

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1033

22.10.2025

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

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

Flere forhold – lekkasje fra bad – avvik ved takkonstruksjon – hagestue feilklassifisert som P-rom? – avhl. §§ 3-2, 3-3, 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1938 ble solgt for kr 5,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.7.23. I tilstandsrapporten var det opplyst at boligen var oppgradert og påkostet i nyere tid, med bl.a. nytt bad i 2011. Videre var bl.a. el-anlegg, vinduer og dører i boligens hagestue, og bad i første etasje gitt TG 2. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold ved boligen, herunder feil ved el-anlegget, avvik ved takkonstruksjon, lekkasje fra bad, og flere avvik ved hagestuen. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det var gitt mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget. Foretaket fremsatte forlikstilbud til kjøper for takkonstruksjonen, men har bestridt ansvar for øvrige forhold og i hovedsak vist til risikopplysningene ved salget. Nemnda tilkjente kjøper prisavslag og erstatning knyttet til takkonstruksjonen, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav tilsvarende utbedringskostnader, i tillegg til krav om erstatning for advokat- og takstutgifter kr 106 437, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra bad, avvik ved hagestue, feil ved el-anlegg, og avvik ved takkonstruksjon på tilbygg, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 1938.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2009. I prospektet ble det opplyst at boligen var tilbygget i 1955, 1966, 1973 og 2010, med bl.a. nytt bad og ny taktekking fra 2011. Det fremgikk videre innledningsvis i tilstandsrapporten, med befaringsdato 14.6.23, at boligen fremsto i god stand for alderen.

Boligen ble solgt for kr 5,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.7.23, og overtatt av kjøper den 8.9.23.

I det følgende omhandles de påberopte avvikene hver for seg.

1. Lekkasje fra bad i 1. etasje.

I salgsprospektet fremgikk det at boligen hadde to bad, og det ble opplyst om «Nytt bad» i 2011.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger ikke hadde kjennskap til feil på badet. På spørsmål om kjennskap til arbeid på bad/våtrom, fremgikk det følgende:

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Firmaet tok seg av alt vedr arbeider på huset, inkl. nytt bad i første etasje.

Arbeide utført av: Byggefirma B

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vet ikke.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Påbygging er omsøkt og godkjent, ikke spesifikt for bad

I tilstandsrapporten ble de ulike delene av badet i 1. etasje gitt TG 2, herunder overflater, sanitærutstyr og membran, tettesjikt og sluk. Det ble bl.a. opplyst om avvik ved fuge som mest sannsynlig skyldtes underdimensjonert bjelkelag, manglende skruer i klemring, punktert tettesjikt i våtsone under vask, og manglende drensspalte fra innebygget toalettsisterne. Fuktmåling på badet ble gitt TG 0.

Boligens vannledninger ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og det fremgikk bl.a. at vannrør hadde nådd en alder som ga økt risiko for skader eller følgeskader.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra taket i kjelleren, like under dusjen på badet i 1. etasje. Kjøper fremsatte reklamasjon 16.10.23.

Det ble fremlagt reklamasjonsrapport av 27.12.23 fra takstfirma T, som påviste lekkasje fra utett sluk. Det ble også vist til fuktskader under vannsisternen på WC. Det var inntatt et bilde tatt i krypkjeller under badet i første etasje, som viste at sponplatene omkring sluket hadde vært gjennomfuktig i lang tid, og at det vokste muggsopp på undersiden. Det ble påpekt at takstmannen hadde gitt feil tilstandsgrad, og at badet skulle ha fått TG 3. Alvorlige feil og mangler hadde blitt bagatellisert med TG 2.

Det ble fremlagt pristilbud av 5.12.23 fra rørleggerfirma S for totalrenovering av badet på kr 262 276 inkl. mva.

I befaringsrapport av 23.4.24 fra takstfirma B, ble det ble gitt følgende konklusjon:

Konklusjon:

Ut fra vår undersøkelse, så fremstår det for undertegnede at vann-nedtrenging i større grad har eskalerte etter at man har fjernet membran som var etablert inn i slukområde.

