

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-305

10.4.2024

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

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

Flere forhold – 17 år gammel bolig – feil ved tak, vindtetting, terrasse, mv. – TG 1 – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 4-12, 4-14 og 4-19.

En enebolig oppført i 2004 ble solgt "som den er" for kr 4,1 mill., og overtatt av kjøper den 11.1.21. Boligen ble markedsført med god standard, og boligens bygningsdeler ble i hovedsak gitt TG 1. Etter overtakelsen reklamerte kjøper som følge av utett yttertak, mangelfull vindtetting, defekt styreenhet til vannbåren varme, avvik ved terrassens fundamentering, samt utrasing av masser under terrassen ned mot nabotomten. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslovens bestemmelser. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold. Dissens ved spørsmålet om erstatning.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 828 693, takstutgifter kr 22 740, krav om erstatning for advokatutgifter kr 160 875, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum:

- Taklekkasje
- Vindtetting/luftlekkasjer
- Defekt styreenhet til vannbåren varme
- Terrasse/utrasing av masser under terrasse

Boligen er en enebolig i Finnmark oppført i 2004.

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

Trivelig enebolig med god standard

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

Boligen framstår som godt vedlikeholdt selv om det er noe slitasje på dører og andre overflater. (...) Inntrykket av boligen er at dette er en bolig som kan flyttes inn i uten å måtte tenke på store kostnader ut over normalt vedlikehold. Det er vannbåren varme i 1 etasje samt på bad i 2 etasje. Utvendig er det opparbeidet støttemur mot vei, samt gruset bil oppstillingsplass og hage. Det er bygget ca 60 m2 platting rundt bolig.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2004. På spørsmål i egenerklæringens pkt. 2.2, som gjaldt kjennskap til arbeid på badet, opplyste selger at "Huset er bygget av oss i 2014".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.10.20, og overtatt av kjøper den 11.1.21.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert over utett yttertak, mangelfull vindtetting, defekt styreenhet til varmeanlegg, avvik ved terrassens fundamentering, samt utrasing av masser under terrasse. De enkelte forholdene vil i det følgende bli behandlet hver for seg.

1. Tak og vindtetting (kr 450 040).

Takkonstruksjon ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Tak med saltaksform med prefabrikkerte sperrer. Noe av konstruksjonen er lukket slik at dette ikke lar seg kontrollere, mens noe er mulig å kontrollere via inspeksjonsluker i vegg på soverom, bod og bad. Det er noe misfarge en takstol. Ikke målt noe fukt på befaringstidspunktet. Ventilering av knevegger via spalter i raftkasse. Ventilering av lukket del via ventiler i røst.

Taktekking ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Lett undertak med opplektring og takstein. Det registreres at det er skummet langs kilrenne på utside. Det mangler innfestning til 3 mønestein som ligger på hver sin side av pipehatt. Noe usymmetrisk kapping av steiner i kilrenne. Vannbord samt ender på vindskier har noe slitasje ut over aldersbestemt slitasje, å bør behandles.

Loft ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Inspeksjonsluker på soverom, bad og bod. Isolasjonen har falt ut av sperrer stedvis å må dyttes på plass.

Yttervegger ble gitt TG 1, og takstmannen bemerket:

Egenskaper som varmeisolering er vesentlig svakere enn bygninger oppført etter dagens standard. Erfaringsvis har fuktspærre og vindspærre noe svakheter, særlig ved overganger og gjennomføringer. Det kan taes ytterlige undersøkelse med termografi kamera for avklaring av tilstand på vegger.

I egenerklæringen krysset selger "Nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje /tak/fasade.

Den 25.2.21, ved første kraftige regnskyll etter at kjøper flyttet inn, oppsto det en omfattende vannlekkasje gjennom taket.

I skaderapport fra R. AS av 26.2.21 fremgikk:

Årsaken er utett yttertak. (...) Forut for skadedagen den 25.02.2021 har det vært krafting vind og snødriv som har drevet inn og opp i overgangen på ark og hovedtak. Oppunder raftekasser på begge sider av arken er her åpninger som er forsøkt skummet igjen, som ledd på tettinger. (antatt fra tidligere eier – se eierskifterapport Vind har presset snø gjennom lufteskikt og taktekking, dette har falt ned som snø og smeltevann på innsiden av konstruksjonen (oppå undertaket).

