

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-642

11.6.2026

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

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

Flere forhold – TG 0 – positive opplysninger om standard – utmåling – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 2017 ble solgt for kr 5,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.7.22. Boligen ble markedsført som en «stilig funkisbolig med attraktiv beliggenhet». I tilstandsrapporten var boligens bygningsdeler gjennomgående gitt TG 0. Selger opplyste i egenerklæringsskjema bl.a. om arbeid utført på boligen som ikke var byggemeldt. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, bl.a. utett balkongdør, avvik ved fall mot sluk og at boligen ikke var bygget i henhold til godkjente byggetegninger. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige ut ifra opplysningene gitt ved salget, og dermed utgjorde mangler. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper hadde videresolgt boligen uten å lide et økonomisk tap. Nemnda kom til at de påreklamerte forholdene, med unntak av lovlighetsavvik, utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 511 355, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av flere forhold, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Trøndelag oppført i 2017.

I salgsprospektet ble boligen bl.a. markedsført som en «stilig funkisbolig med attraktiv beliggenhet».

I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det uttalt at boligens bygningsdeler var fra byggeår og dermed av ny dato. Boligen fremsto i normalt god og funksjonell stand, og det ble ikke registrert vesentlige negative avvik som tilsa behov for strakstiltak på boligen. Boligen ble uttalt å ha gjennomgående høy standard og fremsto å være godt vedlikeholdt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser ble gitt TG 0. Innvendige overflater ble også gitt TG 0. Det fremgår av tilstandsrapporten at det er fliser i entre, og laminatgulv i soverom og stue i første etasje. Det opplyses at det er laminatgulv i hele 2. etasje. Gulvoverflater på boligens våtrom fikk TG 0, mens sluk, membran og tettesjikt på våtrommene fikk lys TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak).

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2017. På spørsmål om kjennskap til om det er eller har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader er det krysset av på «nei». Selger har også krysset av «nei» på om det er utført arbeid på bad/våtrom.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at boligen er byggemeldt med ekstra innvendig bod i 2. etg. I samarbeid med entreprenør er boden tatt ut til fordel for større stue. Selger krysset videre av «nei» på spørsmål om innredningen/utbyggingen var godkjent hos bygningsmyndighetene.

Boligen ble solgt for kr 5,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.7.22, og overtatt av kjøper den 29.7.22.

Kjøper fikk i forbindelse med sin forsikring utarbeidet en rapport via IF boligsjekk. I denne rapporten ble det påpekt løse fliser i badet fra 1. og 2. etasje. Det uttales videre at sluket på badet i 2. etasje ikke er undersøkt på grunn av at det ikke var klargjort for inspeksjon. Vaskerommet i 1. etasje hadde sprekker/riss i flis, og det ble registrert at deler av veggmembran manglet. Verandadøren ble opplyst å være utett.

Kjøper reklamerte den 18.8.22 vedrørende sprekk i flis. Reklamasjon ble fulgt opp den 14.12.22 slik at det også omfattet bom i flis, utette vinduer, balkongdør og ytterdør i boligen og manglende membran på vaskerommet.

I forbindelse med videresalg av boligen ble det innhentet tilstandsrapport fra takstmann datert 21.3.24. Kort oppsummert fremgikk det av tilstandsrapporten til kjøper at balkong, terrasse og platting ble vurdert til TG 2. Det heter i rapporten at det er registrert skjevheter/høydeavvik i platting. Badet i 1. etasje ble også gitt TG 2 med opplysning om at bom i gulvflis. Vaskerommet ble også gitt TG 2 med opplysning om at det ikke er tilfredsstillende høydeforskjell i sluk. Det samme gjaldt badet i 2. etasje. Øvrig overflater gis TG 2 som følge av bom i flis, og sprekk i flis.

Kjøper reklamerte den 25.3.24 vedrørende fallhøyde på vaskerom og bad samt knirk ved trapp og spenn i gulv på soverom. Det reklameres den 18.4.24 også for avvik knyttet til godkjente byggetegninger.

Det er fremlagt pristilbud på kr 511 355 fra byggefirma A datert 22.3.24.

Kjøper har vist til at selger hadde reklamert til entreprenør for avvikene tidligere, uten at dette var opplyst om i egenerklæringsskjemaet. Selger har i sin tilbakemelding til foretaket vist til at sprekken på vaskerommet ble utbedret etter overtakelse. Selger har videre uttalt at flere av forholdene som kjøper har vist til ble utbedret før og rett i etterkant av overtakelse.

