

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-960

29.9.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

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

En hel tomannsbolig fra 1900/1910 ble solgt «som den er» for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt av 3.3.21. Boligen ble markedsført med «behov for oppussing/renovering». Dette var reflektert i tilstandsrapporten hvor flere bygningsdeler var gitt TG 3. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold, herunder råteskader, lekkasje fra tak og manglende godkjennelse som tomannsbolig. Kjøper anførte at forholdene utgjorde en vesentlig mangel. I alle tilfeller måtte selger ha vært kjent med forholdene, og det ble gitt uriktige opplysninger i salgsdokumentene. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper måtte ha lave forventninger til boligens tilstand på grunn av opplysningene 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 og erstatning samlet kr 1 905 439.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader, avvik ved fundament, lekkasjer, feil ved bad, og manglende godkjenning, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen ble solgt som en hel tomannsbolig oppført i 1900/1910.

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

Hel horisontaldelt tomannsbolig (...) med behov for renovering/oppussing. Bestående av to boenheter hvor hver av disse inneholder gang, bad, kjøkken, stue og 1 soverom.

(...)

Horisontaldelt tomannsbolig med behov for oppussing/renovering.

1. etasje inneholder gang, to stuer, kjøkken og ett soverom. Separat inngangsparti og trapperom til 2. etasje. To boder.

2. etasje inneholder gang, kjøkken, stue og spisestue med utgang til balkong, flislagt bad, soverom, garderobe, sovealkove.

(...)

Standard:

Boligen har behov for vesentlig oppgradering/renovering utvendig og innvendig.

(...)

Byggemåte:

Trebygning fundamentert med støpt gulv i kjeller. Grunnmur av naturstein. Yttervegger av tømmer og bindingsverk. Fasader av stående trekledning. Takkonstruksjon av tre med yttertekking av betongtakstein og

stålplater. Vinduer med 2-lags glass og karmen av tre. Fra varierende årstall. Uisolerte boder med utvendig tilkomst i 1. etasje.

Ferdigattest / brukstillatelse:

Etter gjennomgang i Plan- og bygningsmyndighetenes saksmappe kan vi ikke se at det forefinnes bekreftelse på ferdigattest eller brukstillatelse på boligen/garasjen/påbygget. Kommunen opplyser om at bygningen ikke er byggeanmeldt, men registrerer at det er tatt i bruk i 1900.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Byggemåte og annen beskrivelse:

Tomannsbolig beliggende i (...). Byggeår 1910. Oppgradert fra ca. år 2000.

Trebygning fundamentert med støpt gulv i kjeller. Grunnmur av naturstein. Yttervegger av tømmer og bindingsverk. Fasader av stående trekledning. Takkonstruksjon av tre med yttertekking av betongtakstein og stålplater.

Vinduer med 2-lags glass og karmen av tre. Fra varierende årstall.

Boder med utvendig tilkomst i 1. etasje. Uisolert.

Oppvarming er elektrisk.

Bad i 1. etasje var opplyst å være fra 2000, og det ble gitt TG 0 og 1 for bl.a. overflater vegger, avløp/sluk, ventilasjon. Det ble gitt TG 2 for «slukets plassering», overflater gulv, membran/tettesjikt/sluk, og rørgjennomføringer. Hulltaking var ikke praktisk mulig. Kjøkken fikk TG 0 og 1 for overflater vegger/gulv, ventilasjon og innredning, mens det ble gitt TG 2 for vann- og avløpsrør. Under punktet «Øvrige rom» var det gitt TG 2 for ventilasjon og overflater gulv.

Drenering ble gitt TG 2 på grunn av fukt i kjeller. Rom under terreng ble gitt TG 3:

Råkjeller med støpt gulv. Grunnmur av natursteinblokker. Kun utvendig tilkomst. Bereder til 1. etasje og bereder til 2. etasje er plassert i kjelleren.

Overflater vegger og himling: Vegger: Skråsprekker på vegg som mest sannsynlig er oppstått av setning. Kan ikke utelukkes at det fortsatt er utvikling. For å bekrefte eller avkrefte anbefales nærmere undersøkelser. Vertikalsprekk med ca. 10 mm. åpning i muren mot sør.

