

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-975

30.9.2025

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

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

Flere forhold – tak, bad, kledning, el-anlegg mv. – uriktig opplysning om etasjeskille – verdiminus? – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1994 ble solgt for 13,1 mill. ved kjøpekontrakt 27.10.22. Boligen var markedsført som «flott og attraktiv». I tilstandsrapporten ble bl.a. takkonstruksjon gitt TG 1, mens takteking, ventilasjon, el-anlegg og kledning ble gitt TG 2. Det aktuelle badet var opplyst rehabilitert i 2021, og ble gitt TG 1. Det ble også opplyst om etasjeskille mellom kjeller og 1. etg. i betong (TG 1). Etter overtakelsen avdekket kjøper avvik ved tak, bad, ventilasjon, kledning og el-anlegget. Det ble også oppdaget at etasjeskillet var av tre, og ikke betong. Kjøper har anført at forholdene var upåregnelige, og at det ble gitt mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste i hovedsak til risikoopplysningene som ble gitt ved salget, samt boligens alder. Nemndas flertall kom til at avvik ved etasjeskillet, bad og vannrør utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 895 833, krav om erstatning for midlertidig bosted kr 126 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved tak, bad, kledning, el-anlegg, etasjeskille mv., jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1994.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som en «flott og attraktiv enebolig». I tilstandsrapporten fremgikk det at boligen hadde normal standard, men at enkelte kostnader til oppgraderinger burde påregnes. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2016.

Boligen ble solgt for kr 13,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.10.22, og overtatt av kjøper den 6.1.23.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper lekkasje fra taket og avvik ved ventilasjonsanlegget. Etter hvert ble det også avdekket at etasjeskillet mellom hovedetasje og kjeller var av tre, og ikke betong. Kjøper har også avdekket avvik ved badet i 2. etasje, det elektriske anlegget og vannrør.

I det følgende omhandles forholdene hver for seg.

1. Tak.

Takkonstruksjonen ble gitt TG 1, mens takteking og membran ble gitt TG 2. Det ble opplyst at tekingen hadde oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Utvendig beslag ble også gitt TG 2 og det ble opplyst at takrenner og nedløp hadde oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.

Det ble etter overtakelsen avdekket fuktskade på taket, og kjøper innhentet en skaderapport fra Crawford etter besiktigelse den 27.3.23. Det fremgikk i rapporten at vanninntrenging som hadde medført vann på loftsgulv skyldtes taklekkasje. Fuktmerker på undertaket bak ventilasjonskanaler skyldtes trolig kondens. Det ble fremlagt bilder som viste fuktmerker fra loftet. Skaden var allerede utbedret og det ble påpekt at kondensproblematikk ble løst i forbindelse med utbedring av ventilasjonen.

2. Badet i 2.etg.

Innledningsvis ble det i tilstandsrapporten opplyst at det i 2021 ble foretatt rehabilitering av badet i 2. etasje med ny membran, fliser og baderomsinnredning. Badet var ellers i tilstandsrapporten opplyst å være pusset opp i 2020/21. Overflater gulv, overflater vegger, innredning, inventar og sanitærinstallasjoner ble gitt TG 1. Utenom at det var observert enkelte møkkete fuger i dusjonen var det ikke gitt noen andre bemerkninger. Det ble opplyst at hulltaking ikke var foretatt da overflater ikke var eksponert for vann fra dusjing. Rommets våtsone var kun servant/kum.

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst at arbeid utført på badet var gjort av faglærte, og at dette gjaldt membran, varmekabler, fliser, innredning og spotter i himling.

Etter overtakelsen ble det avdekket at badet hadde flere avvik. I skaderapporten fra Crawford fremgikk det at kjøper i forbindelse med renovering avdekket feil fall mot dusjonen. Det ble påpekt fuktskader på dørkarmen, da vann rant mot innerveggen. Målingene viste ca. 10 mm motfall mot dørterskel og ca. 5 mm motfall utenfor dusjdør. Det ble også målt ca. 13 mm fall fra flis ved dørterskel til sluk. Videre ble det avdekket fuktskader nederst på baderomsdør. Motfall på gulvet utgjorde avvik fra TEK 17, og det ble estimert utbedringskostnader på kr 52 500.