Foretaket har lagt frem et utklipp som viser at boligen ble videresolgt av kjøper for kr 5 mill., altså kun kr 50 000 under det den ble kjøpt for.

Foretaket har videre lagt frem korrespondanse med megler M som var megler både ved kjøpers kjøp av boligen og ved videresalget. Megler M bekreftet foretakets oppsummering av telefonsamtalen.

Kjøper har på sin side lagt frem korrespondanse med megler M:

Det er åpenbart at opplysninger som følger av salgsoppgave og tilstandsrapport, både positive og negative, vil påvirke betalingsviljen til en budgiver og evt skjulte feil og mangler vil kun påvirke prisen vis de avdekkes under visning.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at boligen i hovedsak er gitt TG 0. Kjøper kunne ikke utfra positive opplysninger som ble gitt i forkant av kjøper, forvente avvik ved de nevnte bygningsdelene. Boligen er i dårligere stand enn det kjøper kunne forvente. Kjøper har også anført at selger har tilbakeholdt opplysninger, og at disse har virket inn på avtalen. Gjennomgang av byggherrepermen viser at selger kjente til sprekk i flis.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 511 355, samt krav om forsinkelsesrenter 30 dager etter påkrav datert 12.7.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt kravet til kjøper. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper solgte boligen til markedspris. Det anføres at de påberopte forholdene ikke har påvirket salget negativt. Det anføres videre at det ikke er dokumentasjon på at kjøper har gjennomført utbedringene av de

reklamerte forholdene. Foretaket bestrider også at selger har tilbakeholdt opplysninger vedrørende eiendommen som gir grunnlag for mangelsansvar.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at de påreklamerte forholdene, med unntak av lovlighetsavvik, utgjorde mangler etter avhl. § 3-2 første ledd. Sekretariatet viste til at det var tale om en nyere bolig, og at det ikke ble gitt negative opplysninger om hverken bom/sprekk i flis, balkongdør eller sluk.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det delvis foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Når det gjelder utmåling av prisavslag, er nemnda enig med sekretariatet i at utmålingen i saken bør skje etter avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda har merket seg foretakets innsigelser i nemndsansmodningen, herunder krav om at prisavslaget i lys av bl.a. en uttalelse fra megler M bør settes til kr 0 etter avhl. § 4-12 første ledd, men finner ikke at disse kan føre frem. Nemnda kan på dette punktet i hovedtrekk vise til FinKN 2024-531, samt følgende avsnitt fra sekretariatets vurdering:

Foretaket har fremlagt verdivurdering for eiendommen, og vist til at markedsverdien var lavere på tidspunktet ved videresalget, enn da kjøper kjøpte boligen. Sekretariatet legger til grunn at det er forholdene ved kontraktinngåelsen som er avgjørende. Som kjent er det mange omstendigheter som kan virke inn på salgssummen, blant annet forhold som markedsføring, svingninger i eiendomsmarkedet, samt prispåvirkning fra andre interessenter eller budgivere. Salgssummen alene vil etter sekretariatets vurdering ikke kunne avdekke verdireduksjonen på boligen. Vi er etter dette kommet til at utmålingen gjøres etter andre ledd.

Når det gjelder den konkrete utmålingen, har sekretariatet fremholdt følgende:

Kjøper har i sin klage vist til at det er gjort utbedringer i forkant av videresalget for kr 150 000, uten at dette er nærmere dokumentert. Sekretariatet er derfor noe usikker på hva de faktiske utbedringskostnadene er. På bakgrunn av usikkerhetene i saken, finner at utmålingen nødvendigvis må få et skjønnsmessig preg, og at vurderingen vår er gjort på bakgrunn av de fremlagte dokumentene.

Sekretariatet bemerker at gevinst/tap ved videresalg påvirker i prinsippet ikke prisavslaget.

Prisavslag skal gjenopprette den kontraktsrettslige ubalansen, og det innebærer dermed ikke krav om økonomisk tap, jf. bl.a. FinKN 2013-462. Det er heller ikke noe vilkår for å kreve prisavslag at utbedringsarbeidene faktisk gjennomføres slik foretaket har vist til, jf. bl.a. Benestad Anderssen (2008) s. 284, og det har derfor mindre betydning at kjøper ikke lenger eier boligen. Etter en skjønnsmessig vurdering, er vi kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 300 000.

Nemnda anser sekretariatets utmåling som forsvarlig og slutter seg til denne. Prisavslaget settes dermed til kr 290 000, som også inkluderer egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Rente fra påkrav er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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