

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2024-993

4.11.2024

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

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

Ny avhendingslov – flere forhold – skjeve gulv, dårlig fall på badegulv, terrasse/vinduer/kledning – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, 4-12, og 4-14 – fal. § 21-2.

En bolig oppført i 2009/2010 ble solgt for kr 6,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.10.22. Boligen ble markedsført med gjennomgående god standard, og i tilstandsrapporten ble boligens bygningsdeler i hovedsak gitt TG 1. Badet ble gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst om "*tilstrekkelig fall til sluk*". Etter overtakelsen har kjøper reklamert over skjeve gulv, svakt fall i dusjsone på bad, vann bak kledning, konstruksjonsfeil ved takkonstruksjon til terrasse og manglende tetting rundt vinduer. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at forholdene ikke var upåregnelige, og at det heller ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget. Foretaket har også anført at det ikke var dokumentert avvik eller utbedringsbehov i det omfanget som kjøper mente. Nemnda ga kjøper delvis medhold. Dissens ved spørsmål om erstatning for advokatutgifter.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 157 828, takstutgifter kr 113 250, krav om erstatning for advokatutgifter kr 86 109, tapt husleieinntekt kr 25 000, og forsinkelsesrente fra 8.7.23.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Følgende forhold er anført å utgjøre mangler ved boligen:

- Vann bak kledning
- Feil utførelse av verandadekke
- Manglende tetting rundt vinduer
- Skjeve gulv
- Fall i dusjsone på bad

Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus i Troms oppført i 2009/2010.

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

Meget stilfull og moderne familiebolig (...)

(...) Et meget flott, moderne og stilfullt rekkehus med garasje, oppført i 2010. Boligen strekker seg over 2 plan og holder gjennomgående god standard, og har lav slitasjegrad med tanke på alder.

I tilstandsrapporten ble boligens bygningsdeler i hovedsak gitt TG 1.

Balkong/terrasse fra 2019 ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Balkong med utgang fra stue i 2. etg. på 20 m<sup>2</sup> med impregnert dekke og gelender av tre fra 2019.  
Platting på 13 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom i 1. etg. med impregnert dekke.

Alder: 2019 Kilde: Eier

Veggkonstruksjon ble gitt TG 1. Overflater ble gitt TG 1, og det ble opplyst om gulv med ny parkett fra 2016. Etasjeskille og gulv mot grunn ble gitt TG 1. Badet i 1. etasje fra byggeår ble gitt TG 1. Om "Overflater gulv" opplyste takstmannen følgende:

Flis på gulv med varmekabel.

Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og terskel

Det fremgikk av egenerklæringskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2009. Selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet våtrommene, og "Nei" på spørsmål om kjennskap til skjeve gulv eller lignende. Selger opplyste også om følgende arbeider utført på terrasse ved ufaglært/egeninnsats/dugnad:

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

skiftet verandadekke samt gelender

Boligen ble solgt for kr 6,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.10.22, og overtatt av kjøper den 13.1.23.

Etter overtakelsen har kjøper bl.a. reklamert som følge av skjeve gulv og manglende fall i dusjsone på bad, vann bak kledning, konstruksjonsfeil knyttet til takkonstruksjon til terrasse og manglende tetting rundt vinduer.

Kjøper engasjerte takstmann M., som vurderte forholdene i rapport av 30.5.23:

VED UTVENDIG BEFARING:

Ved befaring var det mildvær og noe nedbør. Det ble demontert overliggende terrassebord. Taket er ikke en luftet konstruksjon, og er bygget opp som en kompakttakkonstruksjon med overliggende terrasse. Det ble registrert vanndammer under terrassebord på grunn av svakt fall mot takrenne. Rekkverkstøttene på terrassen er av tre og går ned i taktekingen og takkonstruksjonen. Dette anses som en feilmontasje og vil lede fukt/vann inn i takkonstruksjonen. Ufagmessig utførelse.

(...) Det ble videre registrert at taktekingen ikke var tilstrekkelig festet til takfotbeslaget som går ned i takrennen. Ved å stikke hånden inn under tekkingen kjennes fuktig. Overgangen ansees derfor som utett. Ufagmessig utførelse.

(...) Utett yttertak/takterrasse i overgang takteking og takrennebeslag. Vann vil således trenge inn i takkonstruksjonen

(...) På motsatt side av boligen (nord) ble omrammingen rundt et vindu løst. Vindsperre er ikke fuktsikret/teipet/fuget til vindu. Overveiende sannsynlig er det ikke fuktsikret mellom dør- /vinduskarmer noen steder.