Fukt: Det er merket etter fuktinntrengning i grunnmur og gulv. Sannsynligvis som følge av manglende drenering og fuktsikring av grunnmuren. Se også selgers egenerklæring.

Også etasjeskiller ble gitt TG 3 på grunn av skjevheter:

Etasjeskiller 2. etasje: (...)

Skjevhetmåling: Det ble foretatt skjevhetmåling i følgende rom: Stue: fra vindu mot sør og til balkongdør på motstående vegg. Største høydeforskjell registrert var ca. 24 mm. Total høydeforskjell på hele målelengden var ca. 50 mm. Stue: fra åpning mot kjøkkenet og til motstående vegg. Største høydeforskjell registrert var 23 mm. Totalt for hele målelengden var 55 mm. Tilstandsgrad er satt etter måleregler i NS 3600. Det bemerkes at det kan være andre, lokale, skjevheter som ikke ble fanget opp av denne målingen. Årsaken til de store skjevhetene er usikkert, men det kan tyde på setninger i grunnen, uten at det kan fastslås med sikkerhet. Ytterligere undersøkelser anbefales. Se også punkt - Etasjeskiller 1. etasje.

Etasjeskiller 1. etasje: (...)

Skjevhetmåling: Det ble foretatt skjevhetmåling i følgende rom: Stue: fra høyre side av dør mot gangen og til motstående vegg. Største høydeforskjell registrert var 15 mm. Totalt for hele målelengden var det 28 mm. høydeforskjell. Stue 1: fra kamin og til høyre side vindu på motstående vegg. Største høydeforskjell registrert var 19 mm. Totalt for hele målelengden ble det målt 42 mm. høydeforskjell. Valgt tilstandsgrad er fastsatt etter måleregler i NS 3600. Det bemerkes at det kan være andre, lokale, skjevheter som ikke ble fanget opp i disse målingene. Det er ikke unormalt med skjevheter i eldre hus. Det er allikevel grunn til å tro at skjevhetene skyldes setninger i grunnen. Se forøvrig punkt -Kjeller (Rom under terreng)

Yttervegger ble gitt TG 2 på grunn av skjevheter i veggkonstruksjon, samt påvist råteskade og slitasje. Punktet «Konstruksjon og fasader (ink. kledning)» ble gitt TG 3, og det ble opplyst om «til dels mye råteskader og utbedringer er nødvendig», samt at omramming rundt vinduer var mangelfulle med fare for fuktinntrenging. Vindskier og israfter på taket var preget av slitasje og skader. Dører ble gitt TG 0 og 1, mens vinduer ble gitt TG 3 på grunn av råte- og slitasjeskader, samt uheldige beslagsløsninger med fare for fuktinntrenging.

Yttertak ble gitt TG 3:

Helhetsvurdering: Yttertaket er kun observert fra bakkeplan, da det ikke var lang nok stige tilgjengelig for å komme opp på taket for inspeksjon. Det vurderes av erfaring at yttertaket har behov for utbedringer pga. elde. Det er usikkert hvordan konstruksjonen er ventilert. Takrenner og nedløp vurderes å ha behov for ubedring. Det ble observert skade ved gradrenne mot sør, hvor takstein har løsnet og ligger mot vindskie som også er skadet. Dette krever umiddelbar utbedring pga. fare for liv og helse. Valgt tilstandsgrad settes iht. NS 3600.

Balkonger/terrasser ble gitt TG 2, og det ble opplyst at balkong i 2. etasje var konstruert med oppvarmet rom under, og det var usikkert om konstruksjonen var bygget opp med ventilasjonssjikt. Grunnmur ble gitt TG 3 på grunn av stedvise sprekker og setninger.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1998. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom ble det krysset av «nei». På spørsmål om det var utført arbeid på bad/våtrom ble det krysset av «ja» med følgende kommentar:

Pusset opp

Renovert badene fra bunn i år 2000. Badene anses å ha gått ut på dato og bør renoveres igjen.

Selger svarte «ja» på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyset, men opplyste «bør skiftes». Selger opplyste videre om at våtrommene delvis ble oppgradert av ufaglærte/egeninnsats/dugnad med ukjent firma:

Husker ikke

Det snekkermessige ble utført av eier. Elektrisk, membraner, rørlegger og fliser ble satt bort til fagfolk.

