

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-979

30.9.2025

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – lytt mellom hybel og bolig – selgers kunnskap – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøp av en enebolig sommeren 2023. Det fremgikk av salgsprospektet at boligen hadde «godkjent hybel» og at boligen var «opprinnelig godkjent med hybel» og at det var «satt opp lettvegg med dør mellomhybel og hoveddel. Det er ikke lov å fjerne dør og bygge denne igjen.» I selgers egenerklæring ble det opplyst at boligen «Selges med leiligheten som er bebodd i øyeblikket, og leietaker vil gjerne leie videre», og at det var bygd «et ekstra soverom i leiligheten». Selger opplyste videre at «leiligheten» var godkjent av bygningsmyndighetene ved ferdigstillelse av huset (1989) og at det kunne forekomme knirk i trappene i boligen. I tilstandsrapporten ble etasjeskille/gulv mot grunn gitt mørk TG 2, og det ble bl.a. påpekt at det var registrert noe knirk i laminatgulv. Det ble også påpekt at det var avvik fra godkjente og byggemeldte tegninger ved at det var satt opp et ekstra soverom i hybel og satt opp skillevegg i vindfang/gang mellom hoveddel og hybeldel. Leietakeren klaget etter overtakelsen til sikrede over lydisoleringen, og skal ifølge sikrede ha opplyst at selger var klar over at det var dårlig lydisolert. Foretaket bisto sikrede med å reklamere overfor selgers boligselgerforsikring, men avslo deretter videre bistand, da foretaket mente at det ikke var sannsynlig at kjøper kunne nå frem med den påberopte mangelen. Nemnda ga sikrede medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om videre bistand i mangelssaken.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på avslag om videre bistand under boligkjøperforsikringen. Det aktuelle boligsalget reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig på Sørlandet oppført i 1989.

I salgsprospektet fremgikk det bl.a. følgende:

Innholdsrik enebolig med fantastisk utsikt med godkjent hybel

(...)

U-etasje: Hybel: Gang, stue/kjøkken, 2 soverom samt badrom/vaskerom.

(...)

Boligen er opprinnelig godkjent med hybel. Det er satt opp lettvegg med dør mellom hybel og hoveddel. Det er ikke lov å fjerne dør og bygge denne igjen. Det førstesoverommet til venstre i hybel er laget i etterkant. Dette er på tegninger markert som stue og ikke endret på tegninger i kommunen.

Det var inntatt plantegning av boligens underetasje og hybel i salgsprospektet, som bl.a. viste at hybelen hadde to soverom, bad, kjøkken, stue, bod og entré.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte eiendommen i 2006, og at selger hadde bodd i boligen de siste 12 månedene. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Selges med leiligheten som er bebodd i øyeblikket, og leietaker vil gjerne leie videre.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Godkjent ved ferdigstilling av huset (1989)

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Innredet loftstue/soverom på loft, samt badstue. Bygd et ekstra soverom i leiligheten. Det er da to soverom i leiligheten.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei

Under «Tilleggs kommentar» i egenerklæringen fremgikk det bl.a. at det kunne forekomme knirk i trappene i boligen.

I tilstandsrapporten ble etasjeskille/gulv mot grunn gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og det ble påpekt høydeforskjeller og stedvis noe knirk i laminatgulv.

Det fremgikk videre følgende om lovlighet i tilstandsrapporten:

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. (...)

I u. etg er det satt opp et ekstra soverom i hybeldel og satt opp skillevegg i vindfang/gang mellom hoveddel og hybeldel.

Boligen ble solgt for kr 8,35 mill., og overtakelsen fant sted den 28.7.23.

Det ble tegnet boligkjøperforsikring i forbindelse med salget, og i forsikringsvilkårene fremgår:

5.1 Hva er dekket?

Forsikringen dekker Sikredes rimelige og nødvendige advokatkostnader, samt kostnader til rimelig og nødvendig dokumentasjon, forbundet med reklamasjon og rettslig tvist mot selger og selgers ansvarsforsikring (boligselgerforsikring). Dette gjelder kun dersom det kan sannsynliggjøres at Sikrede har krav som følge av mangler i henhold til avhendingsloven og kjøpekontrakten.