Bakenforliggende årsak - iht tilstand på brettex/undetak som ikke klarer å holde på smeltevann tyder på dårlig handverksmessig utførelse oppunder raftekasser som over lang tid har fuktet ned undertaket og undertaket har ikke klart å holde på vann og egenskaper til undertaket har blitt "mettett" av fukt og oppsmuldret helt nede ved takfoten.

Kjøper fikk dekket innvendige skader under bygningsforsikringen, men måtte selv dekke en egenandel på kr 10 000.

Ifølge foretaket hadde selger ikke kjennskap til forholdet, og det ble vist til at skum på taket trolig kom fra etableringen av boligen. Foretaket påpekte at det i tilstandsrapporten var bemerket at *"Det registreres at det er skummet langs kilrenne på utside"*.

Kjøper innhentet en tetthetskontroll utført av A. Byggteknikk den 18.5.21. Det fremgikk av rapporten at termografering av boligen avdekket en del vesentlige luftlekkasjer og mangelfull vindtetting. Det fremgikk av rapporten at bygningen ikke tilfredsstilte TEK97-krav til total tetthet, og at bygningen hadde 644 m³/h høyere luftlekkasje enn maksimalt tillatt luftlekkasje etter kravene etter TEK 97.

Kjøper innhentet en rapport fra firma M. av 2.8.21:

Ved befaring avdekkes det forhold som støtter opp om avvik i henhold til tetthetskontroll med termografering utført 18.05.2021. Eier opplyser om luftlekkasje i boligen som virker sjenerende. Målerapport for trykktesting av boligen viser lekkasjetall på 5,67 m³/m³h.

Termografering av boligen avdekket en del vesentlige luftlekkasjeområder. I forhold til å redusere lekkasjetall vil det være vesentlig viktig å utbedre/-lukke områder med vesentlige utettheter. Dette utføres for at eiere ikke skal oppleve unødvendig trekk, samt ikke overstige anbefalt luftveksling pr time.

I tillegg er det ved befaring avdekket skade på forenklet undertak. Skade på undertak er avdekket ved referansepunkt fra raftekott. I hovedsak ansees det som sannsynlig at skade kan følge overgang langs gradrenner.

Firma M. estimerte utbedringskostnadene for tak og vindsperre til kr 195 386. Foretaket har opplyst at det ble reklamert den 7.8.21.

Sommeren 2022 ble taket åpnet, og det viste seg å være behov for å skifte hele undertaket, og dette ble også gjort. Entreprenør N. har i sin rapport av 25.8.22 foretatt en vurdering av utbedringsbehovet etter å ha åpnet taket og vurdert tilstanden på de enkelte bygningsdelene. Fra rapporten hitsettes:

Det er som tidligere påpekt at den generelle kvaliteten på arbeidene ikke er slik som man kan forvente. Det er gjort feil over hele linjen som da gjør at taket har trengt reparasjon. Det er fremstår også slik at det er gjort mange forsøk på å tette lekkasjer med fugeskum/fugemasse.

Yttertaket har vært såpass lite tett, at det har ført til at undertak har fått unormalt store påkjenninger både vintertid og sommertid med vannpåkjenninger. Brettex har enkelte plasser fått såpass mye vann på seg at det har oppstått skader på Brettexen.. Vi mener at de feil som er avdekket er alvorlige og at det er nødvendig å de/remontere eksisterende takteking samt bytte ut undertak. Vi karakteriserer dette som dårlig fagmessig arbeider som er utført på dette taket. Selv de reparasjoner som er prøvd utført er av dårlig fagmessig kvalitet.

Utbedringskostnadene utgjorde kr 450 050, ifølge tilbud og fakturaer fra entreprenør N. Vindtettingen ble utbedret i forbindelse med utskiftning av taket.

Foretaket har bestridt at det var nødvendig å skifte hele taket, og har fremlagt teknisk notat fra takstmann T. av 20.3.23. Fra notatet hitsettes:

Vannlekkasje har oppstått etter at snø har drevet inn mellom undertak og takteking. Ved værerslag smelter snøen og omgjøres til vann som skader undertaket og forårsaker lekkasje. Skaden repareres lokalt.

