

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-906

12.9.2025

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – fuktskader – sviktende drenering – TG 2 – risikoopplysninger – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1933, med tilbygg fra 1991, ble solgt «som den er» for kr 2,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.3.21. I salgsprospektet ble det opplyst at boligen holdt en «grei standard», men at det måtte påregnes oppgraderinger. Videre i tilstandsrapporten var drenering, tak- og veggkonstruksjon, samt rom under terreng gitt TG 2. Det ble bl.a. opplyst om «indikasjon på vanninntrengning» fra tak, muggsopp på kaldloft, innkledd pipe som var oppsprukket/frostsprenget, og høye fuktverdier i underetasje. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en rekke forhold, herunder vanninntrengning i kjeller, fuktskader, og lekkasje fra tak. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper hadde reklamert for sent, og at det i alle tilfeller ikke forelå mangelsansvar grunnet de omfattende risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 817 982.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført som mangler:

- El-feil
- Lekkasje toalett og dusj
- Defekt varmepumpe
- Feil ved vindu på soverom
- Mugg og råte i vegger, manglende isolasjon og lufting
- Lekkasje fra tak
- Avvik ved pipe
- Vanninntrengning i kjeller – mangelfull drenering

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1933.

I salgsprospektet ble eiendommen beskrevet som «innholdsrik», bestående av enebolig med utleie, fjøs og flere uthus. Det ble opplyst at boligen var påbygget i ca. 1991, og at denne delen var innredet som to utleiedeler. Videre fremgikk:

Boligen holder en grei standard, men det må påregnes oppgraderinger for å oppnå dagens krav til standard. Dette gjelder spesielt badet.

I tilstandsrapportens konklusjon ble det opplyst følgende:

Dette er en oppdatering av tilstandsrapport utarbeidet i 2020. Det var på befaringsdagen ikke tilgang til leiligheter i tilbygg og denne rapporten er derfor i hovedsak basert på den befaring som ble utført i 2020 når det gjelder disse. Det opplyses imidlertid at leietaker i underetasje har rapportert at det forekommer vanninntrengning gulv/vegg. Se forøvrig pkt vedr dette som ble registrert ved befaring i 2020. Undersøkelser anbefales. Takflater var snødekket på befaringen så disse er ikke besiktiget.

Boligen er opprinnelig oppført i 1933 iflg Norges Bebyggelse og tilbygd en gang mellom 1990 og 2000. Det registreres et akkumulert vedlikeholdsbehov og en god del utskiftninger/reparasjoner er påregnelig. De antatt viktigste er listet opp i uprioritert rekkefølge nedenfor.

Alder og noe indikasjon på vanninntrengning gjør at det bør vurderes å skifte yttertak på hoveddel.

Alder og tilstand på badrom gjør at noe rehabilitering er påregnelig. Se rapport for detaljer.

Pipe er innkledd gjennom boligrom og pipe er oppsprukket/frostsprenget over tak.

Det anbefales å gjøre videre undersøkelser i underetasje da det stedvis måles forholdsvis høye fuktverdier i påforede konstruksjoner. Dette kan gjøres ved hulltaking for å fastlegge tilstand inne i påforinger.

Noe utskiftninger er påregnelig utvendig kledning og vinduer. Se pkt yttervegg og vinduer/dører.

Utilstrekkelig lufting på kaldt loft over uteidel har ført til en del muggsopp og svertesoppvekst på kaldt loft.

Det registreres at avløpsrør fra uteidel ligger delvis oppå bakken og vil naturlig nok kunne være utsatt for frost.

Videre ble det gitt TG 2 for drenering, rom under terreng, veggkonstruksjon, takkonstruksjon, taktekking hovedbygg, vinduer og dører, og bad. Det ble bl.a. opplyst om ringmur og blindkjeller under deler av bygningen, og at det var avdekket stedvis høye fuktverdier, samt noe råte i kledning. Grunn og fundamenter, grunnmur, og taktekking tilbygg ble gitt TG 1. El-anlegg var ikke vurdert, men det ble påpekt «en del kabler som ikke er klamret fast».

Selger oppga i egenerklæringen å ha bodd i boligen i 31 år. Selger opplyste bl.a. om en lekkasje på toalettet i 2. etg. som hadde blitt skiftet av faglært, og om «litt skjeve gulv i stue». Øvrige spørsmål ble i hovedsak besvart benektende.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 2 650 000 ved kjøpekontrakt datert 10.3.21 og overtatt av kjøper den 7.5.21.

Den 31.10.23 fremsatte kjøper reklamasjon overfor foretaket. Kjøper har bl.a. avdekket «store avvik på veggene (mugg og ingen lufting) samt store avvik på takkonstruksjonen», fuktskader i bunnsvill og stendere, samt at deler av grunnmuren i tilbygget fra 1991 var satt rett på fjell, som førte at fukt kom inn i boligen. I tillegg ble det avdekket feil ved el-anlegget, lekkasje på toalett og dusj, defekt varmepumpe, feil ved vindu, og avvik ved pipe.

