

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-791

2.9.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved tilbygg fra 2014-2017 – reklamasjonsfristen – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-19.

En enebolig oppført i 1955 med nyere tilbygg ble solgt "som den er" for kr 7,65 mill., og overtatt av kjøper 28.6.21. I tilstandsrapporten ble badet i tilbygget gitt TG 0 og 1, mens det ble gitt TG 2 på bl.a. vannrør, overflater, fallforhold, sanitærutstyr, mv. I oktober 2022 oppdaget kjøper feil ved ventilasjonskanaler på tilbyggets bad. Etter åpning av konstruksjonen i februar 2023 ble det avdekket større sopp- og råteskader i takkonstruksjonen, og kjøper reklamerte til foretaket 15.2.23. Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn forventet. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent, samt at det ikke forelå noen mangel. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold. Dissens ved utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 402 975, samt kostnader til takstrappport på kr 11 585, i tillegg til forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tilbygg, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet i Oslo oppført i 1955. Nyere tilbygg har ferdigattest fra 2017.

I prospektet ble det opplyst:

En lys og pen familieleilighet med god og moderne standard i en flermannsbolig
(...)

Ferdigattest / brukstillatelse

(...) Tilbygg og fasadeendring - Ferdigattest - 2017

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Flermannsbolig over 2 etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av mur og betongkonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon i saltaksform utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget).

(...)

BAD

Baderom er vurdert til å være fra 2014. (Markering på avløpsrør). Gulv belagt med 1-stavs bambus parkett og rullestein. Flislagte veggflater. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap med høyglans fronter. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur fra Grohe. Vegghengt speil over servant. Dusjvegger med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj fra Damixa. Vegghengt toalett tilkoblet susternekkasse fra cersanit. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlig avløpsrør i plast fra 2014. Avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.

TG 0 og 1:

Overflater himling - Membran, tettesjikt og sluk (i gulv og vegger) ink. rørgjennomføringer. - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring – Ventilasjon.

Teknisk anlegg. VVS anlegg**TG 0 og 1:**

Mekanisk ventilasjon (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2019. Selger svarte "Ja" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller, og oppga:

Ifm med lekkasje fra vaskemaskin nevnt over, ble det (da parketten ble fjernet) oppdaget en lekkasje fra ytterveggen (mugg nede på vegg med dør). Forsikringsselskapets takstmann og en ekstern takstmann har konkludert med at "at fuktskaden på bindingsverket skyldes manglende membrantetting". Dette skal utbedres og beskrives i detalj i salgsrapporten

Selger svarte "Ja" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært råteskader eller sopp i boligen:

Se punkt 5 (mugg på vegg). Det er ikke registrert noen andre sopp eller råteskader i boligen

Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og på spørsmål om kjennskap til ufaglærte arbeidere. Det ble videre opplyst at boligen hadde tilbygg, med ferdigattest godkjent 3.5.17.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7 650 000 ved kjøpekontrakt signert den 22.3.21/23.3.21 og overtatt av kjøper 28.6.21.

I forbindelse med installering av mekanisk avtrekk på badet i tilbygget oppdaget kjøper at ventilasjonskanalene var feilkoblet, slik at fukt fra badet ble ledet inn i takkonstruksjonen og ikke ut av boligen. Kjøper har forklart at dette ble oppdaget i slutten av oktober 2022. For videre undersøkelser kontaktet kjøper et fagkyndig selskap som åpnet konstruksjonen i starten av februar 2023. Her ble det oppdaget større følgeskader i form av mugg og sopp i taket som en konsekvens av feilkoblingen. Videre ble det avdekket at taket manglet dampsperre og nødvendig bæring. Kjøper reklamerte over forholdet 15.2.23. Kjøper innhentet deretter en skaderapport fra takstmann R.