På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering/fukt i underetasjen svarte selger «ja»:

Kan komme vann i krypkjeller ved mye nedbør

På spørsmål om sprekker i mur eller skjeve gulv og lignende ble det krysset av «ja»:

Setningsskader som har vært der og ikke blitt vesentlig verre med årene

Selger svarte «ja» på spørsmål om sopp, råteskader eller skadedyr i boligen:

Sølvkre er sett i boligen. Har vært rotter i sidebygning

På spørsmål om utettheter i terrasse, garasje, tak eller fasade ble det krysset av for «nei». Selger opplyste følgende om utført arbeid på taktekking, takrenner, beslag:

Ny takrenne på balkong for ca. 1 år siden.

Eier

På spørsmål om eiendommen ble solgt med utleiedel, og om denne var godkjent av kommunen, opplyste selger at «Eiendommen er godkjent som 2-mannsbolig».

Boligen ble solgt «som den er» for kr 4 500 000 ved kjøpekontrakt signert den 3.3.21 og overtatt av kjøper den 3.5.21.

Kjøper reklamerte over lekkasje fra baderom, lekkasje fra tak og på at boligen ikke var godkjent som en tomannsbolig den 8.9.21. Videre ble det reklamert over lekkasje fra balkong,

såle/fundament og råteskader i kjøpers krav av 6.7.23.

Som dokumentasjon for kravet har kjøper vedlagt en rekke dokumenter, herunder en reklamasjonsrapport fra takstfirma B av 9.7.21. Denne rapporten har senere blitt revidert og i rapport av 20.10.22 er f.eks. «*såle/fundament for inngangsparti*» medtatt. Kjøper har ellers vedlagt flere tilleggsnotater fra takstfirma B om bl.a. lovligheten av boligen som en tomannsbolig. I den forbindelse har kjøper også vedlagt korrespondanse fra kommunen. Videre har kjøper vedlagt en skriftlig tilbakemelding fra en tidligere leietaker.

Takstfirma B oppga bl.a. følgende i sin rapport 9.7.21:

Råteskader.

Det er råteskader i forholdsvis stort omfang i 2.etg. Råteskadene omfatter konstruksjoner under tak, og spesielt i områdene under kil som er skjøt mellom hovedtak og tidligere uthusdel. Her er det stor råtevekst, da taket med sekundærtetting ikke har holdt tett. Dette har pågått over lengre tid.

Dette er omfattende skader, som har konsekvens for utskifting av konstruksjoner og medfølgende overflater.

(...)

Lekkasje ned i 1.etg.

Det er også lekkasje ned i rom i 1.etg. mellom gang og stue, dvs. under innerkant av balongen. Dette vannet er nok kanalisert fra utett balkong mot nord i 2.etg. samt utettheter mellom veggen generelt, sålebenker med beslag for vindu og dør. Her er ikke tettingen god for balkongen, da membranen (eller tettingen), som er en papptype, ikke er først opp under panel og uncer vindtettesjiktet. Pappen ligger opp under terskel og opp til panel, men er heller ikke klemmt. Denne overgangen er ikke tett, og derved vil vann finne veg inn.

(...)

Utett bad.

Når eier dusjer i badet i 1.etg., så kommer det vann ut og frem på gulvet i soverommet. Se førstesiden. Det er masse vann på gulvet, og det skyldes utettheter i bad. Badet er flislagt, men her det nok ikke noe ordentlig membranarbeide utført. Ingen tetting. (Mulig brudd på rør fra sluk eller utett sluk). Bildet viser løsningen med terskler fra soverom og inn på bad, samt til dusjareal til høyre inne i badet, som ligger høyere enn resten av badet. Spørsmålet da er om det er tettet ordentlig.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 827 500.

Takstfirma B oppga videre følgende i sin rapport av 20.10.22:

Såle/fundament for inngangsparti i 1.etg.