(...) VED INNVENDIG BEFARING:

Det er gjort målinger av gulv og funnet avvik i følgende rom:

1. Stue/kjøkken
2. TV-stue
3. Hall/trapperom
4. Soverom (midt i plan 1)
5. Bad (plan 1)

(...) STUE/KJØKKEN (...) Planskissen viser 5 målinger gjort fra gulvoverflaten til laserstrek. I denne målingen ble det funnet en total høydeforskjell på 22mm.

Norsk Standard, NS3420 har et planhetskrav på +/- 10mm på hele gulvflater og skal heller ikke være over 3mm pr 2 meter. Gulvet i stue/kjøkken er ikke innenfor gjeldende standard.

BAD (...) Eier rapporterer om at vann fra dusjnise renner ut i øvrig baderom under dusjing. Det er derfor gjort enkle lasermålinger av gulvets fall. Fra vegg under dusjhode til sluk måles en avstand på 75cm og en

høydeforskjell på 10mm. Dette tilsvarer et fall forhold på 1:75. Ifølge teknisk forskrift skal det være fall på 1:50 i dusjsone. Svakt/manglende fall til sluk.

(...) Svakt/manglende fall til sluk i dusjnise. I dette tilfellet vil manglende fall føre til vann renner ut av dusjnise. Konsekvensen av det svake fallet mellom dusjnisen og øvrig baderom er at vann renner ut av dusjnisen og blir liggende utenfor. Fare for personskade/fallskader da våtromsgolvet blir glatt. Utbedring vil kreve å etablere nytt fall i hele våtrommet/badet.

#### Foretaket engasjerte takstfirma B. som utarbeidet rapport av 6.7.23:

Vi legger til grunn de byggedetaljbladene som var gjeldene før byggesøknad/byggeår. I Takstrapport Eierskifte fra takstmann M. legges andre regler og detaljer til grunn.

Manglende tetting ved vinduer er kun sett på et bilde og det er ikke beskrevet detaljert hva som var mellom stender og vinduet. Det var beskrevet at det ikke var fuget eller tapet mellom vindu og vegg ved siden av. Men det er beskrevet tape ved overgang ytterdør og vegg. Etter det som var gjeldene preaksepterte løsninger i byggeåret kunne fuging gjøres med byggeskum. Det er bekreftet at det var byggeskum mellom vindu og vegg ellers. Vi mener at oppbyggingen følger de løsninger som var anbefalt ved bygging. Det er ikke påvist byggeskader.

Terrasse og konstruksjon som er synlig på bilder fra bod under, viser ingen tegn til skader etter 13 år. Det er heller ikke gitt noen spesifikasjoner på materialer som er benyttet. Her kan det være gjort tiltak og tilpassinger slik at konstruksjonene som helhet ikke får skader som følge av oppbyggingen som var valgt. Men siden dette er en bygningsdel med risiko for skader mener vi at det ikke er unaturlig å skifte tak på terrassen slik at dette blir et luftet tak og ikke et kompakttak. Om dette tiltak kan anses som en reklamasjon eller forebyggende vil være et juridisk spørsmål som vi ikke kan avgjøre.

Det er ikke krav til at beslag over vindu skal føres inn til vindsperre. Vinduenes plassering er ikke hensyntatt i rapport fra (Takstmann M.). Man kan legge mange ulike staffasjer på vinduer på utsiden av kledningen uten at det er i strid med byggeregler.

Vurdering av fall i dusj hensyntar de regler som er for prosjektering av bad. Når et bad er bygget ser man på forskriften og ikke på veiledning til forskriften. Her er det forskjell i vurdering ut fra forskrift eller veiledning til forskrift. Vi mener at badet oppfyller det vesentligste vedrørende fall i forskriften.

Gulv i 2. etg. er i rapport fra (Takstmann M.) vurdert etter Norsk Standard 3420. Denne standard kan ikke gjøres gjeldene hvis den ikke er avtalt. Den gjelder i utgangspunktet ved overlevering av nye bygg. Vi legger til grunn at de fleste bygg har skjeve gulv etter uttørking og langtidssetninger. Målt skjevhet er innenfor det som kan forventes ved kjøp av en brukt bolig.

Takstfirma B. estimerte utbedringskostnadene til kr 131 212, men beregnet kun kostnader for utbedring av tak under terrasse og fall på bad ved å forhøye list på gulv.

