

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-990

7.10.2025

Fremtind Forsikring AS

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

Avvik ved peis, himling og soveromsgulv – dødsbo – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1974 ble solgt for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.10.24. I salgsprospektet var det opplyst at boligen hadde et moderniseringsbehov. Det fremgikk også at boligen ble oppvarmet ved bl.a. vedfyring i peis, og i prospektet var peisen avbildet med flammer. I tilstandsrapporten ble pipe/ildsted gitt TG 1, mens bl.a. «Takkonstruksjoner og loft» og «Overflater» fikk TG 2. Det ble bl.a. opplyst om «tydelig nedbøying» i himlingsplater. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over avvik ved boligens peis, himling og soveromsgulv. Kjøper anførte at avvikene var upåregnelige, og følgelig utgjorde mangler. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og at det var gitt opplysninger om moderniseringsbehov. Nemnda kom til at avvik ved peisen utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 188 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved peis, himling, og soveromsgulv, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestfold oppført i 1974.

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

Boligen har moderniseringsbehov (...)

Oppvarming

Boligen varmes opp via vedfyring, stråleovn på badet og førøvrig elektrisk oppvarming.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

I prospektet var eiendommens ildsted avbildet med flammer.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Takkonstruksjon/loft – mørk TG 2

(...)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Himlingsplater ved terrassedør har tydelig nedbøying. Ingen utslag ved fuktsøk i området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser.

(...)

Overflater – lys TG 2

Gulv: Belegg, teppe.

Vegger: Tapet, plater.

Himlinger: Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater av eldre dato med varierende slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing av overflater kan påregnes, men må vurderes utifra individuelle krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn – TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag

(...)

Pipe og ildsted – TG 1

Boligen har en pusset elementpipe og åpen peis i stuen.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at boligen ble solgt som dødsbo, og at selger ikke hadde bebodd eiendommen. Selger svarte «nei» på spørsmål om kjennskap til feil med ildsted eller pipe.

Boligen ble solgt for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.10.24 og overtatt av kjøper den 1.11.24.

Etter overtakelsen avdekket og reklamerte kjøper over avvik ved himling (løse himlingsplater), avvik ved peis, og at det stedvis manglet gulvbelegg på soverommet.

I rapport fra takstfirma S fremgikk følgende:

2.1 AVVIK VED HIMLING

Basert på mottatte opplysninger ble det kort tid etter overtakelse oppdaget sprekkdannelser i langsgående skjøter for takessplater over gang- /spisestueområde utenfor kjøkken (mot terrassedør).

Ved nærmere kontroll registreres også løse takessplater i stue. I regi av eier er takessplater i stue midlertidig innfestet med skruer.

Som det fremgår av bilde til høyre bekreftes ved undertegneds befaringsgang at takessplater i gang/spisestue utenfor kjøkken har løsnet. Ved kontroll registreres også stedvis større nivåforskjeller i plateskjøter både i gang/spisestue og i stuen (bilder under). Plater fremstår løse/lar seg presse oppover ved håndkraft. De store nivåforskjellene skyldes likevel ikke løse plater alene men også ujevnheter ved ovenforliggende spikerslag. Dette da takessplatene ikke lar seg presse opp slik at disse ligger plant. Årsak til ujevnheter i bakenforliggende konstruksjon lot seg ikke kontrollere da dette krever åpning av himling (ikke tilgjengelig loft over boligen).

Årsak til denne type avvik kan erfaringsmessig skyldes både mangelfull innfesting, fuktproblematikk og/eller større variasjoner i innetemperatur og luftfuktighet. I følge eier var stue lukket av i regi av tidligere eier og har stått mer eller mindre uoppvarmet over tid. Dette kan ha medført krymp og utvidelse i plater ut over hva platene er ment for å tåle. Det bemerkes likevel at det gang/spisestue skal ha vært i bruk og oppvarmet.

(...) Bilde viser større nivåforskjeller/nedbuling i takesskjøt i himling over gang/spisestue utenfor kjøkkenet.

