

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-486

6.5.2026

Gjensidige Forsikring ASA

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

Flere forhold – uenighet mellom fagkyndige – avvisning.

En enebolig oppført i 1964 ble solgt for kr 3,75 mill. i februar 2024. Det fremgikk av tilstandsrapporten at boligen hadde normal standard ut fra byggeår, men at den hadde noe vedlikeholdsbehov. Flere av bygningsdelene ble gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten. Kjøper påberopte seg etter overtakelse at en rekke forhold utgjorde mangler etter avhendingslova, og dokumenterte dette bl.a. ved å legge frem uttalelser fra en fagkyndig. Foretaket på sin side engasjerte en egen fagkyndig, som i stor grad vurderte de påberopte avvikene annerledes enn den fagkyndige kjøper hadde engasjert. Foretaket anførte prinsipalt at saken skulle avvises, og pekte bl.a. på stor uenighet mellom de fagkyndige. Videre kunne foretaket uansett ikke se at det var grunnlag for mangelsansvar, og viste også til at det var reklamert for sent for ett av forholdene. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 427 992, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av en rekke feil og mangler, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 første ledd og 3-7:

- Skader og lekkasje fra skyvedør og inngangsdør
- Vannlekkasje og manglende fuktsikring på terrasse
- Saltutslag og lekkasje fra pipe
- Lekkasjeproblemer, brannsikkerhet, og gasstetthet i garasjen
- Skader på parkettgulv
- Terrengforhold
- Elektrisk anlegg

Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Vestlandet oppført i 1964.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen ny i 1964.

Selger hadde krysset av «nei, ikke som jeg kjenner til» på spørsmål om kjennskap til vanninnsig fra tak, yttervegger og fasader. På spørsmål om utførte arbeider på disse bygningsdelene hadde selger krysset av for at arbeidene var gjort av faglærte, og opplyst om «*ny terrassedør 2012, nokre nye vinduer i 2015, alle vinduer skiftet til isolerglass. Nytt yttertak skiftet i 1985*». På spørsmål om hvilket firma som hadde utført jobben hadde selger skrevet at arbeidene «delvis» var gjort av et navngitt firma. Det forelå ikke dokumentasjon på arbeidene.

Selger hadde krysset av «nei, ikke som jeg kjenner til» på spørsmål om kjennskap til vann/fukt i krypkjeller/underetasje. Det sto videre at eier (ufaglært) hadde «*gravt opp rundt grunnmur og montert delvis knotteplast og litt eternittplater som drens-sjikt*».

På spørsmål om kjennskap til feil på el-anlegget, hadde selger krysset av «nei, ikke som jeg kjenner til». Det sto at et navngitt firma i 2009 hadde «skiftet til automatsikringer», men at det ikke var dokumentasjon på arbeidene.

Selger opplyste videre under spørsmål 18 om feil eller endringer på ildsted eller pipe at «Nye ovner montert i kjeller og 1. etg. 2005».

Selger opplyste videre bl.a. i spørsmål 25 at ufaglærte for over 30 år siden innredet leilighet i kjelleren.

Tilstandsrapporten som ble fremlagt ved salget var datert 27.11.23, med opplyst befaringsdato 6.11.23. Boligen ble beskrevet slik innledningsvis i tilstandsrapporten:

Boligen ble bygget i 1964 og har kjeller og hovedetasje. Kjeller ble innredet etter byggeår med bad, vaskerom, stue, kjøkken og soverom. Bolig har en normal standard ut ifra byggeår og fremstår med noe vedlikeholdsbehov.