I etterfølgende notat av 6.9.23 har takstmann M. bl.a. kommentert følgende:

##### 1. Vinduer:

Det er sant som (takstfirma B.) sier at byggeskum var en preakseptert løsning før 2010. Men det er tettingen rundt vinduene som er manglende. Vindsperre hadde en preakseptert løsning der man klemte fast vindsperren i vinduet. (...) Det som er misvisende fra hva (takstfirma B.) skriver er at det ikke er nevnt noen plasser om vinduets plassering i vegg. Det er en anbefalt plassering, og det er jevnt med vindsperren. Det er også anbefalt å bruke fuging med bunnfyllingslist i dokumentet fra 2003. (...)

##### 2. Avvik etasjeskille under terrasse

Rapportens bilder gir en utvetydig indikasjon på at det er konstruert et tak mellom to dampette lag. Dette fremkommer klart i det visuelle materialet. Sentralt i denne saken er at det aktuelle huset er ervervet med konstruksjonsmangler og avvik i forhold til de byggetekniske normer som var gjeldende da det ble oppført.

##### 3. Vann bak kledning

Det er klart at det foreligger en konstruksjonsfeil som har ført til fuktinntrengning i vegg. Bygningskonstruksjoner er ment å være utformet på en måte som forhindrer vanninfiltrasjon, en standard som åpenbart ikke er oppfylt i dette tilfellet. Dette representerer en feil eller mangel ved eiendommen. En vegg med 2-trinnstetning skal normalt sikre at den underliggende konstruksjonen er beskyttet mot fukt, en

funksjon som utvilsomt ikke er til stede her.

#### 4. Feil ved vannbord over vinduer og dører

Dette er egentlig ikke en feil, og det fikk kunde beskjed om når rapport ble skrevet. Men han ønsket og ha det med likevel opplyser vår tidligere ansatte.

#### 5. Avvik fall bad 1.etg

Det er ubestridt at det lokale fallet på badet er utilstrekkelig. I henhold til de pre-aksepterte ytelsene på tidspunktet da badet ble konstruert, skulle det ha vært et fall på 1:50, eller 1,6 cm over en avstand på 80 cm fra sluket. Målingene viser imidlertid kun et fall på 1 mm mot sluket, noe som etter vår vurdering ikke er tilstrekkelig.

#### 6. Skjevt gulv i 2. etg

Det er svært usannsynlig at bjelkelaget i konstruksjonsvirke har krympet med så mye som 20 mm siden byggeprosessen ble avsluttet. Trevirke installeres vanligvis med et fuktinnhold på om lag 10- 15% i byggkonstruksjoner. Under naturlige forhold med krymping og svelling, vil man forvente at innvendig trevirke krymper eller sveller med omtrent 4 mm. Det er derfor overveiende sannsynlig at bjelkelaget enten er underdimensjonert, eller at bærevegger under golvet er montert for lavt.

Kjøper tok kontakt med baderomsfirma B., som mente at hele badet måtte totalrenoveres for at badet skulle få riktig fall. Det ble gitt et tilbud på kr 473 763 for renovering av badet.

Foretaket har vist til at det ikke var dokumentert behov for totalrenovering av det aktuelle badet, og anførte at det i alle tilfeller måtte legges til grunn lokal utbedring i tråd med takstfirma B.s estimat eller etablering av flis på flis for kr 120 000.

Foretaket har fremlagt uttalelse fra takstfirma B. om eventuell utbedring av skjevheter, og som la til grunn en kostnad på kr 100 559 for oppretting gulv i stue.

Kjøper har fremlagt et videoklipp som illustrerte skjevhetene i gulvet og fallforhold på badet.

Foretaket har også fremlagt uttalelse fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten. Han utarbeidet et notat hvor det ble bestridt at det var gjort feil vurderinger i tilstandsrapporten. Vedkommende stilte seg i stor grad bak vurderingene som takstfirma B. hadde gjort, og bemerket at flere av de påberopte avvikene ikke var dokumentert.

Kjøper fremla en e-post av 6.9.24 fra firma R. hvor det bl.a. fremgikk at det var "umulig å konkludere" i spørsmålet om hva som var nødvendige utbedringskostnader, men at "teoretisk sett fra vår side uten å kunne konkludere er at taksten fra (takstmann M.) er realistisk ift. de avvik som er avdekket".

