

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-980

30.9.2025

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

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

Feil ved tak og himling – avvik ved el-anlegg – selgers opplysningsplikt – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En halv tomannsbolig fra 1936 ble solgt «som den er» for kr 3,37 mill., og overtatt av kjøper den 15.9.21. I salgsprospektet var det opplyst at «Hovedsoverommet har ny gips på vegger, og dobbel gips i tak». Videre var det påpekt i tilstandsrapporten at «Det er mindre sig i takflater». Det fremgikk av selgers egenerklæring at det var utført arbeid på boligens el-anlegg av selger selv som var elektriker. Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil og avvik ved el-anlegget og taket i boligens hovedsoverom. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel, og at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selv om selger var faglært og hadde utført arbeidene, var ikke dette ensbetydende med at kjøper kunne forvente helt feilfritt arbeid. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning tilsvarende utbedringskostnadene.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tak/himling og el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er del av en tomannsbolig i Rogaland oppført i 1936.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som en «Flott 3-roms leilighet». Videre fremgikk:

Fra overbygget inngangsparti kommer man først inn i en felles gang, og går videre inn til egen gang.

Gangen har nyere gulv, vegger og tak, og man får et godt førsteinntrykk.

Vi går videre til stuen. Her blir man møtt av store vindusflater som gir rikelig med naturlig dagslys, delikat malte overflater og et flott original tregulv som er pusset ned og lakket på ny. Vedovn gjør det ekstra koselig på kjølige dager. Vegger er gipset på ny, og det er lagt dobbel gips i tak. (...)

Leiligheten har to romslige soverom.

Hovedsoverommet har ny gips på vegger, og dobbel gips i tak. Soverom nr. 2 er malt opp. Begge rommene er malt i delikate og behagelige toner. (...)

Det er i 2015 lagt nytt elektrisk ledningsnett i stue/gang/soverom i 1. etasje, og nytt el-opplegg i kjellerstue.

I Finn-annonsen var det opplyst i bildetekst fra soverommet om «Ny gips på vegger, dobbel gips i tak». I gangen var både vegger, gulv og tak av nyere dato. Stue hadde ny gips på vegger, og det var lagt dobbel gips i tak.

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

Boligen var i normalt god stand, etter alder.

Yttervegger med tømmerplank, isolert med 5 cm på det ene soverommet. Tg 1

Eldre kledning er noe preget, med enkelte bord med råte. Tg 2

Normal levetid på kledning er 20-60 år. (...)

Takkonstruksjon (...) Konstruksjonen lar seg ikke kontrollere, da denne ligger under annen boenhet.

Det er mindre sig i takflater.

Utvendige kasser er i orden. Tg 1 (...)

Taket er tekket med teglpanner fra byggeår. Erfaringsmessig vil det være mindre krakkeleringer i enkelte stein. Taket har redusert levetid. Tg 2 (...)

Etasjeskiller av tre. Det er mindre skjevheter i gulvflater, dog ikke av noen konsekvens. Himling er senket ned og funnet i orden. Tg 1 Normal levetid før reprasjoner av etasjeskiller med trebjelkelag er 40-80 år. (...)

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Aut. sikringer med jordfeilbryter.

Normal levetid på el anlegg er 20-40 år.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2014, og hadde bodd der i 4 år og 1 mnd. Selger kjente ikke til utettheter i tak/fasade. På spørsmål om kjennskap til arbeid på el-anlegg, opplyste selger «Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad», og forklarte:

Jeg har utført dette selv da jeg er elektriker. Nytt ledningsnett i stue/gang/soverom i 1 etg. Nytt opplegg i kjellerstue som ble etablert i 2015.

Det forelå ikke samsvarserklæring, og selger kjente ikke til utført kontroll på el-anlegg. Selger kjente ikke til annet ufaglært arbeid som normalt burde utføres av faglærte, utover det som var nevnt tidligere. Selger opplyste på spørsmål om arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade om nye terrassebord i 2016.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 3 370 000 ved kjøpekontrakt datert 16./17.8.21, og overtatt av kjøper den 15.9.21.

Kjøper reklamerte over skjevt tak/sig i takplatene på soverommet 21.1.25. Kjøper har fremlagt bilder, og opplyste at kjøper hadde hatt fagkyndige på befaring som frarådet å bruke rommet frem til taket var sikkert.

