gjort store arbeider på fritidsboligen, og at selger måtte ha vært kjent med problemene.

Kjøper avdekket deretter enda flere feil ved boligen:

- Mangler ferdigattest
- Mangler ansvarlig utførende og kontrollerende.
- Mangler søknad og sanitæranmeldelse
- Ufagmessig og ulovlig utført el arbeider
- Hytta ikke oppført i godkjent høyde
- Sol celle anlegg med inverter er installert på brennbart underlag og i et rom uten ventilasjon. Mangler service bryter i stige ledningen til fordelings tavlen inne i hytta.
- Mangler samsvarserklæring
- 230 volt fordelingen mangler hovedsikring og overspennings vern.
- Innfestning av pr med tc klemmer og avstander
- Rør opplegg ikke avsluttet i boks.

Kjøper viste til et vedtak fra kommunen datert 30.11.06, hvor det sto at det måtte søkes om ansvarlig utførende og kontrollerende, og at det måtte søkes om utslipp og sanitæranmeldelse av godkjent rørleggermester. Kjøper viste også til en befaringsrapport fra elektrikerfirma E. datert 14.6.24. Kjøper mente at kommunens vedtak ikke var fulgt, og at det var gjort ulovlige el- og VVS-arbeider. Det ble varslet om at kravet ville øke.

Kjøper la frem et nytt pristilbud fra elektrikerfirma E. datert 22.6.24, samt e-poster fra kommunen datert 22.6.24 og 27.6.24. Kjøper viste til at det måtte søkes om godkjenning av fritidsboligen på nytt, og at søknadsgebyret ville komme på kr 16 400. Kjøper viste også til at eiendommen ikke var registrert med innlagt vann, og at den etablerte løsningen ikke var godkjent. Samlede kostnader ble oppjustert til kr 2 154 625 inkl. mva., og det ble varslet at kjøper ønsket å heve kjøpet.

Foretaket avsto ansvar for de nye forholdene, og la frem selgers forklaring om disse:

Sanitæranlegg

Jeg tror ikke at det kan kalles sanitæranlegg når det må bæres inn vann i bølter hjemmefra eller fra (...) til det daglige forbruk på hytta. Jeg forhørte meg den gang med en rørlegger før jeg satte opp dette enkle manuelle sanitærlegget, og han sa at det kunne ikke regnes som et fullverdig anlegg når det ikke engang er innlagt vann. Det er heller ikke innlagt noe kloakkrør fra toalett, men "fast avføring" fra do samles i dertil egnede poser, og må bæres ut for hånd.

El anlegg

Etter samtaler med flere elektrikere og elektrikerfirmaer ble det lagt opp et solcelleanlegg. Jeg husker ikke lenger det eksakte årstallet for monteringen. Jeg ble fortalt den gangen at når det ikke er tilknyttet et offentlig strømanlegg, regnes dette som et eget anlegg som ikke krevde noen godkjenning eller føringer fra offentlige retningslinjer. Anlegget gir jo også bare 1200 watt så vidt jeg husker, dvs svært beskjeden effekt. Anlegget ble så satt inn i hytta av meg i samarbeid med en elektrikerkompis.

Manglende ferdigattest nybygg/Konstruksjonsfeil i nybygg/ Manglende ansvarlige for nybygg

Nybygget ble oppført i 2007 av byggmesterfirma R., (...) i kommunen. Dette firmaet stod da som totalansvarlig for nybygget i (...). Jeg kan derfor ikke uttale meg om faglige ting som byggemetoder eller byggehøyder. Dette firmaet tror jeg er forlenget avviklet. Det er kort mine kommentarer til de nye innkommende punkter i saken.

Kjøper la deretter frem en rapport fra rørleggerfirma K., hvor det sto at det var lagt opp avløpsrør til urinal, dusj, servant, vaskemaskin og kjøkken, og at det ikke var innenfor regelverket å legge opp disse rørene eller å la avløpsvannet renne ut i naturen.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger hadde gjort omfattende og ulovlige arbeider på fritidsboligen, og at selger kjente eller måtte ha kjent til de påreklamerte forholdene. Samlet sett foreligger det også en vesentlig mangel. Videre begynte ikke reklamasjonsfristen å løpe før kjøper hadde tilstrekkelig kunnskap om forholdene, og grunnet selgers opptreden og handlemåte var selger uansett avskåret fra å påberope seg reklamasjonsreglene, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Kjøper har bestridd at det var grunn til å avvise nemndsbehandling, og har vist til at lignende saker tidligere hadde blitt behandlet.