Baderommet har fått en relativ høy tilstandsgrad (TG 2) selv om rommets overflater er fornyet i 2011. Ut fra det vi kan se av beskrivelser i salgsoppgaven, samt det vi undersøkte under vår befarings, så antas det at gitte tilstandsgrad er/var korrekt ut fra forutsetningene. Var rommet uten såpass stor usikkerhet som er formidlet, medtatt alderen på overflatene (12 år), er det grunn til å anta at en TG 1 var rett å sette ut fra alderen.

I og med at det er registrert forhøyde fuktverdier bak veggfliser i dusjsonen, samt usikkerheten rundt membranløsningen i sluk mm. Og skader under vasken – mange sirkulære hull, og ingen membranoppkant ved dør, og funn av fukt inne i systernekassen, så er vi av den oppfatning at badet bør rehabiliteres i sin helhet.

Vi ser for oss at pristilbudet fra rørleggerfirma S kan legges til grunn, men tilbudet oppfattes av undertegnede til å være i øvre sjikt av forventet kostnad i slike saker.

2. Avvik ved hagestue/vinterhage

Under punktet «Ferdigattest/brukstillatelse» i salgsprospektet fremgikk det at det bl.a. forelå ferdigattest for tilbygget. I tillegg forelå det en rekke plantegninger over boligen, men ikke alle stemte overens med dagens bruk. Det fremkom videre:

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/ brukstillatelse datert 06.11.2015.

Hagestuen ble i tilstandsrapporten opplyst å utgjøre en del av boligens P-rom.

I selgers egenerklæringsskjema opplyste selger ikke å ha kjennskap til manglede brukstillatelse eller ferdigattest. Selger opplyste videre at 1. etasje var utbygget i 2011, og bl.a. at «Universitetet og kommunen» hadde godkjent utbyggingen.

Vinduer og dører i hagestue/vinterhage ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten:

Trevinduer med 2-lags glass i hagestue – 1985

(...)

Enkelte av vinduene i hagestue har råtne glasslister.

(...)

Råteskadde glasslister medfører dårlig klem på pakninger, luftlekkasjer, økt risiko for vanninntrengning og på sikt løst glass.

(...)

Råteskadde glasslister skiftes ut med nye.

I forbindelse med befaringen fra takstfirma T i november 2023, ble det oppdaget avvik ved hagestue/vinterhage. Kjøper har vist til at hagestuen uriktig var inntatt som en del av boligens areal i P-rom, at den ikke var byggegodkjent, og at vinduene var i dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente.

I reklamasjonsrapport av 27.12.23 fra takstfirma T fremgikk det bl.a. at hagestuen ikke var byggegodkjent, at vinduene skulle fått TG 3, og at hagestuen skulle vært klassifisert som S-ROM. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 275 000 inkl. mva. Verditap som følge av feilklassifisering var ikke vurdert.

I befæringsrapport av 23.4.24 fra takstfirma B, fremgikk det bl.a. at hagestuen etter regelverket kunne vurderes å utgjøre en del av boligens P-rom, at oppføring av hagestuen ikke var omsøkt, samt at det var påvist råteskader i vinduene både i glasslistene og karmen innenfor på to av vinduene.

3. Avvik ved el-anlegget

Boligens el-anlegg ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten. Det ble bl.a. opplyst at sikringsskapet hadde skrusikringer og anmerket avvik ved kursfortegnelsen. Det så ut til at det var gjort en del el-arbeider som det ikke var samsvarserklæring for. Det ble anbefalt en utvidet kontroll av el-anlegget.

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på el-anlegget. På spørsmål om kjennskap til utført kontroll på el-anlegget, hadde selger krysset av «ja» og skrevet at utbedringer var utført av et navngitt elektrikerfirma og godkjent av Lyse. Det sto at samsvarserklæring var gitt.

I forbindelse med befaringen fra takstfirma T i november 2023, oppdaget kjøper avvik ved el-anlegget.

Det ble fremlagt rapport etter el-kontroll i desember 2023 fra elektrikerfirma R, med funn av 1 TG 1-avvik (mindre avvik) og 28 TG 2-avvik (viktige avvik – utbedres iht. nærmere anbefaling).

Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3).

I e-post av 8.12.23 fra elektrikerfirma R ble utbedringskostnader tilknyttet avvikene angitt til ca. kr 140 000 inkl. mva.

4. Feil ved takkonstruksjon.

I tilstandsrapporten ble takteking og takkonstruksjon gitt TG 1. Det ble opplyst om takteking av betongtakstein og stålplater over nyeste tilbygg. Det var inntatt et bilde som viste at «tetting har revnet», og forklart at det lå et opprinnelig shingelpapp under som fungerte som undertak. Dette ble ikke ansett som et avvik, men burde likevel utbedres. Loft ble gitt TG 2, og det ble bl.a. påpekt at det ikke var etablert tilstrekkelig lufting.

I forbindelse med befaringen fra takstfirma T i november 2023, ble det oppdaget avvik ved takkonstruksjonen. Det ble bl.a. påpekt at det ikke var montert vindtett duk mellom isolasjonen og luftesjiktet og at det som konsekvens var mye trekk inn i isolasjonen. Det viste seg at det omtrent ikke var noen isolasjon ved takpunktene. Det ble påpekt at taktekingen ikke burde blitt gitt TG 1 og at det var gitt feil tilstandsgrad. Utbedring av takkonstruksjonen ble estimert til kr 250 000 inkl. mva.

I rapporten fra takstfirma B ble det angitt kostnader for utbedring av tak på kr 140 220 inkl. mva.

Foretaket fremsatte tilbud om minnelig løsning den 24.6.24 på kr 130 220 som fullt og endelig oppgjør for samtlige påberopte forhold.

Kjøper har anført at forholdene utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Det ble vist til at forholdene var upåregnelige, og at takstmannen ga uriktige opplysninger og hadde satt feil tilstandsgrad. Det var også gitt mangelfulle opplysninger om ufaglærte el-arbeider.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 927 295, samt krav om takstutgifter på kr 34 937. Kjøper har videre fremsatt krav om erstatning for kostnader til advokat, jf. avhl. § 4-14, i tillegg til forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar med unntak av taket på tilbygget. Foretaket har i hovedsak vist til boligens alder og risikoopplysningene om de ulike bygningsdelene som ble gitt ved salget. Foretaket har videre vist til at det ikke foreligger opplysningssvikt, og har bl.a. vist til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt når det gjaldt en eventuell uriktig fastsatt tilstandsgrad på vinduene. Subsidiært har foretaket anført at det måtte gjøres et større fradrag ved utmåling av et eventuelt prisavslag, og foretaket har bestridt kjøpers beregning av forsinkelsesrente.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, med unntak for takkonstruksjonen som foretaket hadde erkjent. Sekretariatet viste bl.a. til at det var gitt en rekke risikoopplysninger som medførte at forholdene var påregnelige for kjøper.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet lekkasje fra badet i boligens 1. etasje, avvik ved hagestuen, feil ved det elektriske anlegget, og avvik ved takkonstruksjonen på tilbygget. Boligen er oppført i 1938. Foretaket har akseptert at det foreligger en mangel knyttet til takkonstruksjonen på tilbygget, og nemnda legger til grunn at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet.

Sekretariatet fremholdt følgende om kjøpers reklamasjon over badets tilstand, jf. avhl. § 3-2:

Badet var 12 år ved avtaleinngåelsen. De ulike delene av badet ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og det ble gitt en rekke risikoopplysninger bl.a. om overflater, membran, tettesjikt og sluk og vannledninger. De mest alvorlige risikoopplysningene var, slik sekretariatet vurderer det, de usikkerhetene som ble påpekt om utett forbindelse mellom tettesjikt og sluk, og takstmann påpekte risiko for påfølgende skader i konstruksjonen som en følge av denne mulige utette forbindelsen. Det ble imidlertid også gitt flere forventningsskapende opplysninger om badet ved salget. Det ble bl.a. opplyst i salgsprospektet om «Nytt bad – 2011». Badet var avbildet i salgsprospektet, og badets synlige tilstand underbygde, slik vi vurderer det, opplysningen om et bad av nyere dato. I selgers egenerklæringsskjema opplyste selger at «nytt bad i første etasje» var utført av navngitte faglærte. Selger svarte «Ja» på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornytt, men svarte «Vet ikke» under beskrivelse i samme punkt. I tilstandsrapporten uttalte takstmann bl.a. at «Overflater er intakte og funnet i orden». Det ble videre bl.a. opplyst at det ikke var påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger. Det ble også boret hull fra undersiden av dusjen fra krypkjelleren, takstmannen fant ikke fukt, og fuktmåling ble gitt TG 0.