Takstmann R. skrev bl.a. følgende i sin rapport:

Takkonstruksjon over baderom er befengt med muggsopp som følge av at ventilasjonrør fra baderom er ført opp i konstruksjonen og ikke ut av bolig. Takkonstruksjonen må rives for å utbedre skadene. Takkonstruksjonen mangler dampsperre, som medfører at fuktig luft trekker inn i konstruksjonen som vil kondensere når den blir kald. Dette vil skade konstruksjonen. Gipsplatene i taket på tilbygg må rives og dampsperre må monteres.

(...)

Takkonstruksjonen i tilbygg må rives i sin helhet. Undertak må skiftes da dette er fuktskaadet. Plast/dampsperre må legges og tettes mot yttervegg. Taksperer må utbedres og festes tilstrekkelig mot hovedbygning.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 306 000.

Foretaket har på sin side innhentet en egen skaderapport fra takstmann H., hvor følgende fremgikk:

Enebolig oppført i 1955 og tilbygg i 2014.

(...)

Undertegnede er i det vesentlige enig i de påvisninger som er gjort i rapport fra (takstmann R.). Det mangler dampsperre i tilbyggets himling.

(...)

Videre har utkast fra avtrekk på badet rommet vært ført opp på kaldloft. Dette har medført en fuktbelastning konstruksjonen ikke har vært beregnet, hva gjelder materiell eller utlufting. Resultatet av dette er svertesopp på undertaket.

(...)

Det mangler dampsperre i himlingen på tilbygget. Dette vil på sikt kunne medføre kondesskader i taktro/undertak. Videre fremstår innfesting av taksperrer som utradisjonelt og underdimensjonert.

På bakgrunn av ovennevnte anbefaler vi en utbedring som omfatter etablering av dampsperre på himling, samt kontroll og nødvendig forsterkning av sperrenes anlegg på opprinnelig ytterveggskonstruksjon.

Utbedringskostnadene ble videre vurdert til kr 149 625.

Kjøper kontaktet deretter A. Bygg som ga et pristilbud for utbedring på kr 388 975 med følgende beskrivelse:

- Tildekking av gulvet med tykk papp og plast mot øvrige arealer. Montering av støvdør mot leilighet.
- Riving av gipshimling og isolasjon.
- Sanering av synlig muggsopper på undertak. Saneres med Boracol 15 eller tilsvarende.
- Åpning av yttervegger fra utside (inkl montering av stillase på en side). Etablering av 2 stk limtre 140x140 og 1 stk HEB 200 ståldrager under taksperrer for å sikre tilstrekkelig bæring. Veggens åpnes utvendig pga badet rom og tilkomst. Yttervegger åpnes kun lokalt til første stender.
- Lukking av yttervegg med nytt panel i åpnet felt. Montering av pyntelist i snittflater.
- Montering av ny isolasjon. Glava Proff 34 200mm eller tilsvarende.
- Montering av ny dampsperre 0,20, inkludert teiping av skjøter, gjennomføringer og overganger.
- Montering av 1 lag std 13 mm gips.
- Sparkling og maling av himling i alle rom og vegger i tørre rom. Vegger berøres også når det er listefritt i tak.
- Maling utvendig der nytt panel er montert.
- Etablering av mer lufting på "loft" for å skape tilfreds ventilerings.
- Montering av lufteluke i vegg på soverom og bod.
- De og remontering av elektriske komponenter i himling.

Arbeid, materialer, rigg, drift, transport m.v. er inkludert i tilbudet. Forbehold mot sopp, råte, asbest eller annet som kan føre til merarbeid som ikke er nevnt i tilbud.

Foretaket oversendte deretter tilbudet fra A. Bygg til takstmann H. for en ny vurdering. I påfølgende tilleggsnotat skrev takstmann H. bl.a. følgende:

Undertegnede kan ikke se forhold eller dokumentasjon som endrer undertegnedes tidligere vurdering i saken utover noe økt omfang av muggsopp oppunder taktro. I forbindelse med rapport/vurdering og tilbud fra A. Bygg ser det ut til at rapport fra (takstmann R.) ble forelagt som underlag for vurdering. Det er for undertegnede ukjent om Kostnadsestimat var fjernet, eller om dette ble retningsgivende for utførende entreprenør, dette ville jo vært uheldig.