I skaderapport fra takstfirma T etter besiktigelse 29.11.23 fremgikk det at fall på bad var under standarden, og at dette bidro til at vann rant tregt mot sluk. Skadetakstmannen konkluderte med flere avvik fra TEK 17 som indikerte feil utførelse på badet, og det ble anbefalt å gjennomføre omfattende reparasjoner og eventuelt en totalrenovering av badet. Det ble estimert at kostnadene ved et nytt bad ville utgjøre kr 480 000, og at lokal utbedring ville koste kr 169 375.

Det ble også fremlagt en uttalelse fra L AS, hvor det fremgikk at det ikke var tvil om at avvikene indikerte feil utførelse av badet, og at disse måtte utbedres. Det fremgikk videre at det ved befaring nr. 2 ble avdekket frost i vannrørene som medførte at det ikke var vanntilførsel til 2. etg. Årsaken var at rørfordelerskapet var montert på yttervegg, og at dette ikke var isolert godt nok. Det ble estimert utbedringskostnader på kr 460 000 for alle forholdene.

Skaderapporten fra takstfirma I sluttet seg til de samme avvikene som ble avdekket av Crawford i deres rapport av 12.4.23, og det ble estimert kostnader på kr 54 500. Det fremgikk av rapporten fra takstfirma I at vannrørene gikk via fordelerskapet og at rørene måtte isoleres for å unngå at disse frøs. Det ble estimert kostnader på kr 18 125.

3. Etasjeskillet.

I salgsoppgaven ble det opplyst at etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje var av betong, mens det var bjelkelag i tre mellom øvrige etasjer. Det samme ble gjentatt i tilstandsrapporten, og takstmannen vurderte etasjeskiller til TG 1. Det fremgikk at dimensjonering ikke var vurdert, og at det ikke var foretatt måling av horisontalplan.

Kjøper avdekket etter overtakelsen at etasjeskillet mellom kjeller og 1.etg var av tre, og ikke betong. Skadetakstmann fra Crawford uttalte at etasjeskille i tre hadde mindre lydisolerende evne med tanke på luftlyd. Det ble oppgitt at for å få luftlydverdier tilsvarende betongdekke, måtte det monteres lydhimling i kjellerrom. Kostnadene ble estimert til kr 97 500.

I skaderapporten fra takstfirma I fremgikk det at trebjelkelag var det mest vanlige, og at det sjeldent ble bygget i betong. Det ble oppgitt at dersom man ønsket et mer lyddempet etasjeskille var alternativet å etablere en lydhimling, men det var ikke et krav. Det ble påpekt at ingen lydmåling var fremlagt, men at dersom det skulle etableres forbedret lydskille ble prisestimatet fra Crawford støttet.

4. Avvik ved ventilasjon.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at boligen hadde balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Det ble opplyst om elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i bod og bad i kjeller. Det ble påpekt at boligen manglet luftespalte under dør mot vaskerom, WC og bad, som medførte begrenset tilluft og sirkulasjon. Det ble anbefalt å etablere ventiler i alle rom i kjeller, og takstmann vurderte ventilasjon til TG 2.

Kjøper avdekket etter overtakelsen at ventilasjonsanlegget ikke fungerte. Det ble fremlagt rapport fra G Ventilasjon-service, som oppga at ventilasjonsanlegget måtte ha full service. Det ble påpekt flere avvik, og fremlagt et pristilbud på kr 46 000.

I rapporten fra takstfirma I fremgikk det at ventilasjonen i boligen måtte utbedres for at den skulle fungere som opprinnelig tiltenkt.

5. Manglende lufting på kledningen.

Utvendig kledning ble gitt TG 2, og det var observert enkelte spikre som var dypere enn treoverflaten, som kunne medføre at eventuell fukt kunne trenge inn i konstruksjonen. Det ble videre opplyst om at utvendig trekledning hadde en normal levetid på 40-60 år og at kledningen i herværende sak hadde oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid.