Slik vi forstår faktum ble det etter overtagelse i september 2023 funnet fukt i det samme området hvor takstmann som skrev tilstandsrapporten i midten av juni 2023 ikke fant fukt. I rapporten fra takstfirma T, med befaringsdato om lag to måneder etter overtagelse, ble det fremlagt et bilde tatt fra krypkjeller under badet i første etasje, hvor det fremgår at sponplatene omkring sluket har vært gjennomfuktig i lang tid, og at det vokser muggsopp på underside av gulvsponplate. På dette tidspunktet var det om lag fem måneder siden takstmann gjorde sine målinger i juni 2023. Slik saken er dokumentert for oss, er det uklart når lekkasjen oppsto. Vi kan videre ikke ut fra dokumentene se at det har oppstått store følgeskader tilknyttet lekkasjen.

Vi har vært i tvil om dette forholdet utgjør en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd eller ikke. Tvilen er først og fremst knyttet til badets alder og at fuktmåling ble gitt TG 0 i tilstandsrapporten. Vi kan imidlertid som nevnt ikke se at det er dokumentert store upåregnelige følgeskader, og vi har landet på at risikoen for at badet kunne svikte, også kort tid etter overtagelsen, var tydelig nok kommunisert ved salget. Vi har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger eller selgers takstmann har gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget om badet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 hva gjelder badet.

Kjøper har reklamert over tre ulike forhold når det gjelder hagestuen.

Det er for det første reklamert over at hagestuen er innlemmet i boligens P-rom. Det er anført at dette er feil, da hagestuen korrekt skulle vært klassifisert som S-rom.

Nemnda bemerker at i nemndspraksis er det lagt til grunn at takstmannen må tilstås et visst skjønnsrom ved kategoriseringen av boligens ulike areal. Det springende punktet er om takstmannens skjønn på befaringstidspunktet var uforsvarlig eller klart feil, jf. bl.a. FinKN 2021-339.

Det følger av takstbransjens retningslinjer for arealmåling at «innglassede balkonger er å betrakte som P rom når arealet inngår i og brukes som del av boligene øvrige oppholdsrom. Rommet/arealet i vinterhagen må brukes i tråd med opplistingene under P rom areal», jf. reklamasjonsrapport fra takstfirma T av 27.12.23. Takstfirma T presiserer imidlertid at innglassede balkonger/terrasser i utgangspunktet er S-rom.

Takstfirma B har i befaringsrapport 23.4.24 fremholdt følgende om hagestuen skal klassifiseres som P-rom eller S-rom:

Vi er kjent med at slike forhold har hatt en relativ omfattende diskusjon i ulike medier, samt mellom takstmenn i ulike rapporter mm. Årsaken er tolkningen av beskrivelsene i ulike retningslinjene for takstmenn

fra tidligere versjoner.

(...)

Som utgangspunkt så ser det ut til av teksten over at innglassede balkonger /terrasser skal underlegges S-rom. Videre beskrivelser under samme punkt framstår til å vise at innglassingen er å anse som mer enkel utførelser- så som skyvbare glassfelter, enkle glass osv. men også isolerglass. Vi oppfatter at en slik utførelse vil føre til en god del varmetap i konstruksjon som fører til at man trolig ikke vil benytte rommet om vinteren i det store og hele. Skyvbare glass er normalt sett ikke tette, og dermed vil det foregå rimelig mye varmetap i slike konstruksjoner.