Vedlikehold av vindsperre, dører og vinduer i forhold til tetthet vurderes som normalt vedlikehold.

Kostnad

Med bakgrunn i (firma M.) sin kalkyle vurderes reparasjonskostnaden til Kr. 125 000,- inkl. mva.

Foretaket har på denne bakgrunn fremholdt at det ikke var tilstrekkelig dokumentert at det var behov for tiltak utover lokal utbedring, og at nødvendige utbedringskostnader utgjorde kr 125 000.

I etterfølgende kommentar av 10.5.23 opplyste entreprenør N. følgende:

Når det gjelder den generelle tilstanden på taket, så er det avdekket dårlig håndverk. Det er feil som er funnet som aldri ville blitt avdekket om man kun skulle punktutbedre på de enkelt plassene som det påpekes lekasjer fra motpart. Taket bærer preg av dårlig håndverk. Løsninger på kilrenner og ved takopplett er også direkte dårlig fagmessig utført og dette er gjennomgående på taket generelt. Ved en gjennomgang av taket, så var det for oss en risiko å ikke se over begge takene, da det ofte er slik at dårlig fagmessig utførelse er gjennomgående. På en takkonstruksjon er det således veldig viktig å få kontrollert og utbedret. Det er således også avdekket feil på begge takflater som ikke ville vært sett uten å ta begge takflater. Vi har hele veien påpekt dette, og slik vi nå har gjort jobben, er eneste måte å vite at undertaket/konstruksjonen er slik det skal være.

2. Styringsenhet til vannbåren varme (kr 27 000).

Umiddelbart etter overtakelsen oppdaget kjøperne at det var svært kaldt i huset. Det viste seg at styringsenheten, som regulerte den vannbårne varmen i huset, var ødelagt. Kjøper har fremlagt et pristilbud på kr 26 948 fra VVS-firma R. for utbedring av styringsenheten.

Kjøper har også fremlagt følgende uttalelse fra megler:

Det jeg husker fra overtagelsen var at selger sa at vaskedamen syntes det ble for varmt da hun skulle ta utvasken, så derfor hadde han slått av/trukket ut kontakten til varmekablene. Husker ikke ordrett om han sa slått av eller trukket ut kontakten, men husker at det var gjort noe med varmen.

Foretaket har vist til e-post fra VVS-firma R. av 26.1.21 der årsaken til feil på varmesentralen ble vurdert å være alder. Ifølge foretaket har selger opplyst at de ikke hadde kjennskap til defekt styringsenhet, og fremholdt at varmeanlegget hadde fungert som normalt i selgers eiertid.

3. Terrasse/veranda (kr 332 294).

I tilstandsrapporten ved salget ble fundament ble gitt TG IU, og takstmannen opplyste:

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen.

Terrasser ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Platting ved hovedinngang er overbygget og delvis innebygget. Impregnert materiale til platt og trapp.

Terrasse med utgang fra stue på ca 50 m² av impregnert bjelkelag og tremmegulv samt rekkverk av furu som er malt. Trapper av impregnert.

Platting på bakside av bolig i trykkimpregnert materiale på ca. 8 m².

Overbygget terrasse med utgang fra med utgang fra stue i 2 etasje på ca 7 m².

TG2 - Søyler til terrasse står ikke på betong fundamenter som er isolert mot tele.

Det var i egenerklæringsskjemaet opplyst at det var foretatt arbeid på terrassen i 2019 av firma HB., men ikke opplyst hva slags arbeid som ble utført.

Etter overtakelsen, i juli 2022, gjorde naboen kjøper oppmerksom på at skråningen foran plattingen ned mot naboen sto i fare for å rase ut. Kjøper hadde befaring med entreprenør V., som mente at årsaken til at plattingen seg med grunnen/skråningen skyldtes dårlig grunnarbeid, og at det var synlig at plattingen var forsøkt nødreparert. Kjøper reklamerte til foretaket den 9.9.22.

Ifølge foretaket har selger forklart at han ikke var kjent med forholdet. Selger forklarte at tomten var opparbeidet av entreprenør V. i 2004. Videre forklarte selger at det ikke var utført noen nødreparasjon, men at platen mot veien knakk pga. snø og jacuzzi for noen år siden, dette ble utbedret til dagens platting. Platen ned mot tilstøtende nabo hadde ikke selger hatt noen

problemer med.

