

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-639

11.6.2026

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

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

Flere forhold – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 2019 ble solgt «som den er» for kr 10,875 mill. i juni 2021. Boligen ble markedsført som en «Eksklusiv familiebolig». I tilstandsrapporten ble boligen innledningsvis beskrevet som en «Nyere bolig som fremstår som normalt vedlikeholdt». Boligens bygningsdeler ble for det meste vurdert til TG 1 og TG 2. Etter overtakelse reklamerte kjøper over flere forhold, herunder forskriftsstridig biopeis, bom i fliser i gang og feil på WC. Kjøper anførte at forholdene gjorde at boligen led av en vesentlig mangel. I tillegg måtte selger ha vært kjent med forholdene før salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøpers krav fremsto som udokumenterte. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 282 500, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av forskriftsstridig biopeis, manglende pipeløp, luktproblemer fra sluk, avvik ved utvendig trapp, bom i fliser i gang, feil på WC og defekt ventilasjonsanlegg 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 en enebolig fra 2019.

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

EKSKLUSIV FAMILIEBOLIG

(...)

Gjennomgående høy standard.

(...)

OPPVARMING:

Varmekabler i hall, wc, stue (underetasje), 2 soverom (underetasje), vaskerom og på alle bad. Varmematter i stue.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Konklusjon tilstand:

Nyere bolig som fremstår som normalt vedlikeholdt.

Følgende avvik ble observert:

Enebolig:

Enkelte vinduer subber noe i karmen.

Ytterdører og balkongdører subber noe i terskel.

Det er enkelte glipper i innerhjørner.

Det er for kort avstand (min. 30 cm) mellom endeskjøter på laminatgulv i noen rom og da spesielt i stue (1. etasje).

Det er en glippe i en laminatskjøt i stue (underetasje) ved døråpning mot bad. Det er ikke sluk på vaskerom.

Hybel:

Flislegging av bad fremstår som ufagmessig.

(...)

Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt TG 1:

Beskrivelse: Trebindingsverksvegger. Overflatebehandlinger: Malte flater og fliser.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er enkelte glipper i innerhjørner.

(...)

Piper og ildsteder - Enebolig med hybel TG IU:

(...)

Beskrivelse: Biopeis i stue.

Tilstandsvurdering: Ikke vurdert.

Etasjeskillere - Enebolig med hybel TG 2:

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Gulvsystemer:

Beskrivelse: Betongdekke og trebjelkelag. Overflatebehandlinger: Laminatgulv, marmorfliser og fliser.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er for kort avstand (min. 30 cm) mellom endeskjøter på laminatgulv i noen rom og da spesielt i stue (1. etasje). Det er en glippe i en laminatskjøt i stue (underetasje) ved døråpning mot bad. Stuegulvet (1. etasje) har en ujevnhet på +/- 12 mm på kontrollerte steder.

Bad - Enebolig med hybel:

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besikket hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Bad 1:

Beskrivelse: Dobbel servant, servantskap, veggmontert wc og dusjnische.

Tilstandsvurdering: Det ble observert sluk med klemring og membran. Det ble foretatt tester med fuktsøker på bad, uten unormale utslag de steder søkene ble utført.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Bad 2 TG 2:

Beskrivelse: Servant, servantskap, veggmontert wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det ble foretatt tester med fuktsøker på bad, uten unormale utslag de steder søkene ble utført. Sluk ble ikke inspisert, da dette er plassert under dusjkabinett. Flislegging av bad fremstår som ufagmessig.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad:

Beskrivelse: Dobbel servant, servantskap, veggmontert wc og badekar.

Tilstandsvurdering: Sluk ble ikke inspisert, da dette er plassert under badekar. Det ble foretatt tester med fuktsøker på bad, uten unormale utslag de steder søkene ble utført.

Vaskerom - Enebolig med hybel TG 3:

(...)

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Det er ikke sluk på vaskerom. Det ble foretatt tester med fuktsøker på vaskerom, uten unormale utslag de steder søkene ble utført.

Toalettrom - Enebolig med hybel:

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilerings av rommet.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Wc:

Beskrivelse: Servant, servantskap og veggmontert wc.

Tilstandsvurdering: Det ble foretatt tester med fuktsøker på wc, uten unormale utslag de steder søkene ble utført.

(...)

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig med hybel:

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Utstyr for sanitærinstallasjoner:

Beskrivelse: Vannrør i plast (rør- i rør). Avløpsrør i plast. Plastsluk. Vannstoppventil.

Tilstandsvurdering: Normal elde og slitasje i forhold til alder.