(...)

Når det gjelder økt omfang tilknyttet soppforekomst så er dette noe som normalt dekkes av posten som knytter seg til uforutsett. Dette beregnes til totalt: Kr. 3.325,- eks. mva.

A. Bygg har utbedret tilbygget iht. inngitt beskrivelse for totalt kr 402 975, og det ble fremlagt faktura. A. Bygg har også utarbeidet en tilleggsrapport som dokumentasjon på utført arbeid.

Kjøper har anført at boligens tilbygg var i betydelig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente. Kjøper anførte at boligen hadde en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper mente at det var de faktiske utbedringskostnadene som måtte legges til grunn for vurderingen. Kjøper har bestridd at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning etter avhl. §§ 4-12/4-14 på kr 402 975, samt krav om takstutgifter på kr 11 585, og utgifter til endringssøknad hos kommunen på kr 14 000, totalt kr 428 560.

Forsikringsforetaket har i det vesentlige anført at det ikke foreligger noen mangel. Foretaket kan ikke se at selger har misligholdt sin lovpålagte opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Når det gjelder avhl. § 3-9 andre punktum mener foretaket at det er utbedringskostnadene beskrevet av takstmann S.H. som må legges til grunn, herunder er ikke det kvantitative elementet oppfylt. Videre mener foretaket at kjøper uansett ikke kunne ha høye kvalitative forventninger til boligen som er fra 1955. På bakgrunn av dette er det anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har uansett anført at det er reklamert for sent vedr. følgeskader fra ventilasjonsanlegget, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at reklamasjonsfristen først startet å løpe på det tidspunkt det fremsto som en realistisk mulighet å kunne nå frem med et mangelskrav, jf. Rt. 2011 s. 1768. Etter sekretariatets syn var derfor reklamasjonsfristen etter avhl. § 4-19 overholdt. Sekretariatet kom videre til at både de kvalitative og kvantitative vilkårene i avhl. § 3-9 annet punktum var oppfylt, og at det forelå mangel.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det er reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet fant at reklamasjonen var rettidig og fremholdt følgende om dette:

Slik saken er dokumentert for oss og med tanke på at kjøper først avdekket det faktiske skadeomfanget etter inngrep i konstruksjonen og det med fagkyndig bistand, kan vi ikke se at reklamasjonsfristen starten å løpe allerede i oktober 2022. Det vises til at kjøpers kjennskap til bygningsmessige feil eller avvik ikke nødvendigvis medfører at kjøperen burde hatt kjennskap til mangelsforholdet som utløser reklamasjonsfristen, se f.eks. FinKN 2015-491 og FinKN 2015-258.

Vi bemerker videre at det ofte kan ta tid og avdekke bakenforliggende skadeårsak og skadeomfang. Reklamasjonsfristen starter først å løpe på det tidspunkt det fremstår som en realistisk mulighet at kjøper kan nå frem med et mangelskrav, jf. Rt. 2011 s. 1768. Som det fremgår av dommens avs. 54 vil reklamasjonsfristen starte først på tidspunktet kjøper kjente eller burde kjenne til at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. også LB-2014-96484. Vi har etter dette kommet til at reklamasjonsfristen startet å løpe når kjøper avdekket følgeskadene og øvrige feil ved taket.