Kjøper har fremlagt rapport fra entreprenør V. av 8.9.22 med en vurdering av mulige årsaksforhold. V. har også gitt et pristilbud på kr 182 375 for graving, utskiftning av masser og oppsett av støttemur. I tillegg har kjøper fremlagt et tilbud fra entreprenør N. på kr 149 918 for fjerning og gjenoppføring av balkong.

Foretaket har fremlagt et teknisk notat fra takstmann T. av 20.3.23:

Terrasse fundamentert med enkle betongfundamenter på mark uten telesikring. Utførelse samsvarer med opplysninger i tilstandsrapport og er gitt en tilstandsgrad 2.

Utførelse vil kreve vedlikehold og justeringer i brukstiden hvis opprinnelig standard skal opprettholdes. Skråning bør opparbeides slik at de ikke påvirkes av store nedbørsmengder og at massene er stabile for å redusere vedlikehold og setninger i grunnen. Det er ingen tekniske krav til hvordan en skråning opparbeides.

Utførelse vurderes å samsvare med opplysninger i tilstandsrapport og hvordan tomten var opparbeidet ved salgstidspunkt. Utførelse vurderes også å samsvare med normal byggeskikk hvor fundamentering har en enkel utførelse. Fundamentene burde vært telesikret slik at telehiv og bevegelser i grunn hadde vært unngått.

Utførelse som beskrevet av V. vurderes som en oppgradering av terrassefundamenter og terreng som ikke kan hensyntas i mangelsvurdering.

I etterfølgende kommentar av 10.5.23 opplyste entreprenør N. følgende om plattingen:

Her har vi beregnet en ny platt. Hvis man ser på bilder av hvordan eksisterende platt er opplagret/fundamentert på, så er det nok en gang arbeider som bærer preg av dårlig håndtverksmessig arbeider. (Dette er gjennomgående på tak og fundamentering av platt.) Vi har vurdert at det må opplagres/fundamenteres på nytt under hele platten, og opprettes bæringer/fundamenteringer som er tilfredsstillende.

Kjøper har også fremlagt en tilleggsrapport fra V. av 1.6.23:

Vi er ulike i oppfatningen av hva som har forårsaket skadene på fundamenteringen. Jeg mener ikke tele er årsaken til at fundamenter under terrasse er forsøkt rettet på. Men som de selv skriver, så har snølast og vekten av en Jacuzzi påført skader på en av terrassene på tomten, og høy punktlast er med stor sannsynlighet(eneste) også årsaken til at det her er utbedret under denne terrassen, snølast er nok hovedårsaken. Dette i kombinasjon med at stolpefundament er nært kanten ned mot nabo har medført at masser kommer ned i naboens tomt, og en løsning med støttemur vil løse denne. En annen løsning dersom fundamenteringen hadde vært trukket unna kanten ville vært å lagt en skråning med slakkere vinkel, men da måtte deler av terrassen blitt fjernet mot nabo. Dersom tele hadde vært problemet her så ville terrassen vært løftet opp, men i dette tilfellet er lasten som er påført, årsaken til at fundamenteringen er gått ned i bakken, og dette er forsøkt utbedret med å legge nye plank, stein, leca osv mellom stolpefundament og eksisterende rammeverk for terrassebordene.

Faren med utrasing vil jeg ikke si noe spesielt om, men at det med den rasvinkelen fyllingen er lagt mot nabo så vil det forekomme, og masser vil jevnt komme ned mot og inn til nabo om ikke noe gjøres. En støttemur vil løse dette, men også støyning av en L mur og oppsett av gjerde kan være løsning (...)