Vi oppfatter den aktuelle vinterstuen til å være bedre utført enn det vi omtaler over under Generelt. Det er en to-fløyet dør direkte fra hovedstuen med trapp ned til vinterhagen. Gulvet er isolert, samt belagt med teppe, og det antas at veggene der det ikke er vinduer er isolert, samt at det er ordinære vinduer fra 1985 (tilsvarende vinduer som benyttes i boliger i 1985) samt en heve-skyvedør som går ut til terrenget utenfor.

Taket har utførende lagt med 20 mm kanalplast som i dag selges med en U-verdi 1,4 W/m²K. Det er ukjent for undertegnede hvilke verdier kanalplasten hadde da den var ny- men kanskje rundt 1,8 til 2 W/m²K

Vinduer fra 1985 hadde vel en u-verdi på rundt 2,4 W/m²K, og dermed har vi vurdert det slik at yttertaket har den samme eller bedre isolasjonsverdi mtp vinduene.

To lags energiglass som normalt sett leveres i dag for utestuer, har en u-verdi på 1,09 W/m²K, men man kan også få 3 lags, men enda bedre isolasjonsverdi for den saken skyld.

Det ser ut til for undertegnede at man har med en vinterstue som man kan benytte gjennom hele vinteren.

Nemnda legger etter dette til grunn at hagestuen i utgangspunktet skal klassifiseres som S-rom, men at arealet klassifiseres som P-rom hvis arealet inngår i og brukes som del av boligens øvrige oppholdsrom. Det er noe krevende å ta stilling til dette spørsmålet etter middelbar bevisførsel, men slik saken er opplyst, fremstår det for nemnda som at hagestuen benyttes som et oppholdsrom/stue gjennom hele året. Nemnda finner det uansett vanskelig å karakterisere skjønnet som er utøvet ved utferdigelse av tilstandsrapporten, som uforsvarlig eller klart feil.

Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 på dette punktet.

Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet manglende ferdigattest for hagestuen. Det vises til sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

Det fremgikk av salgsprospektet at det forelå ferdigattest for tilbygget fra 2015. Det ble videre bl.a. opplyst at «Det foreligger ikke originale tegninger/ ferdigattest for huset men det foreligger flere tegninger stemplet av kommunen datert 1955, 1966, 1973 og 2010.» Så langt sekretariatet kan se, fremgår det ikke av sakens dokumenter at boligen, utover tilbygg av nyere dato, skal være godkjent av myndighetene. Vi kan ikke, ut fra opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen, se at kjøper kunne ha en berettiget forventning om at hagestuen/vinterhagen var godkjent av myndighetene, og vi kan ikke se at forholdet utgjør en mangel etter avhl. § 3-2.

Vi kan, slik saken er dokumentert for oss, heller ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for å kunne konkludere med at det foreligger opplysningssvikt hos selger og/eller megler/takstmann når det gjelder dette forholdet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Det er på det rene at det er funnet råde i karmen på flere av vinduene i hagestuen. I tilstandsrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med salget, var det opplyst at hagestuens vinduer var fra 1985 og at enkelte av vinduene hadde råtne glasslister med økt risiko for vanninntrengning og for at glassene løsnet. Hagestuens vinduer ble videre gitt TG 2. Etter en samlet vurdering av opplysningene som forelå ved salget, er nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet. Nemnda kan heller ikke se at det foreligger

bevismessige holdepunkter for at det foreligger opplysningssvikt hos verken selger eller selgers takstmann, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Når det gjelder kjøpers anførsel om avvik ved boligens elektriske anlegg, heter det følgende i sekretariatets drøftelse:

I de to fremlagte rapportene som omtaler forholdet, er det vist til en rekke avvik ved el-anlegget. I rapporten fra elektrikerfirma R ble det redegjort for funn av 1 TG 1-avvik (mindre avvik) og 28 TG 2-avvik (viktige avvik – Utbedres iht. nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3). I rapporten fra takstfirma B understrekes det at takstmann der ikke er fagutdannet elektriker, men det vises bl.a. til noe feil ved nyere komponenter og at noen deler av el-anlegget hadde berøringsfare under befaringen.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at det var utført kontroll av el-anlegget, og at utbedringer var utført av navngitt firma og godkjent av Lyse. Selger opplyste at samsvarserklæring ble gitt. I tilstandsrapporten som ble fremlagt før salget, ble el-anlegget gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst at det ikke var foretatt kontroll de siste fem årene, og det ble bl.a. vist til at kabler ikke var tilstrekkelig festet. I tilstandsrapporten fremgikk det at det i egenerklæringsskjema fra selger ved forrige salg synes å fremgå at det hadde blitt gjort en del el-arbeid tidligere som det ikke foreligger samsvarserklæring for.