Nemnda er enig i sekretariatets konklusjon og tiltrer også begrunnelsen. Det er ikke fremkommet noe i foretakets nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det foreligger en mangel etter bestemmelsen dersom boligens stand objektivt sett avviker i vesentlig grad fra hva kjøper rettmessig kunne forvente ved kjøpet. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I nærværende sak har foretaket anført at kjøper ikke kunne ha høye forventninger til boligen med henvisning til byggeåret 1955. Slik vi forstår det gjelder skadene imidlertid tilbygget som ble oppført rundt 2014. Selger

opplyste om at tilbygget var godkjent hos bygningsmyndighetene og det foreligger ferdigattest. Tilbygget skulle derfor utvilsomt ha vært oppført iht. gjeldende byggeskikk for TEK 10. Kjøper har imidlertid dokumentert at taket mangler nødvendig bæring og dampspærre, samt at det har store følgeskader etter en feilkobling fra ventilasjonsanlegget. Dette fremstår som alvorlige avvik som på ingen måte har sammenheng med normal alder og slitasje. Sekretariatet bemerker ellers kort at det var sparsomt med opplysninger om tilbygget både i salgsprospektet og i tilstandsrapporten, herunder ble det heller ikke gitt noen konkrete risikoopplysninger.

Sekretariatet har etter dette kommet til at boligens faktiske stand er betydelig dårligere enn hva kjøper kunne forvente og det kvalitative elementet i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt.

(...) Det springende punktet i saken blir dermed om det kvantitative elementet i bestemmelsen også er oppfylt. De fagkyndige er slik vi forstår det hovedsakelig enige om skade, skadeårsak, skadeomfang, samt at tilbygget må utbedres. Partene og deres fagkyndige har imidlertid ulik oppfatning om hva det koster å utbedre mangelsforholdet.

Kjøpers takstmann R. vurderte utbedringskostnadene til kr 306 000 som utgjør ca. 4 % av kjøpesummen og foretakets takstmann H. vurderte kostnadene til kr 149 625 som utgjør ca. 1,91 % av kjøpesummen. Kjøper har i dag utbedret forholdet og de faktiske utbedringskostnadene var kr 402 975 iht. til vedlagt faktura fra A. Bygg og dette utgjør ca. 5,27 % av kjøpesummen. Videre har A. Bygg skrevet en avsluttende rapport som dokumentert hva og hvordan tilbygget ble utbedret.

Vi presiserer at utgangspunktet i retts- og nemndspraksis er at rimeligste forsvarlige utbedringsmetode skal legges til grunn, selv om den rimeligste metoden ikke alltid fremstår som den optimale, se bl.a.

FinKN 2012-297, FinKN 2016-076 og FinKN 2017-637 og LG-2010-157037. Det er videre kjøper som har bevisbyrden for kravets størrelse, jf. bl.a. FinKN 2015-020. Dersom kostnadsestimatet til H. legges til grunn for vurderingen, kan det derfor ikke foreligge et vesentlig avvik.

På den andre siden er fagkyndige i hovedsak enige om skadebildet og vurderingene til både H. og takstmann R. blir da kun prisestimer. Når mangelsforholdet er utbedret legger sekretariatet derfor de faktiske utbedringskostnadene til grunn i vesentlighetsvurderingen. Se til sml. FinKN 2022-479 hvor nemnda uttalte følgende om avhl. § 3-9 andre punktum:

"Videre finner nemnda at utbedringskostnadene som er skissert av firma F.T. og firma T.B. AS relatert til inngangspartiet må legges til grunn ved vurderingen. Disse anses å utgjøre faktiske utbedringskostnader, i motsetning til kun et prisestimat som er fremlagt av takstmann S."

Se også tilsvarende i FinKN 2023-954 og FinKN 2022-1088. Sekretariatet kan ellers ikke se at forestått utbedring går utover hva som var nødvendig og forsvarlig for å få boligen tilbake i kontraktsmessig stand. Vi har etter dette kommet til at det kvantitative elementet er oppfylt.

På denne bakgrunn konkluderte sekretariatet med at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette og slutter seg også til sekretariatets begrunnelse. Hva gjelder utbedringskostnadenes størrelse, er nemnda enig med sekretariatet i at de faktisk påløpte utbedringskostnadene må legges til grunn, og ikke fremlagte prisestimat som det hefter usikkerhet ved. Slik saken er opplyst, er det sannsynliggjort at de påløpte utbedringskostnadene er rimelige og forsvarlige.

Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det er ved vurderingen lagt særlig vekt på utbedringskostnadenes størrelse, at tilbygget var oppført i 2014 og de forventningsfremmende opplysningene som var gitt om tilbygget ved salget.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum og kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har krevd prisavslag med totalt kr 428 560, hvor utbedringskostnader utgjør kr 402 975, takstutgifter kr 11 585 og utgifter til endringssøknad hos kommunen kr 14 000.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Kjøper kan iht. fast nemndspraksis kreve nødvendige takstutgifter som en del av prisavslaget. Hva som utgjør "nødvendige" takstutgifter må avgjøres etter en konkret vurdering, se f.eks. FinKN 2016-524. I nærværende sak fremstår det som klart at fremlagt skaderapport fra takstmann R. var nødvendig for saksfremstillingen og kr 11 585 utgjør et rimelig beløp.

Sekretariatet antar at også byggesaksgebyr til kommunen utløst av mangelsforholdet kan inngå som en del av prisavslaget. Vi kan imidlertid ikke se at kjøper har dokumentert disse utgiftene og vi holder derfor beløpet utenfor.

Vi kan videre ikke se at kjøper har krav på de fulle utbedringskostnadene på kr 414 560 da det må foretas et standardhevingsfradrag. Det er sikker rett at kjøper må tåle reduksjon av prisavslaget i tilfeller hvor utbedring gir kjøperen et bedre utgangspunkt enn det som følger av avtalen. Ifølge Trygve Bergsaker (6. utgave 2023 s. 388) er det et spørsmål om forlenget levetid på bygningsdelene eller det kan dreie seg om en forbedret standard i egentlig forstand.

Når det er sagt vil vi ellers bemerke at fradragets størrelse påhviler foretakets bevisbyrde, jf. LB-2009-194719, og at det ved en slik skjønnsmessig vurdering må utvises "forsiktighet ved fastsettelsen av fradraget, slik at det ikke gjøres fradrag for mer enn det laveste beløp det er sannsynlig at standardhevingen utgjør", jf. Benestad Anderssen (2008) s. 292.

Med tanke på at tilbygget ble oppført i 2014 og når mangelsforholdet utgjør en konstruksjonsfeil hvor det ikke ble gitt noen konkrete risikopplysninger, må også fradraget være relativt beskjedent. Samtidig ser vi at kjøper bl.a. har fått nye overflater, og prisavslaget fastsettes skjønnsmessig til kr 375 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall ved den konkrete utmålingen av prisavslaget.

Flertallet – Nygaard og Brustad – bemerker:

Flertallet er enig med sekretariatet på alle punktene og slutter seg til dets begrunnelse. Flertallet legger til grunn at prisavslaget skal dekke alle nødvendige kostnader ved å få mangelen rettet. Utgifter til sakkyndig bistand for å utrede mangelen og vurdere adekvat utbedringsmetode er da en "*kostnad ved å få mangelen retta*", jf. også LB-2019-188618-1 med videre henvisninger. I denne saken er det dokumentert utgifter til sakkyndig bistand med kr 11 585, og kostnadene fremstår som rimelige og nødvendige.

Flertallet er følgelig kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 375 000, jf. avhl. § 4-12.

Mindretallet – Johannessen – bemerker:

Mindretallet er av den oppfatning at utgifter til sakkyndig bistand på kr 11 585 for å utrede mangelen ikke er en kostnad "*ved å få mangelen retta*", jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Ordlyden "*mangelen retta*" tilsier at det er utbedringskostnadene og ikke kostnadene til dokumentasjon av et potensielt krav mot selger som kan kreves dekket gjennom et prisavslag.

Ordlyden synes også å støttes av Ot.prp. nr. 66 (1990-1991), hvor det fremgår på s. 108:

Prisavslaget har t d vore fastsett ut frå kva det vil koste å rette mangelen (refusjon av rettingskostnadene).