Etter overtakelsen, ble sikrede kontaktet av leietakeren, som opplyste at det var lytt mellom etasjene. Ifølge leietakeren, hadde selger vært kjent med dette. Sikrede har anført at mangelfull lydisolering mellom hybelen og resten av boligen utgjorde en mangel. Sikrede har bl.a. forklart følgende:

Det er veldig lydt og ubehagelig for leieboer når det er så lydt og bo kvaliteten er dårligere når det er så lydt. Så vi er blitt bedt om å gå forsiktig på gulvet for å skåne leieboer for lyden. Leieboer opplyste at dette med at det er veldig dårlig lydisolert mellom etasjene visste selger om uten at dette står noe om i salgsdokumentene. (dette burde vært opplyst om i salgsdokumentene)

Det ble reklamert over at «det er veldig lytt mellom 1. etg og u. etg» i e-post fra foretaket til selgers boligselgerforsikringsforetak den 21.8.24.

Sikrede har innhentet byggesaksmappen til boligen, hvor det bl.a. fremgikk at det ble søkt om å bygge to leiligheter.

Det ble også fremlagt korrespondanse fra september/oktober 2024 mellom sikrede, foretaket, og N Takst AS. N Takst har i korte trekk oppgitt at det ikke var noen krav til lydisolasjon mellom en boenhet og boenhetens hybel i regelverket på boligens oppføringstidspunkt.

Sikrede har anført at det foreligger en mangel ved boligen, og at han derfor har krav på videre bistand fra foretaket. Sikrede har bl.a. vist til at boligen ikke overholdt lydkrav i byggteknisk forskrift på oppføringstidspunktet

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var sannsynlig å nå frem med et mangelskrav mot selger, og at videre bistand under boligkjøperforsikringen derfor ikke var dekningsmessig. Foretaket har bl.a. påpekt at hybelen ikke var en selvstendig boenhet, og at det ikke var noen krav til lydisolering mellom rom i en og samme boenhet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede medhold. Sekretariatet kom til at det slik saken var dokumentert ikke forelå tilstrekkelig forsvarlig grunnlag til å avslå videre bistand under vilkårene, og viste bl.a. til at selgers forklaring ikke var innhentet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om sikrede (kjøper) har krav på videre bistand fra foretaket i anledning tvist med boligselgerforsikringen. Sikrede fremholder i korte trekk at kravet om at det foreligger en mangel grunnet mangelfull lydisolering mellom hybel og boligen for øvrig er prosedabelt.

Nemnda bemerker at det er sikrede som har bevisbyrden for at det påberopte forholdet må anses prosedabelt.

Det fremgikk av salgsprospektet at boligen hadde «godkjent hybel». Videre fremgikk det at boligen var «opprinnelig godkjent med hybel» og at det var «satt opp lettvegg med dør mellom hybel og hoveddel. Det er ikke lov å fjerne dør og bygge denne igjen.» I selgers egenerklæring ble det bl.a. opplyst at «Selges med leiligheten som er bebodd i øyeblikket, og leietaker vil gjerne leie videre», samt at «leiligheten» var godkjent av bygningsmyndighetene ved ferdigstilling av huset (1989).

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

I tilstandsrapporten ble etasjeskille/gulv mot grunn gitt mørk TG 2, og det ble bl.a. påpekt at det var registrert noe knirk i laminatgulv. Det fremgikk videre i tilstandsrapporten bl.a. at boligen hadde godkjente og byggemeldte tegninger, men det var avvik fra disse. Det ble vist til at det var satt opp et ekstra soverom i hybeldel og satt opp skillevegg i vindfang/gang mellom hoveddel og hybeldel.

Slik vi oppfatter saken, er det uenighet mellom sikrede og foretaket om hvilke byggetekniske krav til lydisolering som gjelder mellom hybelen og resten av boligen.

Foretaket har i klagesvaret bl.a. vist til at boligen visuelt sett ikke gir inntrykk av å ha to separate boenheter, da det finnes en forbindelse mellom hoveddelen og hybelen, og at en slik forbindelse medfører at det ikke gjelder spesifikke lydkrav. Det ble ved salget opplyst at den «godkjente» hybelen, eller det selger i egenerklæringsskjemaet refererer til som «leiligheten» i boligens underetasje var utleid, og at denne hybelen/leiligheten var godkjent ved ferdigstilling av huset (1989). Uavhengig av hvilke byggetekniske krav til lydisolering som gjelder mellom hybelen/leiligheten og resten av boligen, fremstår det for sekretariatet som at det per i dag foreligger flere uavklarte forhold som kan være egnet til å belyse om det foreligger opplysningssvikt eller et upåregnelig avvik i saken.