Kjøper har fremsatt et krav om prisavslag på samlet kr 1 157 828, fordelt på følgende måte:

Baderom: kr 473 763 inkl. mva. (baderomsfirma B.)

Skjevheter i gulv: kr 244 380 inkl. mva. (Takstmann M.)

Utvendige arbeider: kr 439 685 inkl. mva. (Takstmann M.)

**Kjøper** har anført at det foreligger mangler etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har vist til at boligen var markedsført som godt vedlikeholdt, og det ble gitt TG 1 på alle bygningsdeler som hadde avvik. Kjøper har vist til at takstmannen hadde brutt takstforskriften ved å ikke bemerke skjevheter i gulvet og manglende fall på baderom. Kjøper har også anført at det i takstrapporten var gitt uriktig opplysning om at baderommet hadde tilstrekkelig fall.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 157 828, krav om takstutgifter på kr 113 250, samt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatutgifter på kr 86 109 og tapt husleieinntekt på kr 25 000, og forsinkelsesrente fra 8.7.23.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Subsidiært anførte foretaket at kjøpers krav om prisavslag var for høyt, og at det ved vurderingen måtte tas utgangspunkt i den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Foretaket har videre anført at det ikke var dokumentert avvik eller utbedringsbehov i det omfanget som var skissert av kjøper.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for takstansvar etter avhl. § 3-7 som følge av skjeve gulv og svakt fall i dusjsone. Sekretariatet kom imidlertid etter en konkret vurdering til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2 som følge av skjeve gulv, tetting rundt vinduer, terrasse, og vann bak kledning. Kjøper ble tilkjent et prisavslag på til sammen kr 375 000 inkl. takstutgifter, jf. avhl. § 4-12, og advokatutgifter på kr 75 000, jf. fal. § 21-2, i tillegg til forsinkelsesrenter.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 grunnet skjeve gulv, dårlig fall på baderomsgulv, vann bak kledning, feil utførelse av verandadekke og manglende tetting rundt vinduer.

Ved sin vurdering av saken kom sekretariatet til at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 grunnet skjevheter i gulvet samt de utvendige påreklamerte forholdene med unntak av vannbordene over vinduene og dørene. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse på disse punktene. Foretaket har også i brev 11.9.24 bedt om at saken avsluttes og opplyst at det er sendt forlikstilbud til kjøper.

Kjøper har for nemnda anført at det også foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 grunnet svakt fall i dusjsonen.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet, heter det i sekretariatets vurdering:

Badet i 1. etasje ble opplyst å være fra byggeår, og var dermed 13 år gammelt ved salget. I tilstandsrapporten ble badet gitt TG 1, og takstmannen opplyste følgende under "Overflater gulv":

"Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og terskel."

Etter overtakelse reagerte kjøper på at det rant vann ut fra dusjnise ved dusjing, og ble liggende utenfor dusjnise. I rapporten fra takstmann M. ble det konstatert svakt/manglende fall i dusjnise. Dette kan medføre at gulvet blir glatt utenfor dusjen, og utbedring vil ifølge M. kreve å etablere nytt fall på hele badet.

Det aktuelle badet har to sluker, en i dusjnise og en like på utsiden av dusjnise under servant.

Takstfirma B. har også befart boligen. Ved test kom det litt vann på gulvet utenfor dusjnisen, men dette rant til sluk under servant. Foretakets takstmann viser til at det er normalt med noe vann på gulv, og at det må være stort fall for at alt skal renne til sluk. Fra vurderingen rapporten hitsettes bl.a.:

"Vi finner minimalt med pytter på gulv 10 minutt etter dusjen ble stengt. Det er ingen merker etter stående vann i fugene på gulvet.

Det lille vannet som kom ut ved vår test rant til sluk under servant. Vi har målt høydeforskjell mellom senter slukrist og topp på list der vann kom ut, og finner at det er ca. 10 mm høydeforskjell. Ved normal bruk av en dusj står det ofte 10 mm vann over slukristen. Hvis sluken ikke rengjøres ofte vil det stå mer vann på gulvet og mer vann vil komme på gulvet utenfor dusjen.

Det er montert en list av metall like under dusjdøren. Etter det som vi kunne se rant vannet over denne listen. For å hindre at vannet kommer ut av dusjen kan list under dusjdøren gjøres høyere. Dette vil gi bedre sikkerhet mot at det kommer vann ut på resten av badet. Vi har i mange tilfeller montert en silikonlist som er 20 mm høy. Dette har gitt lite eller ikke noe vann på gulv utenfor

dusjsomen".