(...)

KONKLUSJON

Årsak til løse plater lot seg ikke stadfeste ved undertegnendes befaring. Skadene kan erfaringsmessig skyldes mangelfull innfesting, fuktproblematikk og/eller større variasjoner i innetemperatur og luftfuktighet. Skadene vurderes uansett ikke å ha sammenheng med normal slitasje/elde.

UTBEDRINGSTILTAK

For å muliggjøre utbedring av nivåforskjeller samt kontroll av ovenforliggende konstruksjon må himling åpnes. Dette innebærer at himlinger i stue og gang/spisestue må fornyes i sin helhet.

UTBEDRINGSKOSTNADER

Det er innhentet konkret tilbud for utskiftning av berørte himlinger, ref. tilbud utarbeidet av byggefirma C. Tilbudet er pålydende kr. 115 000,- inkl. mva. og vurderes å ligge i tråd med normale kostnader for denne type arbeider og anbefales lagt til grunn. Det må likevel tas høyde for økte kostnader dersom det avdekkes ytterligere avvik ved åpning av himlinger.

2.2 AVVIK VED PIPE

Basert på mottatte opplysninger ble det ved første gangs bruk av peis i stue oppdaget at røyk siver ut av ildstedet/ut i stuen. Bilde til venstre under er hentet fra salgsoppgave og viser ildstedet. Ildstedet var revet ved undertegnendes befaring og lot seg derfor ikke kontrollere. Bilde til høyre under er hentet fra oversendt video tatt av eier og viser røyk som siver ut fra ildstedet.

(...) Bilde er hentet fra video tatt av eier og viser røyk som siver ut fra ildstedet.

I regi av eier ble ildstedet kontrollert av pipefirma S. Som det fremgår av understående utklipp konstateres at spjeld er ødelagt og ikke lar seg åpne. Videre ble det oppdaget at opprinnelig pipevindvifte i toppen av pipen var ødelagt. Defekt spjeld og pipevindvifte vurderes som direkte årsak til manglende trekk/røyktelekkasjer i ildstedet.

(...)

KONKLUSJON

Årsak til at røyk siver ut av ildstedet er defekt spjeld og pipevindvifte. Ildstedet er med stor sannsynlighet fra opprinnelig byggår (1974). Denne type defekter anses på generelt grunnlag som påregnelig ut fra alder.

UTBEDRINGSTILTAK

Jfr. tilbakemelding fra pipefirma S er det ikke mulig å utbedre spjeldet da det grunnet peisens alder ikke lar seg bestille deler. Det må derfor påregnes montering av ny peisinnsats. Videre må pipevindvifte skiftes.

UTBEDRINGSKOSTNADER

Pipefirma S har gitt tilbud på montering av ny peisinnsats, pålydende totalt kr. 44 875,- inkl. mva.

Videre er det gitt pris på nytt pipevindvifte pålydende kr. 7 335,- inkl. mva. Kostnader vurderes å ligge i nivå med denne type arbeider og anbefales derfor lagt til grunn (totalt kr. 52 210,- inkl. mva).

2.3 AVVIK VED GULV

Basert på mottatte opplysninger ble det i etterkant av overtakelse oppdaget at det manglet et felt med gulvteppe på et av soverommene (rommet skravert med rødt på planskisse under).

Teppe var ved undertegnendes befaring skiftet og opprinnelig gulvoverflate lot seg derfor ikke kontrollere. Understående bilde til høyre ble fremvist av eier på befaringen og viser område som manglet teppe.

I følge nåværende eier stod det opprinnelig et plassbygget skap i berørt område. Teppe har derfor vært montert inn mot skapet. Eier opplyser at skapet skal ha blitt revet før salg av boligen og at det stod en seng over gulvfelt med manglende teppe på visningstidspunktet.

(...) Bilde tatt av eier og viser felt med manglende parkett under tidligere plassbygget skap.

(..)

KONKLUSJON

Felt med manglende teppe skyldes tidligere plassbygget skap og at gulvteppe har vært avsluttet inn mot tidligere skap.