Kjøper har prinsipielt krevd heving etter avhl. § 4-13 og erstatning etter avhl. § 4-14 for dokumentavgift på kr 60 000, utgifter til sakkyndig bistand på kr 194 908, samt utgifter til juridisk bistand på kr 111 281. Subsidiært har kjøper krevd prisavslag etter § 4-12 på kr 2 154 625, samt erstatning etter avhl. § 4-14.

Forsikringsforetaket har anført at forholdene ikke kunne gjøres gjeldende som mangler grunnet for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19. Det ble vist til at det var informert om muselort i takkonstruksjonen ved salget, og at kjøper mottok rapporter som beskrev skadedyr og utettheter/skader i taket mer enn et halvt år før det ble reklamert. Når det gjaldt øvrige forhold,

viste foretaket til at kjøper hadde revet fritidsboligen, og dermed fratatt foretaket enhver mulighet til bevissikring. Selger hadde ikke vært kjent med de påreklamerte forholdene, og kunne derfor ikke være avskåret fra å gjøre gjeldende for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Krav om heving var i alle tilfeller fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-13 andre ledd. Det var dessuten umulig å gjennomføre heving nå som kjøper hadde revet fritidsboligen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og at vilkårene for å avvise klagen fra nemndsbehandling var til stede, jf. vedtektene pkt. 4.1. Sekretariatet viste bl.a. til at saken var svært omfattende, med meget høye krav, og at en rekke bevissspørsmål ikke ville la seg forsvarlig behandle gjennom skriftlig saksbehandling.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har prinsipalt påstått heving, subsidiært krevd prisavslag med kr 2 154 625 grunnet flere påberopte mangler ved en fritidsbolig oppført i 1967 med tilbygg fra 2007. Det er også krevd erstatning med kr 366 189. Fritidsboligen er nå revet.

Nemnda tar først stilling til om saken er egnet for nemndsbehandling eller om den bør avvises. 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".

Sekretariatet fant at saken bør avvises fra nemndsbehandling og fremholdt følgende:

Når sekretariatet har kommet til at nettopp denne saken bør avvises, er dette på bakgrunn av en helhetlig vurdering av sakens dokumenter. For vår del vil vi bemerke at det er tale om en svært omfattende sak med krav om heving, subsidiært et meget høyt prisavslag på over kr 2 mill., og at saken reiser en rekke bevissspørsmål og underproblemstillinger som vanskelig kan belyses på en tilfredsstillende måte ved en rent skriftlig og middelbar bevisførsel. Gitt de problemstillingene saken reiser, er det blant annet helt avgjørende for sakens opplysning og utfall at parter og sakkyndige, og eventuelt kontraktsmedhjelpere og vitner, får mulighet til å avgi forklaringer. Det vises til følgende utdrag fra ovennevnte FinKN 2024-818:

"Nemnda viser til at organets saksbehandling er skriftlig, og nemnda skal innen lovbestemte frister treffe sine avgjørelser på bakgrunn av de dokumentene som partene fremlegger. I spesielt komplekse saker, med flere mangelsforhold og/eller et omfattende bevistilfang, vil det ofte være utfordrende for nemnda å kunne treffe en fullt 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."

Alle forhold tatt i betraktning, har sekretariatet kommet til at det ikke er forsvarlig å avgjøre en såpass omfattende og krevende sak som dette på bakgrunn av skriftlig og middelbar bevisførsel. Vi bemerker at vår behandling av kjøpers krav overfor foretaket i eierskiftesaker tross alt er et lavterskeltilbud for å løse konflikter før de havner i rettsapparatet, jf. bl.a. FinKN 2021-1177 og FinKN 2016-002, og at det i denne saken er et klart behov for muntlig og umiddelbar bevisførsel.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda vil særlig fremheve at dens behandlingsform er utelukkende skriftlig, og nemnda kan verken foreta befaring eller høre muntlige forklaringer. Slik nemnda ser det, er det flere sentrale omstendigheter i saken som er uklare og som vanskelig kan avklares ved middelbar bevisførsel. Slik bevissituasjonen er i denne saken, finner nemnda at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Nemnda kan ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere

de bevissspørsmål som saken reiser. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i nemndsansmodningen av 25.11.24, herunder henvisningen til tidligere avgjørelser i nemnda, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering i den foreliggende saken.

Saken avvises.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

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