Foretakets takstmann la til grunn at det ikke var nødvendig med strakstiltak. Dagens løsning medfører ingen skade, men kun en ulempe ved at noe vann blir liggende på gulvet utenfor dusjen. Foretakets takstmann mener dette kan avhjelpest ved at list på gulv gjøres høyere for at vann ikke skal renne ut av dusjsonen. Det er også et sluk rett utenfor dusjnisen som mesteparten av vannet renner til.

Det er også fremlagt en uttalelse fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten, og fra uttalelsen hitsettes:

"Å lage tilstrekkelig med fall når det er to sluker som står med ca. 600 mm avstand krever løsninger som ikke står i de preaksepterte løsningene til Sintef eller tilsvarende. Dagens løsning medfører kun en ulempe grunnet kort avstand mellom slukene. Nytt gulv vil ikke medføre at vann hindres i å komme ut fra dusjsonen da det er ca 400 mm fra sluk til dusjdør. Silikon.rist bør monteres."

(...)

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til takstmannen ikke har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om svakt fall til sluk i dusjsone. Vi forstår det slik at det er tilstrekkelig fall og høydeforskjell til sluk nr. 2 som ligger rett utenfor dusjnisen, og vi kan dermed ikke se at det er gitt en uriktig opplysning om fallforholdene på badet generelt. Sekretariatet bemerker at det ved skriftlig saksbehandling er vanskelig å vurdere hvor fremtredende problemet er, og at det er kjøper som har bevisbyrden for sitt krav. I lys av dokumentasjonen som er fremlagt, fremstår problemet å være relativt begrenset, og ulempene synes å kunne avhjelpest ved enkle tiltak.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda er etter en gjennomgang av sakens dokumenter, inkludert tilsendt video, kommet til samme konklusjon som sekretariatet, og nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn. Det er riktignok noe krevende ut fra sakens dokumenter å få et fullgodt bilde av utfordringene på badet. Men slik saken er opplyst, er nemnda enig med sekretariatet i at utfordringene med dusjsonen fremstår relativt begrenset og at forholdet kan avhjelpest ved enkle tiltak.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det er etter nemndas syn heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 på dette punktet, og nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Nemnda bemerker for ordens skyld at den heller ikke kan se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 når det gjelder vannbordene over vinduer og dører.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for skjevheter i gulv og utvendige forhold med unntak av vannbordene over vinduer og dører, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Nå det gjelder skjevheter, har kjøper fremsatt et krav om prisavslag på kr 244 380, iht. estimat fra takstmann M. Takstfirma B. mener at kostnadene utgjør kr 100 559.

Når det gjelder samtlige utvendige forhold har kjøper fremsatt et krav om prisavslag på kr 439 685, iht. estimat fra takstmann M.

Takstfirma B. har estimert kostnadene for avvik ved tak under terrasse til kr 105 843, men har ikke beregnet kostnader for manglende tetting ved vinduer og vann bak kledning.

Det følger av nemndspraksis at det er den rimeligste tilfredsstillende utbedringsmetode som skal legges til grunn ved utmålingen. Det er kjøper som har bevisbyrden for at en eventuell dyrere løsning er nødvendig, jf. bl.a. FinKN 2016-293. Slik saken er opplyst for oss, finner vi å legge til grunn estimatene fra takstfirma B. hva gjelder skjevheter (kr 100 559) og terrasse (kr 105 843).

Sekretariatet bemerker at kjøper ble bedt om å spesifisere krav om prisavslag for de enkelte anførte forhold, men kjøper har kun vist til et samlet prisavslag for alle de utvendige forholdene som er påberopt. Utmålingen for manglende tetting ved vinduer og vann bak kledning blir dermed noe skjønnsmessig med utgangspunkt i kalkylen fra takstmann M.

Det følger av fast rettspraksis og nemndspraksis at det skal foretas et fradrag for standardheving og levetidsforlengelse, og at den fordel utbedringen representerer skal gå til fradrag i prisavslaget. Det vises bl.a. til Rt. 1998 s. 1510 det Høyesterett uttalte at "Det må gjøres fradrag for standardforbedring i forbindelse med utbedringen av skaden (..) ". Det foretas også et fradrag som følge av opplysninger om ufaglært egeninnsats knyttet til utskiftning av verandadekke.

