

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-941

23.9.2025

Gjensidige Forsikring ASA

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

Avvik ved gulv i utestue – utmåling av prisavslag – avhl. § 4-12.

En enebolig fra 1964 ble solgt for kr 12,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.5.23. I salgsprospektet var det opplyst at boligen hadde en «Isolert utestue med foldedører, varmekabler i gulv samt innlagt vann». Utestuen var omtalt i tilstandsrapporten under punktet «balkonger, terrasser og rom under balkonger» som var gitt TG 2. Der fremkom det at utestuen hadde «Flislagt dekke med varmekabler ifølge eier». Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at utestuen hadde seget. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en mangel, og fremsatte krav om prisavslag. Foretaket var enig med kjøper i at forholdet utgjorde en mangel, og har senere akseptert å følge sekretariatets vurdering av et prisavslag på kr 50 000. Kjøper klaget saken inn for nemnda, og anførte at det var gjort for høyt fradrag for standardheving. Nemnda opprettholdt sekretariatets utmåling, og ga dermed foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 113 125, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av avvik ved gulv i utestue, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Agder oppført i 1964.

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

Vesentlig påkostet enebolig

(...)

- Isolert utestue med foldedører, varmekabler i gulv samt innlagt vann

(...)

Plenareal både på øst og vestsiden av boligen, men sydsiden er opparbeidet med platting, Jacuzzi og isolert utestue med varmekabler og innlagt vann.

Utestuen var avbildet i salgsprospektet flere steder.

I tilstandsrapporten ble «hagestue» omtalt under punktet om balkonger, terrasser og rom under balkonger, og punktet ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Det ble opplyst følgende:

Hagestue ca 16 kvm. Flislagt dekke med varmekabler ifølge eier. Enkel utedusjen utenfor med sommervann inn som stenges i kjeller. Avløp ledes i grunn.

Punktet om drenering ble også gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten, og det ble opplyst følgende om hagestuen:

Trolig ikke moderniserte dreneringsløsning mot langside, men nyere plast observert kortside mot hagestue.

Punktet grunnmur og fundamenter ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og det fremgikk følgende:

Murt grunnmur og støpt såle/grunnmur tilbyggsdel. Ikke observert åpenbare avvik som tilsier svikt, men de er sprekk i enkelte fliser på badrom tilbyggsdel som kan tilsa at det har vært en mindre sig. Normalt oppsyn og vedlikehold.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1998. Selger opplyste bl.a. om sprekk i 3 fliser på bad, samt at selger ikke hadde kjennskap til at ufaglærte hadde utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte.

Boligen ble solgt for kr 12,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.5.23, og overtatt av kjøper den 1.9.23.

Kjøper oppdaget ved/etter overtakelse avvik ved utestuen, og fremsatte 20.9.23 reklamasjon over følgende:

Utestue: Under overtakelse ble kjøper av selger opplyst om at utestuen har seget, hvor selger mener årsaken er for lite pukk under stlpen som gjør at gulvet og flisene har sprukket langs hele langsiden mot veggen. Dette var skjult på visning, ettersom selger hadde hjemmelagde benker bortover veggen, og over sprekkene. Dette er heller ikke opplyst om i salgsdokumentene. Kjøper hadde derfor ikke mulighet til å avdekke dette før selger opplyste om det under overtakelse.

Det bes om selgers kommentar på avviket. Hvor lenge har det vært slik? Har selger hatt noen til å vurdere avvikene? Når ble utestuen bygget og av hvem?

Kjøper har fremlagt et pristilbud fra murerfirma Y datert 31.10.23 på kr 111 250 inkl. mva., og et estimat fra takstmann S på kr 113 125 inkl. mva. datert 7.12.23. I pristilbudene var det inntatt nærmere beskrivelser av skadeårsak og tiltak, og begge firmaene la til grunn at det var nødvendig å utbedre hele gulvet i utestuen.

Foretaket har fremlagt uttalelser av 27.2.24 og 9.10.24 fra innetakstkonsulent i Gjensidige, som på bakgrunn av sakens dokumenter konkluderte med at en lokal utbedring kunne utføres til kr 20 600 inkl. mva. I uttalelsene fremgår bl.a. følgende:

(Blir noe høydeforskjell helt innerst. Men kun estetisk og slik det så ut på bilder ifra salgsoppgave så er uansett vegg dekket av fast innredning og sofa)

(...)

Basert på den informasjonen vi har så kan denne saken løses lokalt, så står fast med utbedringsmetoden som først er beskrevet.

