

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-900

12.9.2025

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

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

Flere forhold – risikoopplysninger – reklamasjonsfristen – avvisning.

En enebolig oppført i 1998 ble solgt for kr 6,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.6.23. Ved salget ble det i salgsoppgaven gitt positive opplysninger om ulike oppgraderinger av nyere dato. Samtidig fikk en rekke bygningsdeler TG 2 med konkrete risikoopplysninger, og selger opplyste bl.a. om noe ufaglært egeninnsats i egenerklæringen. Etter overtakelsen har kjøper reklamert over sig i boligens andre etasje rundt badet, defekt boblebadekar, vannskader, avvik ved strømforsyningen til lys på bad, uisolerte vannrør som fryser, avvik ved drenering med følgeskader på garasjeportene, lekkasje fra terrassedekke/vinterhage med følgeskader og bom i fliser på kjøkkenet pga. sig i gulvet. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger og at forholdene var upåregnelige. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at selgers påståtte opplysningssvikt ikke var dokumentert, og at reklamasjonspunktene uansett knyttet seg til bygningsdeler hvor det ble gitt konkrete risikoopplysninger. Videre anførte foretaket at kjøper helt eller delvis hadde reklamert for sent. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 857 938, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av en rekke forhold, herunder sig i boligens andre etasje rundt badet, defekt boblebadekar, vannskader, feil ved el-anlegg, vannrør, drenering, lekkasje fra terrasse, og bom i fliser på kjøkkenet, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7, og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1998. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Innholdsrik enebolig i kjede med en praktfull tomt som er pent opparbeidet.

(...)

Selger opplyser om følgende oppussing/oppgraderinger som har blitt gjort siste tiden:

- Badet i 1.etasje ble pusset opp i 2016.
- Montert ny Villavent i 2016.
- Montert kjøkkeninnredning fra Epoc i 2017.
- Popen ble kledd inn i 2017.
- Montert ny vedovn i 2017.
- Spottene i stue, kjøkken og vinterhage samt overbygg er fra 2017 (mangler dokumentasjon).

- Lagt nye gulv i stue og kjøkken i 2017.
- Montert skyvedør i gangen i 2017.
- Vinterhage fra 2018.
- Terrassen er oppført i 2018.
- Terrassen i 2.etasje ble bygget ut i 2021.
- Montert varmepumpe i 2020/2021.
- Utvendig boblebad fra 2020.
- Frittstående vinterhage fra 2019/2020.

I tilstandsrapporten ble terrengforhold, yttervegger, vinduer/dører, kjøkken, ventilasjon og el-anlegg gitt TG 1. Det ble påpekt at det var registrert større skjevheter/sig i gulvet i 2. etasje, samt noe skjevheter/svikt i 1. etasje og kjøkken. Videre ble det gitt TG 2 for bl.a. grunn og fundamenter, balkong/veranda, membran/tettesjikt og sluk på bad, VVS og varmtvannsbereder. Det var ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk på bad (TG 2), men badet ville fungere med dette avviket.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2013, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom ble det kryssset av «nei». På spørsmål om det var utført arbeid på våtrom ble det kryssset av «ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad» med følgende kommentar:

A VVS har utført rør arbeid samt montering bad nede.

Pusset opp bad nede.

På spørsmål om tettesjiktet ble fornyet ble det kryssset av for «ja», og opplyst:

Ny membran og mansjett i sluk.

På spørsmål om kjennskap til tilbakeslag av avløpsvann og lignende ble det kryssset av «nei». På spørsmål om det var utført arbeid eller kontroll på vann/avløp ble det kryssset av «ja, kun av faglært» med følgende kommentar:

A VVS

Lagt opp nye rør i rør til kjøkken og bad nede.

På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering etc. ble det kryssset av «nei». På spørsmål om kjennskap til problemer med ildsted/pipe osv. ble det kryssset av for «ja»:

Fikk vanninnsig langs pipe fra yttertak, fagfolk monterte pipe hatt i 2017

På spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv el. ble det kryssset av «ja»:

Gulv i 2. etasje har sig på grunn av betong tykkelsen på bad i 2. etasje. Vi understøttet gulv fra 1. etasje og monterte peis i 2017 for og forhindre mer sig. Kjøkken gulv i 1. etasje har flere ujevnheter grunnet flere nivåer på diverse påbygg. Sprekk i betong plate i garasjen.

På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak eller fasade ble det svart «ja»:

Det er noen lekkasjer i tak over boblebad ute samt fra balkong og ned på sittegruppe.

På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade ble det kryssset av «ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad» med følgende kommentar:

Terrasse, hagestue, uteboder, utvidelse av balkong, samt innglassing under balkong gjort på dugnad/egeninnsats. (Forrige eier bygget garasje m. loft, støpt golv og garasje port. Dette ble gjort av faglærte.)

På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner ble det krysset av «ja, kun av faglært» med følgende kommentar:

T. elektro.

Har lagt opp ny kurs til boblebad.