Tilstandsrapporten inneholdt en oversikt over tilbygg/moderniseringer:

Tilbygg / modernisering

1985 Modernisering Tak ble byttet fra eternittplater til betongstein. Alder er antatt. Undertak ble ikke byttet.

2000 Tilbygget Terrassedekke og carport. Det er antatt alder.

2010 Modernisering Begge vedovner ble byttet. Ovner er rentbrennende.

2000 Modernisering Begge bad og vaskerom er modernisert en gang på 2000- tallet ifg. Eier.

2003 Modernisering Kjøkken i 1.etasje. Antatt alder.

2003 Modernisering Fliser i gang og kjøkken. Modernisering Utbygget balkong.

2008 Modernisering Oppgradert fra skru- til automatsikringer. Antatt årstall. Utført av (...).

2022 Modernisering Ny varmepumpe i stue.

2020 Modernisering Stue ble malt.

Når det gjelder utvendige forhold, fremgikk det av tilstandsrapporten at det var ukjent byggegrunn. Det fremgikk at terrengforhold ble gitt TG 0, og det ble opplyst at det var gruset rundt grunnmur. Boligens drenering fikk mørk TG 2 i tilstandsrapporten, og det fremgikk følgende:

Drenering rundt bolig er utbedret etter byggeår. Eier har opplyst at det ble gravd opp langs grunnmur. Masser ble erstattet med drenerende masser og det ble montert knotteplast og eternittplater mellom grunnmur og terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Eier har opplyst at utbedring på drenering ble foretatt etter tegn til fukt på soverom. Eternittplater som benyttes som fuktsikring inneholder trolig asbest og må behandles som farlig avfall ved fjerning. Det mangler tetteliste på knotteplast.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Boligens grunnmur og fundamenter ble gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten:

Bygningen har grunnmur i betongstein og støpt dekke mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser. Det var stedvis enkelte sprekker og avflassing.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Boligens taktekking, nedløp og beslag og takkonstruksjon/loft ble gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten. Boligens veggkonstruksjon ble også gitt mørk TG 2, og det fremgikk følgende:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

På gavlvegg mot sør er det kledningsbord med som er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Boligens balkonger, terrasser og rom under balkonger ble gitt mørk TG 2:

Det er balkong på ca. 22 m² og terrasse over garasje på ca. 38 m². Det er betondekker på terrasse. Konstruksjon, terrassedekke og rekkverk er i tre på balkong. Det er montert tett tak under deler av balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker. Terrassedekke fremstår som værslitt med sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Det må forventes utskifting av terrassedekke på balkong.

Boligens carport ble omtalt slik i tilstandsrapporten:

Det er carport/garasje under inngangsparti til bolig. Det er ikke port til konstruksjon og av den grunn ikke målverdig areal. Det er satt opp kontakt med mulighet for lading av bil. Konstruksjon er i betong.

Når det gjelder innvendige forhold, ble innvendige overflater gitt TG 1. Boligens pipe og ildsted ble gitt mørk TG 2. Det fremgikk bl.a. at det ikke var utført oppgradering på innvendig pipe og at det var skade på utvendig sotluke. Boligens rom under terreng ble gitt mørk TG 2. Boligens el-anlegg ble gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten, og det fremgikk følgende:

Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom. Ifølge kursoversikt i skap er det kursfordeling slik: 7 x 10A, 1 x 15A, 1 x 16A og 1 x 20A.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)

2018 2018 – Montert AMS-måler – Samsvarserklæring foreligger.

Spørsmål til eier

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Eier har opplyst at anlegg ble oppgradert med automatsikringer **rundt 2008.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Generelt om anlegget

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Inntak og sikringsskap

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Siden det ikke foreligger samsvarserklæring eller utført/dokumentert tilsyn på anlegget i nyere tid, så er det vurdert hensiktsmessig med et tilsyn av anlegg.

Boligen ble solgt for kr 3,75 mill. ved kjøpekontrakt signert den 21.1.24 og overtatt av kjøper den 1.2.24.

Etter overtakelsen har kjøper fortløpende reklamert over flere forhold. I reklamasjon 21.2.24 reklamerte kjøper over følgende:

- Elektrisk anlegg: Strøm i blandebatteri i dusjen.

I reklamasjon 1.11.24 reklamerte kjøper over følgende:

Vannlekkasje i boligen. Vann inn i stua, vann inn ved pipe. Feil med pipe. Fukt i vegger og tapet. Feil med terrassedør. Feil med innvendig trapp i bolig, kommer inn vann. Vannskader på gulv.