UTBEDRINGSTILTAK

En utbedring innebærer montering av nytt teppe i rommet i sin helhet.

UTBEDRINGSKOSTNADER

(...)

3 TOTALE UTBEDRINGSKOSTNADER

PKT.	PÅBEROPT FORHOLD	ESTIMERT UTBEDRINGSKOSTNAD
2.1	Avvik ved himling	115 000
2.2	Avvik ved peis/pipe	52 210
2.3	Avvik ved gulv	21 000
TOTALE ESTIMERTE KOSTNADER, INKL. MVA (AVRUNDET)		188 000

Det ble angitt samlede utbedringskostnader på kr 188 000 inkl. mva., herunder kr 115 000 for himling, kr 52 210 for peis/pipe, og kr 21 000 for gulv. Kjøper har også fremlagt et bilde av det aktuelle området på soveromsgulvet som manglet belegg.

Foretaket har fremlagt et notat fra megleren som gjennomførte salget:

Budgiver har kun befart eiendommen utvendig på egenhånd og kikket inn vinduer. Kom ikke på visning. Sier selv de ikke trengte å komme inn, da mye må pusses opp, og de har lest salgsoppaven med tilstandsrapport m.m.

Kjøper har anført at forholdene utgjorde mangler etter avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at peis var vurdert til TG 1. At denne ikke hadde alminnelig funksjonsevne, var derfor et upåregnelig avvik etter avhl. § 3-2. Videre ble det vist til at takstmann fastslo at det ikke var nødvendig med umiddelbare kostnader tilknyttet eiendommens overflater, slik at manglende gulvbelegg også var et upåregnelig avvik. Vedrørende sig i himling har kjøper i hovedsak anført at forholdets omfang var underkommunisert i tilstandsrapporten, slik at det avdekkede omfanget utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 188 000, samt krav om forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar i saken. Foretaket har i hovedtrekk vist til eiendommens alder, og at eiendommen ble solgt med et moderniseringsbehov. Videre har foretaket fremholdt at overflater var vurdert til TG 2, samt at det ble gitt opplysninger om sigende himling. Kjøper hadde ikke vært på visning, og hadde dermed akseptert risikoen for slike skader.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at avvik ved peisen utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2, men at øvrige mangelsforhold ikke var upåregnelige i lys av opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet avvik ved peis, himlinger og soveromsgulv i en bolig oppført i 1974. Boligen var solgt som et dødsbo.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet avvik ved ildstedet. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til. Nemnda har ved vurderingen lagt særlig vekt på at ildstedet var vurdert til TG 1 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, samt at det i salgsprospektet var inntatt bilder av peisen med påtente flammer som taler for at peisen har alminnelig funksjonsevne.

Når det gjelder kjøpers reklamasjon over avvik ved himlingsplatene, heter det følgende i sekretariatets vurdering av saken:

Det fremgikk av tilstandsrapporten at «takkonstruksjon/loft» var vurdert til mørk TG2, som skal indikere «vesentlige» avvik. Takstmann begrunnet TG 2-angivelsen med bl.a. at himlingsplatene ved terrassedør hadde «tydelig nedbøyning». Vi bemerker at himlingsplatene beskrevet i skaderapporten fremlagt av kjøper er i samme område på eiendommen, og minner om at kjøper ikke kan påberope et forhold omtalt i salgsdokumentasjon som mangel, jf. avhl. § 3-10. Det har derfor formodningen mot seg at forholdet utgjør mangel, jf. både avhl. §§ 3-2 og 3-10.