Foretaket har påpekt at det ikke var dokumentert at det var fare for utrasing av skråningen, og at utbedring iht. beskrivelse fra V. ville medføre en betydelig oppgradering i forhold til hva som var forventbart.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 som følge av utetthetene i taket, mangelfull vindtetting og defekt styringsenhet. Kjøper har også anført at det var gitt en uriktig opplysning om boligens vindtetting, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har videre anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har bestridt at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 828 693, samt krav om takstutgifter på kr 22 740, krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatutgifter på kr 160 875, og

forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og har i hovedsak anført at selger ikke var kjent med de anførte forholdene. Foretaket har anført at det ble reklamert for sent over vindtetting, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har anført at det heller ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har bl.a. anført at det ble gitt risikoopplysninger om taket og terrassen i tilstandsrapporten.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert i tide for luftlekkasjer/vindtetting, jf. avhl. § 4-19, og la til grunn at reklamasjonsfristen først startet å løpe da kjøper mottok rapport etter tetthetskontrollen. Sekretariatet fant ikke at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, men kom etter en samlet helhetsvurdering til at det forelå en vesentlig mangel ved boligen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at kjøpers reklamasjon var rettidig også når det gjaldt mangelfull vindtetting og luftlekkasjer, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Nemnda er også enig i sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Slik saken er forelagt nemnda, er det ikke tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til tidligere taklekkasjer, mangelfull vindtetting eller feil ved varmeeinheit. Det er heller ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 ved at det er gitt uriktige opplysninger ved salget.

Sekretariatet kom imidlertid til at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og fremholdt følgende:

Foretaket er uenige om behovet for utbedringer i den størrelsesorden som er skissert fra kjøper. Slik saken er opplyst for oss, finner vi å legge til grunn vurderinger og estimerte kostnader fra kjøpers fagkyndige som har vært på befaring på eiendommen. Det vises bl.a. også til at rapporten fra entreprenør N. er basert på det faktiske utbedringsbehovet etter å ha åpnet taket. Vi forstår det slik at foretakets takstmann ikke har befart eiendommen.

Ifølge kjøpers fagkyndige utgjør de nødvendige kostnadene for å utbedre kr 828 693, dvs. ca. 20 % av boligens kjøpesum, og vi legger til grunn at det kvantitative vesentlighetskravet er oppfylt. Spørsmålet vil dermed være om kvalitative momenter likevel medfører at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand.

Det er her tale om en bolig fra 2004, og som var 17 år gammel ved salget. Boligen ble markedsført som en "trivelig enebolig med god standard". I tilstandsrapporten ble boligens bygningsdeler ble i hovedsak gitt TG 1.

Etter overtakelsen har kjøper avdekket flere feil ved boligen. Kjøpers fagkyndige har påpekt at boligen gjennomgående bærer preg av dårlig håndverksmessig arbeid, særlig knyttet til tak, vindetting og fundamentering av terrasse.

Når det gjelder taket har vi kommet til at det ikke var påregnelig med kostnader til utskiftning av taket som følge av utettheter og ufagmessigheter. Taket var 17 år gammelt, og både takkonstruksjon og takteking ble gitt TG 1. Takstmannen hadde enkelte bemerkninger vedrørende taktekingen, men disse hensyntas ved utmålingen.

Når det gjelder mangelfull vindtetting og luftlekkasjer i boligen, er vi av den oppfatning at det ikke var påregnelig for kjøper med kostnader til utbedring. Det er påvist avvik fra forskriftskrav fra da boligen ble oppført (TEK 97). I tilstandsrapporten ble yttervegger gitt TG 1, men takstmannen bemerket at fuktsperre og vindspærre erfaringsvis har noe svakheter, særlig ved overganger og gjennomføringer, og at det kunne tas ytterligere undersøkelser ved termografi. Vi forstår kjøper slik at vindtettingen uansett ble utbedret i forbindelse med utskiftning av undertaket.

Sekretariatet kan heller ikke se at det på bakgrunn av boligens alder og opplysningene ved salget var påregnelig med utbedringer av terrassens fundamentering og utrasing av masser mot naboen. Det vises til at terrasser i hovedsak ble gitt TG 1, men følgende punkt ble gitt TG 2: "Søyler til terrasse står ikke på betong fundamenter som er isolert mot tele".

Sekretariatet kan heller ikke se at det var påregnelig med feil på varmeanlegget umiddelbart etter overtakelse. Det vises til at boligen ble markedsført med vannbåren varme i alle gulv i 1. etasje.