Kjøper innhentet pristilbud av 27.1.25 fra byggefirma L på kr 29 000 inkl. mva. for oppretting av tak på soverom. Kjøper innhentet også et pristilbud på kr 62 800, som inkluderte utbedring av nedsig i tak, herunder utbedring av skyvedører til garderobe.

Kjøper reklamerte 29.1.25 over at nedsiget i taket hadde ødelagt skyvedørene til garderoben.

Kjøper innhentet en vurdering av årsak til svikt/sig i gipstak fra byggefirma L av 6.2.25:

På befaring, 27.01.2025, i (...) ble det avdekket svikt/sig i gipsplater i tak på soverom. Årsak til svikt er mest sannsynlig utilstrekkelig festing med skruer i gipsplater. Enten at skruene har for stort mellomrom i skjøter og midt på platen eller feil skruer.

En annen årsak kan være utilstrekkelig innfesting av lekter i tak hvor gipsen er montert.

Det kan være for små spiker eller skruer, evt. for stort mellomrom mellom lekter i himling ift monteringsanvisning til gips.

Problemet bør utbedres snarest da dette ser ut til å være en plutselig hendelse og med fare for at taket kan rase når som helst.

Foretaket har i e-post av 5.3.35 redegjort for selgers forklaring i saken:

Selger har opplyst at arbeidene ble utført av faglært for omlag 11 år siden, og at de dessverre ikke husker av hvem.

Kjøper svarte foretaket samme dag:

Hei. Vi vil ha dokumentasjon på at arbeidet er utført av faglært. Det bør være rimelig enkelt å finne kvittering, mail, kontoutskrift eller lignende på slikt arbeid.

Naboene våre som bor over oss mener helt bestemt at arbeidet ble utført av tidligere eier, og han er ikke faglært. Det var også det han sa til oss første gang vi spurte ham.

Kjøper innhentet vurdering fra byggmester L av 8.3.25, som gjaldt soveromstak:

Det er oppdaget ufagmessig utført arbeid i tak på soverom i bolig.

Taket ble revet 06.03.25 og det ble da oppdaget at det var montert et lag nye gipsplater i himling utpå systemhimling bestående av metallprofiler og gipsplater. Over systemhimlingen var det også montert 10 cm isolasjonsplater av steinull. Under rivningen raste hele himlingen ned som følge av for dårlig innfestning av systemhimling.

Systemhimling er montert ca 10-15cm under eksisterende himling med metallprofiler langs vegg og festet med patentbånd og gipsskruer i huntonit/takess plater. Det er for få festepunkter i systemhimlingen og platene og festemidlene som er brukt er ikke beregnet for vekten på systemhimlingen og den nye gipsen.

De nye gipsplatene skulle ikke vært montert på systemhimlingen, men systemhimlingene skulle vært demontert/revet og det skulle blitt bygget et nytt rammeverk med c/c 40cm for tilstrekkelig festing av nye gipsplater.

I tillegg var ledningene i det elektriske punktet i den eksisterende himlingen skjøtet med sukkerbit og elektrikertape og en kort ledning ned til den nye himlingen. Ledningene skal trekkes i el-rør og skjøtede ledninger skal være tilgjengelige i en koblingsboks.

Vedlagte bilder viser konsekvensene av for dårlig innfesting av himlingen og de skjøtede ledningene.

Kjøper har fremlagt tilbud fra byggefirma L av 8.3.25 for oppretting av tak på soverom, herunder bygging av nytt rammeverk og isolere på kr 19 000.

Foretaket opplyste følgende i e-post av 12.3.25:

Selger opplyser at arbeidene har funnet sted før nabo i andre etasje flyttet inn. De besitter ikke lenger dokumentasjon på utførte arbeider, og banken har ikke kontoutskrifter lenger enn ti år. Selger opplyser at de har benyttet fagkyndig.

Det ble foretatt en ny vurdering 12.3.25 av byggmester L hvor det fremgikk:

Det er oppdaget ufagmessig utført arbeid i tak på soverom i bolig.

Taket ble revet 06.03.25 og det ble da oppdaget at det var montert et lag nye gipsplater i himling utpå systemhimling bestående av metallprofiler og gipsplater. Over systemhimlingen var det også montert 10 cm isolasjonsplater av steinull. Under rivningen raste hele himlingen ned som følge av for dårlig innfestning av systemhimling.

Systemhimling er montert ca 10-15cm under eksisterende himling med metallprofiler langs vegg og festet med patentbånd og gipsskruer i huntonit/takess plater. Det er for få festepunkter i systemhimlingen og platene og festemidlene som er brukt er ikke beregnet for vekten på systemhimlingen og den nye gipsen.