Luftbehandling, generelt:

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg.

Tilstandsvurdering: Normal elde og slitasje i forhold til alder.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Bod 1:

Beskrivelse: Ca 300 l varmtvannsbereder.

Tilstandsvurdering: Normal elde og slitasje i forhold til alder.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Bod 2:

Beskrivelse: Ca 100 l varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg.

Tilstandsvurdering: Begrenset inspeksjon av bod pga. opplagrede gjenstander.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2019. Selger opplyser om å ha bodd i boligen siste 12 måneder før salget. Det ble ellers ikke gitt noen konkrete risikoopplysninger vedr. de mangelsforholdene kjøper har gjort gjeldende.

Boligen ble deretter solgt for kr 10 875 000 ved kjøpekontrakt signert den 4./7.6.21 og overtatt av kjøper den 1.11.21.

Etter overtakelsen har kjøper bl.a. reklamert over forskriftsstridig biopeis/boligen har ikke pipeløp, luktproblemer fra tørt sluk under varmtvannsberederen, avvik på utvendig trapp, manglende lekkasjesikring WC, bom i fliser i gang og defekt ventilasjonsanlegg.

Peisfirma P priset arbeidene til kr 69 000 inkl. mva.

Takstmann E skriver bl.a. følgende i sin rapport av 28.10.23:

Etter kontroll med rørlegger har man funnet et tørt sluk under varmtvannsbereder. Sluket er fylt med vann av rørlegger. For å unngå vond lukt i fremtiden bør sluket jevnlig fylles med vann, en bedre løsning er å benytte matolje som ikke fordamper på samme måte. Bereder må flyttes bort fra sluket.

Sluk er plassert under VVbereder.

Det er ikke synlig lekkasjesikring av toalett iht TEK 17, §15-5(4).

(...)

Løse fliser i hall/inngangsparti demonteres og monteres, suppleres ved behov.

Fliser har løsnet fra underlaget (bom).

(...)

Utvendig trapp i terreng tilfredstiller ikke TEK 17 § 12-14. Det monteres rekkverk i lakkert stål som tilfredstiller krav til sikkerhet i bruk.

Trapp mangler sikkerhetsrekkverk.

Trapp i terreng er skadet og må utbedres.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 137 500.

Takstmann E skriver bl.a. følgende i sin rapport av 24.4.24:

Huset har elektrisk oppvarming, varmekabler og varmematter under parkett

- Det er montert en Biopeis i følge salgsoppgave. Biopeisen er ikke egnet som fullverdig oppvarmingskilde.

(...)

Huset tilfredsstiller ikke krav i TEK 17 § 14- Energi (...)

(...)

Det er behov for følgende utbedring av avvik:

- Det monteres stålpipes med peis i boligens stue 1 etg. Stålpipes føres gjennom kaldt uinnredet loft
- Ventilasjonsaggregater utbedres, det bestilles service. Henvendelse til utbygger har ikke ført frem
- Varmtvannsbereder flyttes for tilgang til sluk og vedlikehold. Henvendelse til utbygger har ikke ført fram

Kostnad:

Utbedringskostnadene for etablering av ny peis med bygningsmessige arbeider, samt utbedring av ventilasjonsanlegget ble vurdert til kr 150 000.

Rørlegger R skriver bl.a. følgende i sin e-post av 30.10.23:

At selger har valgt å flytte denne etter overtagelse er vel ikke noe vi kan noe for. VVB var ikke plassert der den står nå ved overlevering. Sluket er ikke tett og vannet renner inn under VVB slik som vist på film fra befaring.

Det er lagt frem en faktura fra VVS-firma A på totalt kr 16 990.

Kjøper har anført at det foreligger mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har bl.a. vist til at selger må ha vært kjent med forholdene før salget, og burde ha informert kjøper om disse. Biopeisen må anses som mangel i den forstand at den ikke er egnet som oppvarmingskilde for boligen. Kjøper mener videre at det ble reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 282 500 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangler etter nevnte bestemmelser. Foretaket har bl.a. anført at kjøpers krav helt eller delvis fremstår som udokumenterte, samt at kjøper uansett har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget som hadde innvirket på avtalen, og at flere av forholdene fremsto som

bagatellmessige og/eller rene vedlikeholdskostnader. De samlede utbedringskostnadene var for lave til å kunne utgjøre et vesentlig avvik.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke forelå mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Det fremkommer ikke noe nytt i kjøpers nemndsansmodning som stiller mangelsspørsmålet i noe annet lys.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).