Sekretariatet har etter en samlet helhetsvurdering kommet til at det foreligger et vesentlig avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises i denne forbindelse til at foretaket heller ikke har kommet tilbake til saken etter sekretariatets vurdering.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det er krevd prisavslag på kr 851 433 inkludert takstutgifter. Sekretariatet kom etter en skjønnsmessig vurdering til at prisavslaget passende kan settes til kr 550 000 etter at det var gjort et visst fradrag for forlenget levetid, standardheving og risikopplysninger som var gitt ved salget. Nemnda tiltrer sekretariatets utmåling av prisavslaget.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2. Da det er reklamert over de enkelte manglene på ulike tidspunkt, vil utgangspunktet for beregningen av forsinkelsesrentene variere. Nemnda har etter en konkret vurdering funnet at kjøper bør tilkjennes forsinkelsesrenter med kr 100 000 per medio mars 2024. Samlet tilkjennes kjøper følgelig kr 650 000 (prisavslag kr 550 000 og forsinkelsesrenter kr 100 000 per medio mars 2024).

Kjøper har også krevd erstatning for påløpte advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14. Det er opplyst at kjøper ikke har tegnet boligkjøperforsikring. Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall ved vurderingen av om det er grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14.

Flertallet – Nygaard og Sjøvold – bemerk:

Flertallet kan ikke se at det foreligger erstatningsgrunnlag etter avhl. § 4-14. Det legges til grunn at ansvarsgrunnlaget etter avhl. § 4-14 er strengt, jf. FinKN 2021-847 og HR-2022-192-A.

Enkelte dokumenter kan i denne saken trekke i retning av at selger har hatt ansvaret for oppføring av boligen, jf. egenerklæringen punkt 2.2 hvor det fremgår at huset *"er bygget av oss i 2014"*. Andre dokumenter trekker imidlertid i en annen retning, jf. foretakets brev av 25.11.21, hvor det er sitert fra brev til kjøper 6.9.21 om at selger opplyser *"at det er fagfolk som har oppført huset og at de kjøpte huset av Byggmaker Ø. i [Sted] og at det er H. Byggservice i [Sted] som har satt opp huset"*. Verken kjøpers advokat eller foretaket har i nevneverdig grad kommentert spørsmålet om det er grunnlag for kontrollansvar. I en slik situasjon, hvor faktum er noe uavklart og hvor partenes standpunkt til ansvarsgrunnlaget ikke er underbygget i særlig grad, kan flertallet ikke se at kjøper har sannsynliggjort at det er grunnlag for kontrollansvar.

Flertallet er følgelig kommet til at kjøpers krav om erstatning ikke kan tas til følge, slik saken er opplyst for nemnda, jf. avhl. § 4-14.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet mener klager har krav på å få erstattet sine advokatkostnader etter avhl. § 4-14. Når det gjelder rekkevidden av kontrollansvaret viser mindretallet til nemndas grundige redegjørelse i sak FinKN 2021-847, jf. FinKN 2018-953, hvor det uttales:

Det samlede rettskildebildet akkurat nå trekker i retning av et tolkingsresultat som innebærer at selger blir kontrollansvarlig for håndverker som selger har engasjert, selv om det ikke kan påvises uaktsomhet hos

selger.

For mindretallet er det ikke tvilsomt at huset ble oppført av selger i selgers eiertid, og at forholdet av den grunn ligger innenfor selgers kontrollansvar.

Mindretallet viser til at selger har eid eiendommen siden 2004 og oppgitt i egenerklæringsskjemaet at huset er "*bygget av oss i 2014*". Antakelig er det her ment 2004 og ikke 2014, jf. opplysninger i salgsprospektet om byggeår. Opplysningen trekker klart i retning av at selger har stått som byggherre. Videre fremgår det av byggetegningene som ble sendt til kommunen at selger er angitt som byggherre, jf. vedlegg til salgsoppgaven.

Foretaket har heller ikke anført at huset ikke er oppført i selgers eiertid, eller at det er oppført med en annen byggherre enn selger. Dersom dette hadde vært tilfellet burde foretaket ha anført dette, gitt at foretaket bør være godt kjent med nemndas praksis knyttet til rekkevidden av kontrollansvaret, ettersom det samme foretaket også var part i FinKN 2021-847.

En samlet nemnd konstaterer at forholdet til fal. § 21-2 ikke har vært drøftet av verken partene eller sekretariatet. Nemnda nøyer seg derfor med å bemerke at dette ut fra nemndspraksis kan være et aktuelt ansvarsgrunnlag for kravet om erstatning, jf. FinKN 2023-567.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).