I rapport fra Crawford ble det påpekt manglende/feil lufting bak kledningen. Det var registrert hull i vindsperresjiktet i yttervegg mot sydvest. Det ble også påpekt at lufteåpningen nederst på veggen mellom utvendig panelkledning og vindsperresjiktet var tett med en lekt. Utførelsen utgjorde et avvik fra anbefalinger om luftespalte ved oppføringstidspunktet. Det ble videre påpekt at luftingen var noe redusert, men trolig funksjonell nok. Det var ikke registrert symptomer eller indikasjoner som tydet på skader eller svekkelser. Forholdene utgjorde avvik fra anbefalingen i forskriften, og det ble estimert kostnader på kr 120-150 000.

6. Elektrisk anlegg.

Det elektriske anlegget ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten. Det ble bl.a. påpekt at samsvarserklæring manglet, det var observert løse ledninger i 1. etasje og vaskerom, og enkelte løse kontakter/brytere. Det ble anbefalt en utvidet el-kontroll. Andre elektriske installasjoner ble også gitt TG 2, og det ble opplyst at det var observert ufagmessig festing av røropplegg til sentralstøvsuger i vaskerom.

I egenerklæringsskjemaet ble det krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner. Selger har videre krysset av «ja» på spørsmål om det var utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner, og opplyst at Hafslund nett kom på vanlig kontroll for ca. 2 år siden.

Det ble fremlagt e-post fra elektriker som opplyste at det var avdekket diverse avvik som tydet på at arbeid var utført av ufaglærte. Det fremgikk blant annet at det var et stort hull med flere kabler som manglet tetting. PN-kabel var lagt uten rør i vegg, det var løse kabler i taket og veggbokser var skjært ut slik at kabler og koblinger var rett i isolasjonen. Det ble estimert utbedringskostnader på kr 18 250.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har i hovedsak anført at boligen var i dårligere stand enn det kjøper kunne forvente. Ut ifra det samlede opplysningsbildet kunne kjøper ikke ha berettigede forventninger om de avvikene som nå var avdekket. Det ble videre anført at selger og/eller selgers representanter hadde tilbakeholdt opplysninger om boligen, og at dette hadde virket inn på avtalen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 895 833, samt krav om erstatning på kr 126 000 for midlertidig bosted, jf. avhl. § 4-14, i tillegg til forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt kjøpers mangelskrav. Foretaket har i hovedsak vist til at boligen var i samsvar med det kjøper kunne forvente ut ifra boligens type, alder og synlig tilstand, jf. avhl. § 3-2. Det var ikke holdepunkter for at selger kjente eller burde kjenne til avvik ved boligens bad og/eller ventilasjon, jf. avhl. § 3-7. Det påberopte forholdet ved etasjeskillet var ikke egnet til å virke inn på avtalen, og det forelå ingen mangel etter avhl. § 3-8. Subsidiært anførte foretaket at den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden måtte legges til grunn, herunder lokal utbedring.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over flere forhold ved en bolig oppført i 1994, nemlig fuktskader på taket, feil fall på baderomsgulvet på badet i 2. etasje mm, etasjeskille i tre og ikke betong som opplyst, avvik ved ventilasjonen, manglende lufting på utvendig kledning, og feil ved det elektriske anlegget. Det er anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

Nemnda har under tvil kommet til at saken er egnet for behandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1, som gir grunnlag for å avvise saker som ikke er egnet for skriftlig saksbehandling. Saken reiser flere bevismessige spørsmål, og nemnda understreker at det ikke kan utelukkes at spørsmålene vil kunne bli bedre belyst ved en umiddelbar bevisførsel. Videre bemerker nemnda at det er kjøper som må sannsynliggjøre sitt krav om prisavslag.