Sikrede har bl.a. vist til at leietaker har klaget på lydisoleringen, og at leietaker skal ha opplyst at selger skal ha visst at det var veldig dårlig lydisolert mellom etasjene. Vi kan ikke ut fra dokumentene se at foretaket har foretatt nærmere undersøkelser av om dette stemmer. Vi kan heller ikke se at foretaket har bedt om selgers kommentarer. Vi vil vise til FinKN 2024-151, som bl.a. gjaldt lydgjennomgang mellom hoveddel og hybel. Slik vi oppfatter sakens faktum var det fremlagt både uttalelse fra leietaker og kommentar fra selger. Nemnda sluttet seg bl.a. til sekretariatets vurdering om at lyd var et utpreget subjektivt forhold, og kom til at det ikke

var dokumentert støyp problemer av et slikt omfang at det forelå opplysningssvikt fra selgers side. Nemnda sluttet seg imidlertid også til følgende uttalelse fra sekretariatet: «Når det kommer til lyd/gjennomgang fra hybel, følger det av nemndspraksis at lyd/støy kan være omfattet av selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7.» Vi vil videre vise til at det foreligger andre tilfeller i retts- og nemndspraksis hvor lyd/støy utgjør en mangel etter avhendingslova, se eksempelvis LB-2023-161270 og FinKN 2014-445.

Sekretariatet har vært i tvil om det foreligger mangelsansvar i denne saken, slik den er dokumentert i dag. Twisten for sekretariatets behandling gjelder imidlertid om sikrede har krav på ytterligere bistand fra foretaket, og etter sekretariatets oppfatning må boligkjøperforsikringen også antas å gjelde der kravet mot selgersiden fremstår noe tvilsomt eller uavklart. Dersom sikrede ikke har krav på bistand i tilstilfeller eller under prosessen med å avklare mangelskravet mot selgersiden, fremstår dette som en vesentlig begrensning i dekningen. Sekretariatet har kommet til at det slik saken er dokumentert i dag ikke foreligger tilstrekkelig forsvarlig grunnlag til å avslå videre bistand under vilkårene. Vi bemerker likevel at vi ikke har tatt stilling til om sikrede faktisk vil nå frem med krav mot selgersiden, og det påpekes at selger heller ikke er part i denne saken. Det kan heller ikke utelukkes at vurderingen om saken må anses prosedabel kan stille seg annerledes etter hvert som opplysningsbildet blir nærmere belyst.

Etter sekretariatets oppfatning må saken på dette tidspunktet fortsatt anses prosedabel, jf. boligkjøperforsikringens vilkår punkt 5.1. Sikrede har av den grunn krav på videre bistand fra foretaket.

Nemnda har i likhet med sekretariatet kommet til at sikrede har krav på videre bistand fra foretaket, og kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda er riktignok enig med foretaket i at anførselen om at det foreligger en mangel fordi byggteknisk forskrift av 1987 ikke er fulgt, ikke fremstår som prosedabel ut fra de foreliggende opplysningene. Det vises særlig til informasjonen som var gitt ved salget, om at eneboligen hadde «godkjent hybel» samt at døren mellom hybelen og hoveddelen av boligen ikke kunne bygges igjen. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det var krav til lydisolasjon mellom hoveddelen av boligen og hybelen – som ut fra det opplyste må anses som én boenhet, og ikke to – i regelverket som gjaldt da boligen ble oppført.

Nemnda bemerker imidlertid at den ikke kan se at selgers merknader til sikredes krav er innhentet, jf. særlig leietakers opplysninger om at selger var kjent med «at det var veldig dårlig lydisolert mellom etasjene». Slik nemnda ser det, er det vanskelig å ta stilling til om sikredes krav er prosedabelt, særlig sett hen til avhl. § 3-7, i en situasjon hvor selgers tilbakemelding er ukjent. På denne bakgrunn er nemnda kommet til at sikredes krav fortsatt må anses prosedabelt, jf. boligkjøperforsikringens vilkår punkt 5.1, og sikrede har krav på videre bistand fra foretaket.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

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