Kjøper har også fremsatt krav om dekning av takstutgifter på kr 113 250. Kjøper kan kreve dekket takstutgifter som del av prisavslaget, men dette beløpet reduseres noe, da kjøper kun har fått delvis medhold.

Det følger av avhl. § 3-1 fjerde ledd at kjøper selv må dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr 10 000. Ved utmålingen skal det følgelig gjøres et fradrag på kr 10 000 for denne egenandelen.

Sekretariatet har dermed kommet til at prisavslaget, etter fradrag for kjøpers egenandel og standardheving, settes til kr 375 000 (inkl. takstutgifter), med tillegg av forsinkelsesrenter.

Nemnda er enig med sekretariatet i at de estimerte kostnadene fra takstfirma B. hva gjelder skjvheter i gulvet og avvik ved tak under terrassen må legges til grunn som nødvendige kostnader for en forsvarlig utbedring av manglene. Utbedringskostnadene for de øvrige forholdene må fastsettes noe skjønnsmessig slik saken er opplyst. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 375 000, og nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse. Beløpet inkluderer utgifter til innhentet reklamasjonstakst, og det er i beløpet fratrukket kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen 11.9.24 vedlagt e-post av 6.9.24 fra firma R., men kan ikke se at dette gir grunnlag for en annen vurdering.

Kjøper har fremsatt krav om erstatning for utgifter til erstatningsbolig under utbedringsarbeidene, men nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at kjøper ikke kan bo i boligen under utbedringsarbeidene. Kravet tas ikke til følge.

Videre har kjøper krevd erstattet advokatutgifter. I dette spørsmålet har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

#### **Flertallet – Nygaard og Sandvik – bemerket:**

Flertallet er enig med sekretariatet i at vilkårene for å tilkjenne erstatning er oppfylt, jf. fal. § 21-2, og kjøper erstattes utgifter til advokat med kr 75 000. Beløpet er noe redusert sett i lys av kjøpers krav, da kjøper kun delvis har fått medhold i sitt krav om prisavslag. Flertallet bemerket i denne forbindelse at det legges til grunn at advokatutgiftene er et reelt økonomisk tap på kjøpers hånd, og at advokatutgiftene ikke er dekket av en forsikringsordning.

#### **Mindretallet – Raanes – bemerket:**

Mindretallet kan ikke se at det er grunnlag for å konstatere erstatningsansvar for foretaket i medhold av fal. § 21-2, jf. § 1-5, men forstår det slik at ansvarsnormen er en kodifisering av profesjonsansvaret, dvs. et culpaansvar med streng aktsomhetsnorm. Det sentrale i denne vurderingen er hvorvidt det foreligger et pliktbrudd jf. fal. § 1-5.

Etter fal. § 1-5 skal foretaket "opptre faglig forsvarlig ut fra de plikter som gjelder for tjenesten, og det som ellers er avtalt." I nærværende sak kan det ikke ses å foreligge overtredelse av lov- eller forskriftsfastsatte plikter som gjelder for tjenesten. Det avgjørende synes derfor å være om foretaket har opptrådt "faglig forsvarlig" ut fra de plikter som "ellers er avtalt".

Det som i sin alminnelighet kan forventes av en avtale om boligselgerforsikring må antas å være at foretaket behandler boligkjøperens reklamasjoner og krav på profesjonelt vis, og at foretaket er ansvarlig for å dekke selgers ansvar etter avhendingsloven.

I nærværende sak vurderte foretaket selgers ansvar etter avhendingslova annerledes enn det Finansklagenemnda gjorde. Ut fra den argumentasjonen foretaket har vist til rundt selgers ansvar kan det imidlertid vanskelig ses at vurderingen var faglig uforsvarlig. Det vises i den forbindelse til at det er gitt en skriftlig begrunnelse ut fra en konkret vurdering basert på et juridisk skjønn og saken ikke har noe fasitsvar. Vurderingen kan med andre ord ikke sies å fravike fra det som med rimelighet kan forventes av en alminnelig god profesjonsutøver på området. Foretaket har på sin side heller ikke bestridt at det kommer til å dekke selgers ansvar hvis nemnda konkluderer med at selger kan holdes ansvarlig. Etter mindretallets synspunkt foreligger det derfor ikke et pliktbrudd etter fal. § 1-5, med den virkning at kjøper ikke kan kreve erstatning etter fal. § 21-2.

Det vises særlig til FinKN 2024-506.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).*