Boligen ble solgt for kr 6 700 000 ved kjøpekontrakt signert den 28.6.23, og overtatt av kjøper den 1.8.23.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved boligen og kjøper har bl.a. reklamert over sig i boligens andre etasje rundt baderommet, defekt boblebadekar, div. vannskader, avvik ved strømforsyningen til lys på bad, uisolerte vannrør som fryser, avvik ved drenering med følgeskader på garasjeportene, lekkasje fra terrassedekke/vinterhage med følgeskader og bom i fliser på kjøkkenet pga. sig i gulvet.

HS AS oppga bl.a. følgende i sin rapport av 5.3.24:

1.0 SKJEVHETER I ETASJESKILLER

Boligen har etasjeskiller utført med trebjelkelag. Det er registrert at gulvene i 2. etasje har skjevheter. Deler av disse skjevhetene er også synlige i himling i 1. etasje.

Konklusjon:

Det er registrert dels betydelige skjevheter i boligens etasjeskiller, men dette var det opplyst om i tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Situasjonen vurderes slik at det ikke er fare for sammenbrudd av konstruksjonen. Forholdet kan mest sannsynlig utbedres ved avrette undergulvet med sparkelmasse. Kostnader for å avrette og legge nytt gulv i gang er estimert til kr. 30 000,- da avretting av gulvene vil medføre at to dører må heves.

(...)

2.0 BAD 2. ETASJE

Helfliset bad fra 2004, hvor flisene er malt i ettertid. Sanitærutstyret består av boblebad, dusjnisje, veggmontert toalett og baderomsinnredning med servant. Det er registrert lekkasjer fra boblebadet og at gulvet har motfall til sluk. Dette gjelder motfall til to sluk.

(...)

Vurdering:

I tilstandsrapporten var det opplyst om stedvis motfall og at badet fungerer med dette avviket. Gulvoverflatene var derfor vurdert til Tg 2. Vår vurdering er at badet ikke fungerer tilfredsstillende på grunn av motfall til begge sluk. Dersom boblebadet skal brukes vil det renne vann ut på badegulvet på grunn av lekkasjer fra badekarets slanger. Motfall på gulvet fører til at dette vannet ikke ledes til sluk. Vann som renner bort fra sluk i dusj blir stoppet av list på gulvet, og vil derfor ikke renne ut fra dusjnisjen.

Konklusjon:

Badet har to ulike avvik:

- Rommet har to sluk i gulvet med motfall slik at vann renner bort fra sluket.
- Det er lekkasjer i boblebadets slanger slik at vann renner ut på gulvet.

Utbedring (...) Totale kostnader inkl. mva. 56 750

(...)

3.0 LEKKASJE VED TERRASSEDØR

Det er lekkasje ved terrassedør til balkong i 2. etasje. Nevnte balkong og terrassedør er ikke vist på opprinnelige tegninger og døren må derfor være montert etter opprinnelig byggeår.

(...)

Konklusjon:

Terrassedør i 2. etasje er ufagmessig montert og er utett. Lekkasje har ført til fuktskade i tilsetning. Listverk og tilsetning må demonteres, og utvendig listverk løses ned. Deretter justeres døren og utettheter tettes. Det monteres ny tilsetning og listverk monteres. Utbedringene estimeres til kr. 9 000,- inkl. mva.

4.0 FUKTSKADE PÅ VASKEROM

Boligen har vaskerom (6 m²) med flislagt gulv og panelte vegger. Det er sluk i gulvet. Gulvet har ikke tilfredsstillende fall og under skyllekaret er det fuktskader på veggplatene. Ifølge tegninger av tilbygget må vaskerommet være nytt i 2004, og skal dermed utføres i henhold til TEK 97.

(...)

Konklusjon:

Under skyllekaret er det skader på nedre del av veggoverflatene. Rommet kan ikke regnes som et fullverdig våtrom på grunn av redusert fall på gulv og manglende vanntett/fuktbestandig løsning i overgang mellom gulv og vegger. Ved eventuell utstrømning av vann vil dette kunne trenge inn under veggene. Rommet tilfredsstiller derfor ikke krav i TEK 97. Rommet er heller ikke undersøkt og beskrevet riktig i tilstandsrapporten. Det vil si at rapporten ikke er i henhold til forskrift til avhendingsloven.

Utbedring (...) Totale kostnader inkl. mva. 100 500

5.0 EL. ANLEGG BAD 1. ETASJE

På nyere bad i 1. etasje fungerer ikke lys i taket. Rommet har kun lys som er montert i speilskap over baderomsinnredningen.

(...)

Konklusjon:

Feilsøking på elektriske anlegg krever spesialkompetanse og er ikke vurdert i denne rapporten. Kjøper må derfor kontakte autorisert elektriker.

(...)

6.0 UISOLERTE VANNRØR

I november og desember 2023 var det en kald periode med temperatur under -10 grader. Da frøs vannrør til bad i 2. etasje. Ved nærmere kontroll viste det seg at rørene nesten ikke har isolasjon mot uisolert kaldt loft.

(...)