Trenger bedre rapport med begrunnelse og bilder for å kunne vurdere behovet for arbeider utover dette.

Foretaket har fremlagt følgende kommentar fra selger:

- «Ja dette har vi visst om. Vi har svart ærlig ut på samtlige spørsmål på vår egenerklæring. Har ikke prøvd å skjule noen ting her. Da vi svarte på egenerklæring så konsentrerte vi oss om alle forhold og spørsmål vedrørende bolighuset. Så dette er rett og slett blitt uteglemt.

- Vi trodde alle parter var informert – kjøper – takstmann – megler.

- Ja, slik som kjøper beskriver skaden så er det litt feil. Ikke alle møblene som er plassbygd, kun benken ved spisebord, mens sofa er løs. Legger også til at varmekabler virker og vi har brukt hagestua uten å tenke at her var det noen galt. Vi gikk gjennom hagestua ved overtakelse og kjøper ble vist sprukket flis. Byggefirma A ble brukt for å bygge hagestua samt noe egeninnsats.»

Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda. Sekretariatet kom i vurdering av 16.5.25 til at det var utbedringstiltakene slik de var skissert av takstmann S og murerfirma Y som måtte legges til grunn for vurderingen, og tilkjente etter standardhevingsfradrag et prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 50 000 etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har anført at utbedringskostnadene estimert av takstmann S måtte legges til grunn ved utmåling av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har videre anført at det ikke var grunnlag for et større standardhevingsfradrag, og viste til at hagestuen var fra 2016, og at det ikke ble gitt noen negative opplysninger ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 113 125, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket anførte først at prisavslaget måtte ta utgangspunkt i kostnadene til lokal utbedring, men har senere bekreftet at foretaket ville følge sekretariatets vurdering, og utbetalt kr 50 000 til kjøper.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om fradrag for standardheving/forlenget levetid ved utmåling av prisavslag for avvik ved gulv i utestue, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet har i sin vurdering tilkjent kjøper kr 50 000 i prisavslag. Det er i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Dersom utbedring vil medføre en berikelse for kjøper, enten i form av standardheving, forlenget levetid, eller utsatt fremtidig vedlikehold, skal dette hensyntas ved utmålingen, jf. eksempelvis FinKN 2023-126. Slik vi forstår det, vil utbedring iht. pristilbudet fra murerfirma Y bety at utestuen får et helt nytt gulv. Boligen i denne saken var fra 1964, og var 59 år ved avtaleinngåelsen. Den synlige tilstanden til utestuen på bildene i salgsprospektet trekker i retning av at den var av nyere dato, noe vi oppfatter er bekreftet først i ettertid. Slik vi oppfatter det, ble utestuen omtalt under punktet i tilstandsrapporten om balkonger, terrasser og rom under balkonger, og denne bygningsdelen ble gitt mørk TG 2. Vi vurderer at det skal gjøres et fradrag ved utmålingen på bakgrunn av alder og risikopplysninger ved salget.

Utmålingen i denne saken må nødvendigvis bli skjønnsmessig, og vi har etter en konkret skjønnsmessig vurdering kommet til at prisavslaget i denne saken fastsettes til kr 50 000 inkl. mva. Kjøpers egenandel er trukket fra i beløpet, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda har funnet spørsmålet om prisavslag og størrelsen på fradraget for standardheving/forlenget levetid i denne saken noe utfordrende. Prisavslaget skal gjenopprette balansen i kontraktsforholdet, slik at kjøper verken kommer bedre eller dårligere ut enn om avviket tenkes bort. Hagestuen er kun sporadisk omtalt i tilstandsrapporten og ikke gitt egen tilstandsgrad. Nemnda anser det mest naturlig å anse 2016 som referansepunkt for byggeår for hagestuen, likevel slik at de positive opplysningene om hovedhuset neppe fullt ut kan trekkes inn i forventningsvurderingen. Dreneringen ble gitt TG 2, men samtidig ble det opplyst om «nyere plast observert kortside mot hagestue». Det ble videre beskrevet at hagestuen hadde en enkel dusj utenfor, med «Avløp rett i grunnen». Kjøpers fremlagte pristilbud innebærer at hagestuen får enkelte helt nye komponenter, bl.a. fliser. Alle forhold tatt i betraktning har nemnda – riktignok under noe tvil – kommet til at sekretariatets skjønnsmessige utmåling må anses som forsvarlig.

Nemnda tiltrer derfor utmålingen av kr 50 000, som også inkluderer egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).