Vi vurderer at kjøper kunne forvente et el-anlegg som i all hovedsak var av eldre dato. Da el-anlegget ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og det ble opplyst at bl.a. kabler ikke var tilstrekkelig festet, og at det tidligere var utført en del el-arbeid uten samsvarserklæring, vurderer vi at det avdekkede forhold er innenfor det kjøper måtte forvente, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Det fremstår ikke upåregnelig at en el-kontroll, som anbefalt i tilstandsrapporten, ville avdekke et utbedringsbehov som kjøper nå har avdekket. Se til sammenligning FinKN 2025-420.

Vi kan, slik saken er dokumentert for oss, heller ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for å kunne konkludere med at det foreligger opplysningssvikt hos selger og/eller takstmann når det gjelder dette forholdet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er kommet til samme konklusjon som sekretariatet og tiltrer begrunnelsen. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 ved boligens elektriske anlegg.

Oppsummert foreligger det følgelig etter nemndas syn en mangel knyttet til takkonstruksjonen på tilbygget, noe også foretaket har sagt seg enig i. Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda legger til grunn at det er enighet mellom partene om at de relevante utbedringskostnadene utgjør kr 140 220, jf. også foretakets tidligere forlikstilbud av 24.6.24 til kjøper.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 130 220 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har også krevd erstatning for utgifter til takstrapport og advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14. Nemnda finner at det foreligger ansvarsgrunnlag, og kjøpers krav om erstatning for utgiftene til takstrapport og advokatbistand knyttet til takkonstruksjonen på tilbygget tas til følge. Det vises til at arbeidene på tilbygget ble utført i selgers eiertid.

På bakgrunn av opplysningene i klagen av 28.1.25, legger nemnda til grunn at kjøper engasjerte advokat en gang etter 24.6.24. Sett i lys av at det i de påløpte utgiftene til takst og advokatbistand ikke er spesifisert hvilke utgifter som gjelder arbeid knyttet til takkonstruksjonen på tilbygget, må erstatningsbeløpet fastsettes skjønnsmessig. Det må ved fastsettelsen av erstatningsbeløpet ses hen til at foretaket allerede sommeren 2024 tilbød kjøper utbetaling av prisavslag for mangelen ved takkonstruksjonen på tilbygget med kr 130 220 etter fradrag for kjøpers egenandel, dog slik at forlikstilbudet var et «fullt og endelig oppgjør» for «det/de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev pr. dags dato». Selv om reklamasjonen knyttet til takkonstruksjonen på

tilbygget er omtalt i den fremlagte korrespondansen mellom partene etter forlikstilbudet, må det legges til grunn at hovedtyngden i advokatens arbeid har vært knyttet til andre reklamasjonsinnsigelser.

Etter en samlet vurdering finner nemnda at kjøper bør tilkjennes erstatning med totalt kr 10 000 for utgifter til innhentet takst og advokatbistand.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. rentel. § 2. Ut fra de dokumentene som er forelagt nemnda, er det noe uklart når reklamasjonen over takkonstruksjonen på tilbygget ble fremsatt. I kjøpers e-post av 28.12.23 er det redegjort for hendelsesforløpet for «Feil 2 – Takkonstruksjon i tilbygg fra 2010/2011». Ut fra denne redegjørelsen synes reklamasjonen å være fremsatt i desember 2023 uten at nemnda har grunnlag for å ta stiling til eksakt dato for reklamasjonen. Sett i lys av ordlyden i forlikstilbudet 24.6.24, kan ikke nemnda se at forlikstilbudet har betydning for beregningen av forsinkelsesrentene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).