Når det gjelder anførselen om at det foreligger en mangel knyttet til fuktskader på taket og ventilasjonsanlegget, fremholdt sekretariatet i sin drøftelse:

Det er her tale om en bolig fra 1994, og var således 28 år ved salget. I lovforarbeidene påpekes det at den som kjøper en brukt bolig, normalt ikke kan forvente at boligen er i perfekt stand, og at kjøperen etter omstendighetene kan måtte finne seg i nokså betydelige feil og svakheter, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 85. Ved eldre boliger må det forventes utidsmessigheter og en del skader og svakheter som følge av slitasje, og det er en generell risiko for feil og mangler.

Kjøper har i denne saken fått opplyst at boligen har en normal standard, samtidig som at det er forespeilet at oppgraderinger bør påregnes. Sekretariatet har gjennomgått saken, og ser at enkelte av forholdene taler for at det foreligger mangelsansvar, samtidig som at det for andre forhold ikke er tilstrekkelig dokumentert en kjøpsrettslig mangel etter avhendingsloven.

Som eksempel vises det til at taket trolig er fra byggeår. Takkonstruksjonen er gitt TG 1, samtidig som takteking er gitt TG 2. Kjøper har fått opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og kjøper måtte på denne bakgrunn forvente tiltak knyttet til taket. Det vises blant annet til FinKN 2024-38 som gjaldt et 33 år gammelt tak der nemnda kom til at det ikke forelå grunnlag for mangelansvar. De ble vektlagt at både alder, tilstandsgrad og konkrete opplysninger i saken tilsa at det var påregnelig med behov for utskiftning.

I skaderapporten fra Crawford understrekes det at avviket ikke var synlig ved visning, og at dette mest sannsynligvis skyldes store mengder snø og tilhørende vann. Dette taler for at forholdet ikke var synlig for takstmann som var på befaring i mars 2022. Etter sekretariatets vurdering er ikke skadeomfanget nærmere dokumentert eller sannsynliggjort. Det vises til at avviket allerede var utbedret, uten at dette er fremlagt.

Hva gjelder ventilasjonsanlegget er dette gitt TG 2, og det opplyst om at det mangler luftespalte for flere av rommene hvilket medfører begrenset tilluft og sirkulasjon. Kjøper ble anbefalt å etablere ventiler i alle rom, hvilket taler for at det var påregnelig med tiltak knyttet til ventilasjon. Etter overtakelsen er det avdekket at

ventilasjonsanlegget må utbedres. Det er kun ventilert med ventiler i veggen, og at dette avviker fra TEK 97. Dette taler for at kjøper i stor grad fått opplyst risikoen knyttet til manglende luftespalte og at tiltak må kunne påregnes.

Nemnda slutter seg til dette. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 på disse punktene.

Nemnda kan ut fra sakens dokumenter heller ikke se at det foreligger en mangel knyttet til verken det elektriske anlegget eller kledningen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Det vises særlig til at det elektriske anlegget var gitt TG 2 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, samt at det var anbefalt en utvidet el-kontroll. De dokumenterte utbedringskostnadene for det elektriske anlegget er også forholdsvis moderate. Når det gjelder kledningen, var det gitt flere risikoopplysninger ved salget om denne, i tillegg til at den i nevnte tilstandsrapport var gitt TG 2.

Nemnda mener imidlertid at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel ved badet og vannrørene, jf. avhl. § 3-2. Det vises til sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

På den andre siden er det også omstendigheter ved saken som tilsier at det foreligger mangelsansvar. Eksempelvis fremgår det av tilstandsrapporten at badet i 2. etg. er opplyst å være pusset opp i 2020/21. Bygningsdelene har i hovedsak fått TG 1 i tilstandsrapporten. Samtlige fagkyndige har uttalt at det foreligger avvik knyttet til TEK 17, og at arbeidet fremstår ufagmessig utført. Sekretariatet finner at kjøper kunne på bakgrunn av de opplysningene som ble gitt ikke forvente avvik av en slik størrelsesorden. Lokal utbedring er opplyst å være på kr 54 500, samtidig som at det i skaderapport fra takstfirma T er opplyst at badet bør totalrenoveres og at kostnadene er estimert til kr 480 000.