De nye gipsplatene skulle ikke vært montert på systemhimlingen, men systemhimlingene skulle vært demontert/revet og det skulle blitt bygget et nytt rammeverk med c/c 40cm for tilstrekkelig festing av nye gipsplater.

Ledningene i det elektriske punktet i den eksisterende himlingen var skjøtet med sukkerbit og elektrikertape og en kort ledning ned til den nye himlingen. Ledningene skal trekkes i el-rør og skjøtede ledninger skal være tilgjengelige i en koblingsboks.

I verste tilfellet kunne dette ført til brann.

Som følge av svikt i himlingen har skyvedørene på en skyvedørsgarderobe blitt skadet såpass mye at de er ubrukelige. Hjulmekanismen i dørene er knekt, og dørene kan ikke skyves til sidene som de i utgangspunktet skal kunne.

Det må også påpekes at det kunne vært direkte farlig for personer og oppholdt seg på soverommet da himlingen kunne rast sammen når som helst. Som nevnt tidligere i rapporten raste himlingen sammen etter riving av kun to halve gipsplater. Dette må legges til grunn i en vurdering av saken – at personer kunne pådratt seg store skader hvis dette hadde skjedd når de evt. lå og sov.

Vedlagte bilder viser konsekvensene av for dårlig innfesting av himlingen og de skjøtede ledningene.

Kjøper har anført at boligen var mangelfull. Kjøper har i hovedsak vist til at taket hadde seget, og at det hadde dukket opp flere sprekker. Byggmester hadde sagt at rommet ikke var trygt å oppholde seg i, ettersom taket kunne raset. Det var utført ufagmessig arbeid på boligen, og selger hadde ikke fremlagt noe dokumentasjon på hvem som hadde utført arbeidene.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 for utbedringskostnadene.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at selger ikke har tilbakeholdt opplysninger om ufaglærte arbeider utført på himlingen. Selger hadde ikke plikt til å opplyse om faglærte arbeider på boligen. Selger hadde ikke lengre dokumentasjon for arbeidene som var utført, og foretaket viste til at også faglærte kunne gjøre feil. Det var ikke gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, og avviket var heller ikke vesentlig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Slik saken var dokumentert, kom sekretariatet til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente til hverken feil eller at det var utført ufaglært arbeid i boligen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet feil ved tak og himling, samt boligens elektriske anlegg. Boligen er en tomannsbolig oppført i 1936.

Nemnda tar først stilling til om det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger ved salget.

Kjøper har blant annet anført at arbeidene ved de påreklamerte forholdene er gjort av ufaglærte, noe det ikke var opplyst om ved salget. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Foretaket opplyste kjøper 5.3.25 at selger hadde opplyst at arbeidene ble utført av faglært for om lag 11 år siden, og at de dessverre ikke husket av hvem. Kjøper etterspurte dokumentasjon på arbeidet, herunder f.eks. kvittering, mail, kontoutskrift eller lignende på slikt arbeid. Naboene til kjøper mente ifølge kjøper helt bestemt at arbeidet ble utført av tidligere eier, og han var ikke faglært. Foretaket opplyste kjøper 12.3.25 at selger opplyste at arbeidene hadde funnet sted før nabo i andre etasje flyttet inn. De besatt ikke lenger dokumentasjon på utførte arbeider, og banken hadde ikke kontoutskrifter lenger enn ti år. Selger opplyste at de hadde benyttet fagkyndig.

Finansklagenemnda Eierskifte har behandlet mange saker hvor det er fremlagt uttalelser om selgers kunnskap fra tredjepersoner, typisk fra naboer og leietakere. I og med at det er vanskelig å foreta troverdighetsvurderinger ved skriftlig saksbehandling har nemnda vært varsomme med å legge slike uttalelser til grunn når disse er i strid med uttrykkelige utsagn fra selger, jf. bl.a. FinKN 2022-483, FinKN 2014-294, FinKN 2014-316, FinKN 2014-319, FinKN 2016-123, FinKN 2017- 587, FinKN 2018-182, FinKN 2018-790 og FinKN 2020-757.

