

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-904

12.9.2025

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

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

Flere forhold – grunnmur – vanninntrenging – avvisning?

En leilighet fra 1936 ble solgt «som den er» for kr 2,57 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.8.21. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en vanninntrengning gjennom kjellerveggen. Senere oppsto det tilbakeslag av kloakk, og i forbindelse med arbeider på boligen ble det avdekket avvik ved grunnmur. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel, og viste til at de samlede utbedringskostnadene utgjorde en stor del av kjøpesummen. Kjøper fremsatte prisavslag for merkostnader som ikke ble dekket av bygningsforsikringen, i tillegg til kjøpers andel av sameiets kostnader. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at forholdene fremsto som påregnelige ut ifra opplysningene gitt var salget. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 115 762, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under selgers boligselgerforsikring som en følge av avvik ved kjellervegger, grunnmur og avløpsrør, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle saken omhandler en leilighet i et bygg fra 1936.

Boligen ble beskrevet i prospektet som «delikat og gjennomført». I tilstandsrapporten ble grunnmuren vurdert til TG 1, dreneringen til TG 2, mens veggkonstruksjon og utvendige fasader til ble gitt TG 2. Det ble bl.a. opplyst om ukjent drenering, og at det måtte påregnes noe fare for fuktighet i grunnmur.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 2 570 000 ved kjøpekontrakt datert 16.8.21, og overtatt av kjøper den 10.9.21.

Ifølge kjøper ble det den 9.10.22 oppdaget vanninntrenging gjennom kjellerveggen, som følge av en kombinasjon av kondens og lekkasje. Det ble deretter avdekket feil oppbygging av kjellerveggen.

I 2024 oppsto det tilbakeslag av kloakk i leiligheten, og kjøper reklamerte over feil ved avløpsrøret. Etter at et murerfirma ble engasjert til å hugge opp betonggulvet, ble det avdekket at grunnmuren var undergravd.

I anledning saken ble det engasjert en rekke fagkyndige for befaring og utbedringsarbeider. Det ble fremlagt kostnader knyttet til innvendige fuktskader som ikke ble dekket av kjøpers bygningsforsikring på kr 28 300, betongarbeider på kr 256 875, ny drenering og understøping av mur på kr 320 750 og ny avløpsledning på kr 415 143.

Det ble også fremlagt uttalelser fra styreleder i sameiet vedrørende kostnadsfordeling og utførte tiltak.

Kjøper har forklart at det ble gitt tilbud om kontantoppgjør fra bygningsforsikringen på kr 717 707, og at kjøpers merkostnader knytter seg til:

- Utbedring av understøpt grunnmur: kr 27 625
- Tetting av hull grunnmur: kr 28 300
- Kjøpers andel av fornying av avløp: kr 59 837

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at ufagmessig oppbygging av veggen, avvik ved avløp og grunnmur var upåregnelige forhold som tilsa at boligen hadde en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 115 762, jf. avhl. § 4-12.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, og vist til at de anførte arbeidene var påregnelige i lys av boligens alder og opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet bl.a. vanninntrengning gjennom kjellerveggene, herunder ufagmessig oppbygging av kjellerveggene, i en leilighet oppført i 1936. Det er også reklamert over avløpsrørenes tilstand.

Saken er omfattende. 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 innrømme et visst skjønnsmessig spillerom. I den konkrete vurderingen kan blant annet bevissituasjonen i saken hensyntas.

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.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

I denne saken så reklamerer kjøper på fuktinntrengning i kjeller hvor det først vises til en fagkyndiguttalelse som estimerer mindre tiltak ved fuktsikring av muren. Saken eskalerer og etter hva vi forstår oppleves

tilbakeslag grunnet svikt ved avløpsledning som medfører større skader ved leiligheten. I den forbindelse avdekket kjøper påståtte avvik ved veggens oppbygging. Slik vi ser det er det i denne saken tale om eldre bygningsdeler med et dertil påregnelig utbedringsbehov på kort sikt. Dette gjelder bl.a. drenering og fuktsikring, men også knyttet til avløpsrør grunnet alder. Når det gjelder oppbyggingen av bakenforliggende konstruksjoner i leiligheten knytter dette seg til fellesareal, og hvor også referansenivået er usikkert. Det er uklart om det kan konstateres avvik fra referansenivå slik saken er dokumentert, eller om dette var en vanlig utførelsesmetode på oppføringstidspunktet. At løsningen riktignok er uheldig og over tid har medført skader, er ikke nødvendigvis alene nok til at forholdet kan utgjøre en mangel. Sett i lys av at skadeomfanget helt eller delvis kan knyttes til en skade som oppsto i kjøpers eiertid ved svikten ved avløpet, så er det utfordrende ved skriftlig saksbehandling å ta stilling til størrelsen på et ev. avvik på overtakelsestidspunktet.

Bygningsforsikringen har videre akseptert dekning for større deler av kostnadene. Kjøper har vist til at utbedringskostnadene i sin helhet utgjør 40 % av boligens verdi, men samtidig spisset kravet sitt til kjøpers faktiske utlegg på kr 115 762, som knytter seg til murarbeider og kjøpers andel av kostnadene til fornying av avløpet. Sistnevnte tiltak og kostnader kan neppe utgjøre et utvilsomt avvik i tråd med terskelen i avhl. § 3-9 andre pkt. alene, men det kan ikke utelukkes at større deler av det fulle skadebildet kan anses relevant og ha betydning for mangelsvurderingen. Som nevnt er det ikke mulig for oss ved skriftlig saksbehandling å nansere skadebildet nærmere.

Dette innebærer at saker som ikke er egnet for skriftlig saksbehandling kan avvises fra nemndsbehandling. På bakgrunn av denne sakens omfang og kompleksitet så har vi dermed kommet til at vi ikke finner det forsvarlig å foreta en realitetsvurdering av de omtvistede forhold. Faktum har store uklarheter som etter vårt syn best kan belyses ved umiddelbar bevisførsel, slik som avhør av parter, vitner og fagkyndige. (...)

Nemnda er enig i dette.

Etter samlet vurdering av sakens dokumenter, har nemnda kommet til at det 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 bevissspørsmål som saken reiser. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i nemnsanmodningen, men finner ikke at disse gir grunnlag for en annen vurdering.

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 Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).