Kjøper har især fremholdt at omfanget er større enn det som var forespeilet i salgsdokumentasjonen, slik at det er omfanget av utbedringsbehovet som er det upåregnelige i lovens forstand. Sekretariatet deler ikke kjøpers syn på saken. Det følger av nemndas praksis at kjøper kan overta risikoen for et problems omfang, når det er opplyst om forholdet i forkant av kontraktsinngåelse. Se til sammenlikning FinKN 2013-464, FinKN 2017-589, FinKN 2019-005 og FinKN 2014-519. Dette rettslige utgangspunktet gjelder like fullt etter endringen av avhendingslova, se bl.a. FinKN 2023- 606 hvor det ved salget var opplyst om «stående vann» på gressplen, og kjøpers mangelskrav som følge av oversvømmelse ikke førte frem. Vi viser også til FinKN 2024-110, der det var opplyst om «vanlig feststøy», og støy fra nærliggende utesteder heller ikke utgjorde mangel.

Ettersom det var gitt såpass konkrete opplysninger om det konkrete forholdet, kan vi ikke se at det var upåregnelig med et omfang av den størrelsesorden som kjøper har dokumentert. Opplysninger om moderniseringsbehov, dødsbo og TG 2 på innvendige overflater taler samme retning.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet, og nemnda er enig i det. Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse, og kan ikke se at det er anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at skadene er oppstått eller har forverret seg i perioden mellom visning og risikoen overgang.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet manglende gulvbelegg på en del av soveromsgulvet.

I den videre vurderingen har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Johannessen – bemerker:

Flertallet viser til at innvendige overflater var i tilstandsrapporten vurdert til lys TG 2. Det fremgikk at overflatene var av eldre dato med varierende slitasjegrad, og at kjøper måtte påregne påkostninger av de innvendige overflatene. Videre var det opplyst ved salget at boligen hadde et moderniseringsbehov, noe som også fremgikk av boligens synlige tilstand.

Sett i lys av det samlede opplysningsbildet ved salget, kan ikke flertallet se at det var upåregnelig med manglende gulvbelegg på soveromsgulvet der det tidligere hadde stått et garderobeskap.

Flertallet er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for utbedring av mangelen ved ildstedet, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Kjøper har dokumentert at utbedring koster 52 210, og beløpet utgjør utgangspunktet for vår vurdering.

Sekretariatet har ikke funnet særlig grunnlag for å gjøre fradrag i utmålingen. Som det fremgår av vår mangelsvurdering, kunne kjøper ha forholdsvis sterk forventning til ildstedets funksjonsevne. Etter vårt skjønn så må utbedringene i all hovedsak anses som en øvelse i å sette eiendommen tilbake til avtalt stand,

som må tale imot fradrag.

På den annen side har vi sett hen til de underliggende risikoopplysningene som var gitt kjøper, (...). Selv om ildstedet var vurdert til TG 1, ligger noe grad av utskiftninger innenfor det påregnelige, også ved ildstedet. Vi minner om at hensikten til prisavslag etter avhl. § 4-12 er å tilbakeføre den avtalte kontraktsbalansen. Skulle kjøper få tilkjent de fulle utbedringskostnadene, finner vi at kjøper til en viss grad hadde blitt stilt bedre enn det avtalte.

Samlet sett finner vi derfor at det må gjøres et fradrag, men at størrelsen klart nok må være begrenset.

Etter en samlet vurdering har sekretariatet kommet til at prisavslaget settes passende til kr 45 000.

Flertallet er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse for utmålingen av prisavslaget.

Kjøper tilkjennes følgelig prisavslag med kr 35 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet er av den oppfatning at manglende gulvbelegg på deler av soverommet også utgjør et avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente, jf. avhl. § 3-2.

Det vises særlig til at takstmannen ikke hadde påpekt noe om manglende gulvbelegg. Det var heller ikke gitt noen opplysninger om dette fra megler eller selger. Kjøper måtte generelt forvente gamle og slitte gulvflater, men ikke manglende gulvbelegg på betydelige deler av soveromsgulvet.

Videre er det etter mindretallets syn sannsynliggjort at en seng var plassert over området der gulvbelegget manglet, slik at avviket mest sannsynlig ikke ville ha blitt avdekket på visning. Gitt flertallets konklusjon går ikke mindretallet nærmere inn på utmålingsspørsmålet for dette avviket, utover å nevne at et standardhevingsfradrag nødvendigvis må settes høyt, gitt opplysningene om alder og slitasje.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).