Konklusjon:

Vannrør til bad i 2. etasje er ikke isolert mot et kaldt loft. Veggene må derfor isoleres utvendig for vannrørene. På grunn av trang tilkomst er det litt krevende å få dette til. Utbedringskostnadene estimeres til kr.12 000,-.

(...)

7.0 LEKKASJE I GARASJE

Det er registrert lekkasje i garasjen som det ikke var opplyst om i tilstandsrapport eller egenerklæring.

(...)

Konklusjon:

Feil helling på vannbord har ført til at vann fra taknedløp ledes inn imot veggen og har forårsaket fuktskader ved inngangsdør. Vannbord må endres slik at vann ledes bort fra veggen, og veggkonstruksjoner må åpnes for uttørring. Utbedringsarbeidene er estimert til kr. 20 000,-.

8.0 LEKKASJE TIL VINTERHAGE

Boligen har vinterhage som ifølge tilstandsrapporten ble bygget i 2018. I tillegg er det opplyst at terrassen, som danner tak over deler av vinterhagen, ble bygget ut i 2021. (...) Vinterhage og takoverbygg har lekkasjer, fuktskader og ufagmessige utførelser. Ved befaring var det vann flere steder på gulvet.

(...)

Vurdering:

Vinterhagen har både lekkasjer og fuktskader som vil gi redusert levetid og redusert bruksverdi. I selgers egenerklæring er det gitt risikoopplysninger om lekkasjer og arbeid utført av ufaglærte. I tilstandsrapporten er ikke vinterhagen vurdert, og det er ikke gitt opplysninger om ovennevnte avvik. Rapporten er derfor ikke utført i henhold til forskriften.

Utbedring (...) Totale kostnader inkl. mva. 122 500

9.0 KJØKKENGULV

Kjøkkenet har nyere laminatgulv fra 2017. Dette gulvet er lagt på et ujevnt undergulv slik at det har oppstått skader i gulvoverflaten. Denne ujevnheten i gulvet er lokalisert til overgang mellom opprinnelig hus og tilbygget fra 2004.

(...)

Konklusjon:

På kjøkkener er det flere steder svik og skader i laminatgulvet på grunn av ujevnt undergulv. Dette var det opplyst om i både tilstandsrapport og egenerklæring. Dette er et klikkgulv som i prinsippet kan demonteres og monteres. Det er derfor mulig å tå opp gulvet og rette av undergulvet. Dette er likevel arbeidskrevende da kjøkkeninnredningen står oppå laminatgulvet. Det må regnes med utbedringskostnader på rundt kr. 35 000,-.

S Byggservice AS har vurdert utbedringskostnadene ved en totalrehabilitering av badet i 2. etasje til kr 550 000 – 600 000. For øvrige forhold, med unntak av el-anlegg, ble det gitt et samlet prisestimat på kr 692 000.

B Prosjekt AS utarbeidet en kostnadskalkyle på til sammen kr 1 006 421 inkl. mva.

Kjøper har anført at det ble reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19, og at samtlige forhold utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at forholdene var upåregnelige, og at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 857 938, samt erstatning for advokatkostnader på kr 4 000 og forsinkelsesrenter i samsvar med rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7, eller 3-8. Foretaket mente videre at kjøper helt eller delvis hadde reklamert for sent, jf. avhl § 4-19. Foretaket har bl.a. vist til at det ble gitt klare risikoopplysninger, jf. jf. avhl. § 3-10. Videre kunne ikke foretaket se at kjøper hadde sannsynliggjort at badet var utett, eller at det hadde oppstått følgeskader.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet bemerket at det kunne stilles spørsmål ved om saken var egnet for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene pkt. 4.1, og fremsatte et forslag til minnelig løsning til partene, jf. saksbehandlingsreglene pkt. 12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 grunnet flere forhold ved en bolig oppført i 1998. Saken gjelder flere mangelskrav med et høyt prisavslags- og erstatningskrav. Det er også spørsmål om det for enkelte av forholdene er reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet har fremsatt et forslag til minnelig løsning, men dette ble ikke akseptert av kjøper. 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 bevisspørsmål».

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 innrømmes et visst skjønnsmessig spillerom. I den konkrete vurderingen kan blant annet bevissituasjonen i saken hensyntas.

Som påpekt, gjelder den aktuelle saken en omfattende tvist med flere påberopte mangler. Slik saken er dokumentert, hefter det bl.a. usikkerhet ved omfanget av utbedringsbehovet for enkelte av forholdene og ett av de springende punktene for nemnda er om reklamasjonen er rettidig, noe som avhenger av når kjøper oppdaget eller burde oppdaget det enkelte mangelsforhold. Nemnda har funnet disse spørsmålene tvilsomme etter en samlet vurdering av de foreliggende dokumentene. Alle forhold tatt i betraktning har nemnda derfor kommet til at det ut fra dokumentene i saken ikke anses forsvarlig å ta stilling til saken. Nemnda finner derfor at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Nemnda kan altså ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevisspørsmål som saken reiser.

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), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).