I reklamasjon 20.11.24 reklamerte kjøper over følgende:

- Flere lekkasjepunkter i bolig: pipe, dør, under terrassen, garasje.
- Feil med pipe, det mangler teglstein. Lekkasje ved pipe.
- Lekker fra terrasse/skyvedør.
- Ingen fuktsikring under terrasse til grunnmur, renner vann inn i bolig.

- Garasje lekker også, lekker vann inn i garasjen og til grunnmur.
- Feil med parkett. Gulv er ødelagt og falmet.

Som dokumentasjon for kravet har kjøper bl.a. fremlagt flere dokumentbevis:

- Anleggskontroll firma T – 18.3.24
- Rapport fra takstmann T – 25.3.24 Korrespondanse mellom kjøper og takstmann T – april 2024
- Rapport fra takstmann H – 10.12.24
- Faglig vurdering fra takstmann H – 8.5.25
- Kommentar fra takstmann H – 12.5.25
- Kommentarer fra takstmann H – 20.8.25

Foretaket har på sin side vist til bl.a. følgende dokumentasjon utover dokumentene vist til av kjøper:

- Rapport fra takstmann B – 25.4.24
- Kommentarer fra takstmann B – 23.6.25

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 427 992, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper er ikke enig med foretaket i at saken skal avvises fra behandling i Finansklagenemnda. Det er vist til at kjøpers takstmann har grunngitt og dokumentert at foretakets takstmann har tatt feil, og til at foretakets takstmann ikke har svart på dette notatet. Saken er derfor godt egnet for skriftlig saksbehandling. Videre krever kjøper forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har prinsipielt anført at saken må avvises. Foretaket har bl.a. vist til at det er stor uenighet mellom de fagkyndige, noe som medfører at det ikke er forsvarlig med skriftlig saksbehandling. Etter foretakets vurdering er det nødvendig med muntlig behandling med bevisføring for å opplyse saken på en forsvarlig måte. Subsidiært fastholder foretaket tidligere vurderinger i saken, og at det ikke foreligger mangler ved eiendommen i henhold til avhendingslovas bestemmelser.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og til at vilkårene for å avvise klagen fra nemndsbehandling var til stede, jf. vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over en rekke forhold ved boligen, som er oppført i 1964, og fremholdt at det foreligger mangler etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at den ikke var egnet for skriftlig behandling og at den bør avvises.

Det følger av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d at en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom «saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet». Denne avvisningsregelen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32 L (2015-2016) under punkt 10.6.1.3 forutsatt at avvisningsregelen kan benyttes «der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevissspørsmål».

Nemndas behandlingsform er utelukkende skriftlig. Nemnda kan verken foreta befaring eller høre muntlige forklaringer.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Sekretariatet har ikke byggeteknisk kompetanse. I denne saken foreligger det bl.a. bygningstekniske vurderinger fra to takstmenn, som begge har vært på befaring på eiendommen hhv. 19.11.2024 og 27.02.2025, men som vurderer bygningsdelene og skadebildet helt forskjellig. Takstmann H vurderer slik vi oppfatter det, at det foreligger kjøpsrettslige avvik ved alle de påreklamerte forholdene, mens takstmann E på sin side, vurderer, slik vi oppfatter det, at ingen av de påreklamerte forholdene utgjør en mangel etter avhendingslova.

Nemnda er enig i dette, men vil for ordens skyld presisere at det ikke er takstmennene som med bindende virkning tar stilling til om det foreligger en mangel etter avhendingslova. Uansett er det på det rene at det foreligger en klar faglig uenighet mellom takstmennene i denne saken, og nemnda kan ikke se at det er forsvarlig å ta stilling til denne faglige uenigheten på bakgrunn av de skriftlige dokumentene som er lagt fram. Det vises i denne forbindelse til at begge takstmennene har befart boligen og da med kun tre måneders mellomrom. Nemnda anser det som nødvendig med muntlig og umiddelbar bevisførsel for å avklare de bevissspørsmålene som saken reiser.

Slik bevissituasjonen er i denne saken, finner nemnda altså at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Nemnda kan til tross for kjøpers nemndsanmodning, ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevissspørsmål som saken reiser.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

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