Kjøper har vist til fremlagte prisoverslag for utbedring av tak og vegger på kr 942 972, og merkostnader ved utbedring av drenering grunnet at muren står på fjell, på kr 875 000.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har bl.a. vist til at selger måtte ha kjent til forholdene, og at kostnadene utgjorde et vesentlig avvik. Kjøper mente at de med rimelighet kunne ha større forventninger til boligens drenering når det gjaldt tilbygget, som var fra 1991.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for yttervegger og dreneringsarbeider på kr 1 817 982, jf. avhl. § 4-12.

Forsikringsforetaket har anført at det var reklamert for sent og at det uansett ikke foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Foretaket viste til opplysningene som ble gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det verken forelå mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum, og viste i hovedsak til at det ikke var sannsynliggjort at det ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, og at det i lys av boligens alder og opplyste tilstand heller ikke forelå et vesentlig avvik.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over flere forhold ved boligen, som er oppført i 1933 med tilbygg fra omkring 1991, og anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Nemnda har ikke funnet grunn til å ta stilling til om det er reklamert for sent over enkelte av de anførte mangelsforholdene, da den uansett har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, heter det i sekretariatets drøftelse:

Når det kommer til anførsler om opplysningssvikt så bemerker vi at det kun er dokumentert og fremsatt krav knyttet til kjelleren i tilbygget og yttervegger. Ifølge foretaket så har selger bestridt kjennskap til de anførte forhold. Vi bemerker at en skriftlig uttalelse fra selger i sin helhet med fordel kunne vært fremlagt, men dette blir likevel ikke avgjørende for vår vurdering. Det følger av nemndas praksis at det må foreligge «klare bevismessige holdepunkter» i sakens dokumenter for at vi ved skriftlig saksbehandling kan legge til grunn at selger har vært kjent med en mangel, jf. bl.a. FinKN 2017-773 og FinKN 2014-304. I denne saken ble det opplyst om påregnelig utbedringsbehov ved tak og kjeller, samt råteskadet kledning. Selger har bebodd boligen i 32 år, og det har formodningen mot seg at hun skal ha vært kjent med forhold utover det opplyste uten å foreta tiltak, herunder ved oppføringen av tilbygget og ved fasaden dersom hun var kjent med de anførte forholdene. Vi kan dermed ikke se at en opplysningssvikt er sannsynliggjort, jf. avhl. § 3-7. Det er heller ingen opplysninger i salgsdokumentasjonen som tilsier at det ble gitt objektivt sett uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8.

Hva gjelder anførsel om opplysningssvikt for de øvrige forhold så er ikke disse dokumentert nærmere. Tatt i betraktning de vidt omfattende risikoopplysningene som ble gitt så finner vi det uansett lite sannsynlig at en ev. opplysningssvikt på disse punkter ville vært egnet til å oppfylle innvirkningsvilkåret i avhl. §§ 3-7 andre pkt. og 3-8 andre ledd.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i nemndsansmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering.

Sekretariatet har videre fremholdt følgende om mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum:

I tråd med kjøpers anførsler så begrenser vår vurdering seg til fasade og kjelleren til tilbygget. Det er ikke til å se bort fra at kjøper i forbindelse med salget ble presentert omfattende risikoopplysninger knyttet til fuktskader i kjelleren, samt nødvendig oppgraderingsbehov av tak og fasader. Tatt i betraktning at skadeomfanget på salgstidspunktet ikke var endelig avklart, så måtte kjøper også ta høyde for langt større kostnader enn forespeilet ved nærmere undersøkelser. Når kjøper ikke gjorde nærmere undersøkelser i forkant av kjøp eller tok forbehold om tilstanden i sitt bud, så er vi av den oppfatning at kjøper har overtatt risikoen for det avdekkede skadeomfanget. At utbedringskostnadene er betydelige vil dermed være av underordnet betydning i denne saken. Se til sml. FinKN 2017-104, FinKN 2018-063, FinKN 2021-647, FinKN 2021-1246 og FinKN 2022-751 m.fl. Vi bemerker for ordens skyld at også en utskiftning og oppgradering av de øvrige bygningsdelene hvor det er anført mangelsansvar fremstår for oss som fullt ut påregnelig.

Avhl. § 3-9 andre pkt. er som nevnt ment å ramme de utvilsomme avvik fra forventbar stand. Etter en konkret vurdering så kan vi ikke se at det foreligger et markant avvik fra det påregnelige. Det foreligger dermed ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse og konklusjon også på dette punktet. Nemnda har ved sin vurdering særlig sett hen til at det ved salget var gitt omfattende risikoopplysninger om fukt i boligens underetasje, noe som også må forstås å omfatte tilbygget fra 1991. Det er i tilstandsrapporten anbefalt «å gjøre videre undersøkelser i underetasje da det stedvis måles forholdsvis høye fuktverdier i påforede konstruksjoner». Videre var dreneringen gitt TG 2 og det var opplyst at byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Nemnda er etter en helhetsvurdering av sakens dokumenter kommet til at det heller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).