Det er oppsprekking av opplagt Lecafundament for inngangspartiet for 1.etg. Her er det klare skader på Lecamuren. Det er lagt noen sålplater under Lecaen, men det kan ikke sees noen form for fundament for øvrig for Lecaen. Det burde her vært støpt og armert en betongsåle, for å fordele trykket jevnt, og dernest ha mulighet til å oppta eventuelle setninger i grunnen, med tanke på den vanskelig grunnen som er i dette området av kommunen

(...) Dette forhold med oppsprekking er synlig på de tre sidene av Lecamuren.

Utbedringskostnadene for samtlige forhold ble vurdert til kr 1 088 750.

Takstfirma B har i revidert tilleggsnotat av 15.7.24 redegjort for at de antatt ulovlige boenhetene måtte oppgraderes til TEK 17. Utbedringskostnadene ble angitt til kr 437 500.

Kommunen har forklart følgende i e-post av 13.2.25:

Viser til henvendelse om hva som er godkjent av antall boenheter på denne eiendommen. Boligen er registrert som horisontaldelt tomannsbolig, og antall boenheter er 2. Det finnes ingen tegninger i kommunens arkiv som viser hvor mange boenheter som er godkjent.

Vedlagt følger skattetakstskjema fra 1986 som viser hvordan boligen var i bruk på den tiden. Det var en som gikk rundt i alle bygg i kommunen for å se hva bygningene i forbindelse med skatt. Hustype er 04 (hor.delt

tom.bolig) og 2 boenheter, og byggeår er 1900. Det er dette skjemaet som er årsaken til at boligen er registrert slik. Så registrering viser bruken i 1986, og ikke hva som er godkjent.

På telefon er det bekreftet at 2.etg inneholder både kjøkken, bad, stue og soverom. Så det er en boenhet/bruksenhet i 2.etg. Siden boligen er så gammel, er det ikke kravene etter PBL slik det er i dag.

Foretaket har innhentet selgers forklaring, som tilbakeviste kjennskap til forholdene. Videre har foretaket vedlagt informasjon fra Kartverket som viste at boligen var matrikkelført som to boenheter.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Når det gjaldt selgers opplysningsplikt mente kjøper at selger måtte ha kjent til avvikene. Kjøper har anført at rapporten fra takstfirma B viste at selger hadde foretatt arbeid ved de påberopte forholdene forut for salget, noe det ikke var opplyst om i salgsdokumentene. Videre mente kjøper at det var gitt en uriktig opplysning om at boligen var en tomannsbolig. I alle tilfeller var boligen samlet sett i vesentlig dårligere stand. Kjøper anførte at det var reklamert rettidig, og at avhl. § 4-19 tredje ledd uansett kom til anvendelse.

Kjøper har fremsatt et samlet krav om prisavslag og erstatning på kr 1 905 439, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar. Foretaket har særlig vist til at det ble gitt en rekke risikoopplysninger og at kjøper måtte ha lave forventninger til boligen. Videre kunne ikke foretaket se at kjøper hadde sannsynliggjort at boligen ikke var en tomannsbolig eller at selger bevisst hadde holdt tilbake opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Foretaket anførte også at kjøper delvis hadde reklamert for sent, og at hele kravet var tapt pga. passivitet, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum, og viste til at det var gitt omfattende risikoopplysninger om boligens tilstand før salget. De påberopte forholdene fremsto derfor som påregnelige for kjøper.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin delegasjonsavgjørelse etter godkjenningsloven § 22 kommet til at det ikke kan sies å foreligge noen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 i denne saken fordi innvirkningskriteriet i disse to bestemmelsene ikke kan anses oppfylt. Det er i hovedsak vist til de omfattende risikoopplysningene som ble gitt om boligen. Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets uttalelse. Det fremkommer ikke noe i brev fra kjøpers advokat av 26.5.25 som er egnet til å endre nemndas syn på dette.

Sekretariatet har videre i sin avgjørelse kommet til at det heller ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Også på dette punktet slutter nemnda seg til sekretariatets begrunnelse og konklusjon. Det fremkommer heller ikke her noe i nevnte brev av 26.5.25 som rokker ved nemndas syn.

Nemnda tilføyer at den er enig med sekretariatet i at saken er noe uoversiktlig opplyst, og at det også kan reises spørsmål om kjøper helt eller delvis har reklamert for sent. Nemnda anser det dog ikke påkrevd å gå nærmere inn på dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).