Det er altså de rene rettingskostnadene av mangelen som kan kreves dekket. Ordlyden synes ikke å gi holdepunkter for at utgifter til å dokumentere et krav kan kreves dekket som en del av prisavslaget.

Ordlydstolkningen synes også støttet av avhl. § 4-12 første ledd, hvor kjøper kan kreve et forholdsmessig prisavslag. Dette være seg den markedsmessige prisreduksjonen mangelen representerer. Det vises til Rt. 2000 s. 199 hvor det fremgår:

Dersom kravet i § 4-12 annet ledd om at noe annet blir godtgjort, i praksis skal kunne gi muligheter for anvendelse av første ledd, må det som godtgjøres være at mangelen har ført til en reduksjon i

markedsverdien som avviker fra utbedringskostnadene. Det krav til sannsynlighet som annet ledd oppstiller, oppfylles da ved at det må kreves at prisavslaget basert på verdireduksjonen beløpsmessig klart atskiller seg fra kostnadene ved utbedring. Jeg tilføyer at Justiskomiteen ikke tok avstand fra at kjernen i reglene om prisavslag var at avslaget skulle relateres til fallet i markedspris, jf. uttalelsen om at prisavslaget skal tilsvare reparasjonskostnadene "med mindre formodningen svekkes av rimelig sikre opplysninger om eiendommens markedsverdi i hhv. mangelfull og kontraktsmessig stand.

Kjernen i ordlyden etter avhl. § 4-12 første og andre ledd, er derav "fallet i markedspris" (første ledd) eller "utbedringskostnadene" (andre ledd). Det er følgelig ikke rettslig belegg for å bake inn andre poster i prisavslaget.

Reelle hensyn taler også for at det ikke er rettslig adgang for å legge inn erstatningsposter i prisavslaget. Dette kan i så tilfelle føre til at kjøper får dekket mer enn sitt reelle økonomiske tap, hvilket det ikke er grunnlag for, jf. bla. HR-2016-901-A og HR-2017-515-A.

I flertallet av saker som gjelder boligtvister er kjøpers utgifter til sakkyndig bistand dekket av forsikring. Dette enten boligkjøperforsikring eller rettshjelpsforsikring innbakt i boligforsikringen. Hvor kjøpers utgifter allerede er dekket av forsikring, har ikke kjøper hatt et økonomisk tap. Det å blindt tilkjenne utgifter til sakkyndig som en del av prisavslaget, uten å vurdere posten opp mot vilkårene for erstatning etter avhl. §§ 4-14 og 7-1, vil derfor kunne føre til at kjøper oppnår en uberettiget berikelse på selgers bekostning. Dette tilsier også at kjøper ikke kan kreve utgifter til å dokumentere et krav som en del av prisavslaget etter avhl. § 4-12, og at posten for utgifter til sakkyndig bistand må vurderes etter reglene for erstatning.

Reelle hensyn taler også for å sette en klar grense for hvilke poster som omfattes av prisavslaget. Hvis flere rene erstatningsposter kan kreves som en del av prisavslaget, vil dette føre til en omgåelse av erstatningsreglene. Dette kan føre til situasjoner som nevnt ovenfor, og at selger må betale for poster det i realiteten ikke er grunnlag for, da kravet til eksempelvis ansvarsgrunnlag ikke er oppfylt.

På denne bakgrunn skal utgifter til sakkyndig vurderes etter reglene om erstatning og ikke reglene for prisavslag.

Nemnda har kommet til at forholdet utgjør en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er ingen holdepunkter for å legge til grunn at forholdet har vært kjent for selger. Det dreier seg dermed om et forhold som har vært skjult for selger og dermed utenfor selgers kontroll. Det foreligger derfor ikke ansvarsgrunnlag og takstutgifter kan ikke tilkjennes, jf. avhl. § 4-14.

Mindretallet er kommet til at prisavslaget kan settes til kr 363 415.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant) og Martine Neerland Brustad (forbrukerrepresentant).