Nemnda har videre tidligere lagt til grunn at dersom selgeren har gitt uttrykkelig opplysning om arbeider utført av navngitt firma, må en kjøper kunne forstå dette slik at det foreligger, eller kan skaffes, tilstrekkelig dokumentasjon på arbeidene, og at manglende dokumentasjon kan påberopes etter avhl. § 3-8, se

FinKN 2014-306 og FinKN 2018-244. Det er ikke tilfellet i denne saken. Nemnda uttalte i FinKN 2020-494 at ufaglært utførelse ikke i seg selv er tilstrekkelig for å konstatere at arbeidene er gjort av ufaglærte, da også faglærte personer kan gjøre feil. Det er videre tidligere uttalt av nemnda at selger i utgangspunktet ikke har noen plikt til å oppbevare dokumentasjon på utførte arbeider, jf. FinKN 2022-917, FinKN 2020-684 og FinKN 2017-633. I dette tilfellet synes arbeidene å ha vært gjort for om lag 11 år siden, i overgangen mellom selgers og forrige selgers eiertid. Ut fra opplysningene gitt før salget, var det ikke opplyst om når det var gjort arbeid på gips/tak. Sekretariatet kan dermed ikke se at det er tilstrekkelig dokumentert at selger har gitt mangelfulle opplysninger om taket. Vi viser også til at det kan stilles spørsmål ved om innvirkningskriteriet ville vært oppfylt, sett i lys av at det var opplyst ved salget om noe sig i takflater.

Videre viser vi til at Finansklagenemnda ikke besitter byggeteknisk kompetanse, og må vurdere saken basert på dokumentasjon innhentet av partene. Det fremstår som noe uklart hvorvidt det er gitt uriktige/misvisende opplysninger om gipsplaten, om dette utgjør to eller én gipsplate. Det var ved salget opplyst om «dobbel gips i tak». Kjøper har kommentert og anført at det kun er lagt en gipsplate og ikke to. Rapporten innhentet fra kjøper har ikke kommentert dette uttrykkelig, da det fremkommer at det er lagt et lag nye gipsplater i himlingen utpå systemhimling bestående av metallprofiler og gipsplater, og at det er funnet to «halve» gipsplater. Sekretariatet kan ikke se at forholdet er tilstrekkelig dokumentert.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det er sannsynliggjort at det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger om tak og himling, slik kjøper anfører. Foranlediget av kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, tilføyer nemnda at dens saksbehandling er skriftlig. Nemnda må følgelig vurdere saken ut fra dokumentene alene, noe som gir enkelte begrensninger i forhold til umiddelbar bevisførsel.

Hva gjelder det elektriske anlegget, var det opplyst om ufaglært arbeid/egeninnsats fra selger, og at han var elektriker. Nemnda legger til grunn at det er avdekket enkelte uheldige løsninger på det elektriske anlegget, men det er ut fra de foreliggende dokumentene ikke sannsynliggjort for nemnda at selger kjente eller måtte kjenne til de nevnte forhold, eller at det for øvrig er gitt uriktige opplysninger om det elektriske anlegget. Det er ikke omtvistet at selger er elektriker.

Nemnda er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 verken for tak, himling eller det elektriske anlegget.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Slik saken er opplyst, er det noe uklart hva de totale utbedringskostnadene utgjør. Men nemnda finner det klart at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke er oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative elementet, var det ved salget gitt flere risikoopplysninger om alder, feil og ufaglært arbeid/egeninnsats på de aktuelle bygningsdelene. Nemnda er enig med sekretariatet i at kjøper måtte på bakgrunn av medgått tid forvente noe vedlikehold.

I sekretariatets drøftelse heter det videre:

Sekretariatet har merket seg at det i rapport er opplyst at feilen utgjør et faremoment, men kan ikke se at det er tilstrekkelig dokumentert at forholdet utgjør noen umiddelbar fare. Feilen synes å være oppdaget en stund etter overtakelse, og ble først avdekket ytterligere ifm. rivning. El-feilene som er dokumentert i saken fremstår videre som nokså begrenset. Sett i lys av at det ifm. salget var opplyst om at det var noe sig i takflater, synes forholdet å ha utviklet seg i kjøpers eiertid.

(...)

Etter en samlet vurdering og i lys av praksis nevnt ovenfor, kan vi ikke se at det foreligger noe utvilsomt misforhold mellom det kjøper hadde grunn til å regne med og boligens faktiske tilstand. Vi har da lagt avgjørende vekt på de risikoopplysningene som ble gitt om aktuelle bygningsdeler i prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema, i tillegg til boligens alder og markedsføringen.

Det foreligger ikke et vesentlig avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger da ingen mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at «misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt» for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Det foreligger etter nemndas syn ingen 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 Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).