Det er også avdekket avvik knyttet til at vannrørene fryser. Vi kan ikke se at dette er opplyst om før salget, og gitt alder på rørene i 2. etg., taler dette også for at det foreligger avvik som går utover det kjøper kunne forvente.

Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse. Det bemerkes at hva gjelder badet, er det slik saken er dokumentert sannsynliggjort at mangelsforholdene ved badet gjelder fallet på baderomsgulvet og manglende oppkant ved terskel, samt manglende membran/mansjett på avløpet under servantskapet ned i gulvet.

Når det gjelder etasjeskillet, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Sandvik – bemerker:

Flertallet har kommet til at det er sannsynliggjort mangel knyttet til etasjeskillet, som det er gitt en uriktig opplysning om ved salget, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper var gitt konkrete opplysninger om at etasjeskillet mellom kjeller og første etasje er i betong, mens det viser seg at etasjeskillet er av tre. Det foreligger følgelig et avvik fra hva som ble avtalt mellom partene, og hva kjøper måtte forvente.

Flertallet er altså kommet til at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel ved etasjeskillet, badet og vannrørene. Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12.

Hva gjelder vannrørene, legges det til grunn at utbedringskostnadene er kr 18 125.

Det er fremlagt flere prisestimat om utbedringen av manglene på badet. Det bemerkes at det ikke er sannsynliggjort at det er nødvendig med full rehabilitering av baderommet, da lokal utbedring fremstår som forsvarlig. Takstfirma I sitt prisestimat legges til grunn med kr 54 500, da det slik saken er dokumentert er sannsynliggjort at de skisserte utbedringene vil gi en fullgod utbedring av mangelsforholdet.

Når det gjelder mangelen ved etasjeskillet, har flertallet funnet utmålingen av prisavslaget krevende. Flertallet legger til grunn at etasjeskiller er en sentral bygningsdel og at etasjeskiller i

betong har andre egenskaper, herunder bedre lydisolerende egenskaper, enn etasjeskiller i tre. Samtidig er det ikke fremlagt lydmålinger i saken som kan illustrere hvor stor betydning mangelsforholdet har. Under tvil har flertallet kommet til at det er riktig å utmåle prisavslaget etter avhl. § 4-12 første ledd, jf. også FinKN 2017-440. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering finner flertallet at prisavslaget passende kan settes til kr 75 000.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med totalt kr 137 625 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Kjøper har også krevd erstatning for midlertidig bosted, men det fremstår ikke sannsynliggjort at kjøper ikke kan bo i boligen under utbedringsarbeidene. Kravet om erstatning tas ikke til følge.

Mindretallet – Skogvold – bemerk:

Når det gjelder etasjeskillet er mindretallet enig at det foreligger et avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-1. Mindretallet kan imidlertid ikke se at det er dokumentert at eiendommen har et sannsynlig verdiminus som følge av mangelen. Det vises til sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel som følge av at etasjeskillet er i tre og ikke betong. Vi er enige med kjøper i at det foreligger en uriktig opplysning, men stiller i likhet med foretaket spørsmål vedrørende innvirkning. Riktignok kan det argumenteres for at mangelen utgjør et avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-1. Kjøper har fått helt konkrete opplysninger om at etasjeskillet mellom kjeller og 1. etg. er av betong, hvilket taler for at det foreligger avvik fra det kjøper måtte forvente. På den andre siden kan vi ikke se at det har medført en verdiforringelse for boligen, og kan heller ikke se at det er dokumentert avvik som følge av lydmålinger. Utbedringskostnadene knytter seg til å etablere lydhimling, og fremstår å være noe annet enn det som følger av avtalen.

Mindretallet slutter seg til sekretariatets drøftelse. Hvis et forhold ikke medfører et verdiminus, er det mindretallets vurdering at det heller ikke kan gi rett til et prisavslag etter avhl. § 4-12.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).