

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1290

17.12.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Eldre «velholdt» fritidsbolig – råteskader – feil ved krypkjeller, vegg, tak og gulv – TG 2 og TG 3 – ufaglært arbeid – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-14.

En fritidsbolig oppført i 1967 ble solgt for kr 2,19 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.7.24. Boligen ble omtalt som en «velholdt» hytte som var «betydelig oppgradert de siste årene» med bl.a. arbeid innvendig og på kledning, terrasse, grunnmur og tak. Flere av de aktuelle bygningsdelene ble gitt TG 2, og fuktsikring mot grunnmur samt etasjeskiller ble gitt TG 3. Selger opplyste bl.a. om ufaglært arbeid og arbeid utført av «erfarne snekkere». Etter overtakelsen avdekket kjøper feil ved etasjeskiller, krypkjeller, råteskader i vegg- og takkonstruksjon, samt skjevheter i yttervegg mot syd. Kjøper anførte bl.a. at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om legging av gulv og stenging av krypkjeller. Foretaket avslo kravet under henvisning til risikoopplysningene gitt ved salget og selgers forklaring. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 624 841, takstutgifter kr 26 250, advokatutgifter kr 250 000 og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved etasjeskillet mot krypkjeller, avvik ved krypkjeller, råteskader i vegg- og takkonstruksjon, og skjevheter i yttervegg, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidsbolig på Østlandet oppført i 1967.

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

Velholdt hytte på stor eiet naturtomt | Idyllisk mellom (...) | 2 sov + arkitekttegnet anneks | Bør sees!

Boligen var opplyst som «Nylig oppgradert innvendig». Det var opplyst om modernisering og påkostninger i perioden 2016-2023, bl.a. ny grunnmur utført «av to bygningsingeniørstudenter ved Université Toulouse», deler av kledning var skiftet, nytt tak var lagt oppå eksisterende takpapp av «erfarne snekkere gjennom workaway», og et nytt arkitekttegnet anneks. I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at øvrige rom ble gitt TG 2 på gulv:

Anbefaler og legge gulv på sponplater. Sponplater er ikke å betrakte som ferdig gulv.

Om overflater vegger var det opplyst at tapet var aldriingspreget og vedlikehold kunne være aktuelt. Overflater himling ble gitt TG 1. Krypkjeller ble gitt TG 2:

Krypekjelleren har ingen inspeksjonsmulighet. Konstruksjonen har erfaringsmessig vist seg skadeutsatt og derfor med høy risiko. Det anbefales sterkt å etablere inspeksjonsmulighet for å kunne besiktige arealet. Først da kan det få en faglig forsvarlig vurdering. Dersom det er omfattende skader er disse oftest kostbare å utbedre.

Loft var gitt TG 2, og det var opplyst følgende:

Kaldtloftets tilstand sett i sammenheng med alder på undertak tilsier at oppfølging med jevnlig ettersyn er nødvendig slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse risikoen som følge av alder.

Etasjeskiller i 1. etasje var gitt TG 3:

Det er merkbare skjevheter. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 45mm i stue. 18mm i kjøkken. 30mm i soverom ved kjøkken og 20mm i soverom ved stue. TG3 er satt grunnet risiko tilknyttet ingen inspeksjonsmuligheter fra undersiden. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Yttervegger var gitt TG 2:

TG2 er vurdert ut fra alder og tilstand. Bygningsdelen er fra byggeår og vedlikehold kan være aktuelt frem i tid. Trekledning er montert nærme terrasse og grunnmur og påvirker levetiden negativt. Tiltak anbefales.

Om yttertak var det opplyst:

Saltak i trekonstruksjon. Yttertaktekking er metallplater fra år 2021. Pipebeslag er fra år 2021.

Opplysninger fra selger: Utett yttertak rundt skorsteinen ved kjøp i 2015. Dette ble først utbedret midlertidig og i 2021 reparert ved å montere nytt tak og pipebeslag.

TG 1 ble gitt på takvinkel, gesimsløsninger og skorsteiner. TG 2 ble gitt på tekking, herunder var det kommentert at undertak/ papp var fra byggeår. Anbefalt brukstid var passert og vedlikehold var aktuelt. Takrenner var «mangelfullt». Det var anbefalt ytterligere undersøkelser. TG 2 var vurdert ut fra alder og tilstand. Bygningsdelen var fra byggeår og vedlikehold kunne være aktuelt frem i tid. TG 3 var gitt på beslag, renner, nedløp og snøfangere. Snøfangerutstyr var ikke etablert. Takrenner manglet. Tiltak var anbefalt. Sjablongmessig prisanslag var kr 50 000 - 100 000. Grunnmur og fundamenter var gitt TG 2 og TG IU, hvor det var opplyst:

Grunnmuren er ikke pusset og stikker utenfor bygningsmassen/ yttervegger. Det forårsaker vann/ fuktbelastning på yttervegger og grunnmur. Tiltak anbefales.

Selgers opplysninger. Siden planlagt etterisolering og tilbygg ble ikke utført, ny grunnmur brukes i dag som støtte for terrassen.

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering var opplyst fra byggeår. Det var opplyst:

TG 2 (...) Takvann har kun utkast og det er ikke forsvarlig bortledning av vannet fra grunnmuren. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig/- skader. Tilstrekkelig bortledning av takvann må etableres. Det anbefales ytterligere undersøkelser slik at eventuelle følgeskader kan avdekkes og utbedres.

Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder.

Estimert teknisk levetid for drencsystem ligger mellom 20 - 60 år. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

TG 3 Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur

Grunnmuren vurderes å mangle fuktsikring. Stor sannsynlighet for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Fuktsikring må etableres.

Ytterligere undersøkelser og tiltak må påregnes.

Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

TGIU Fuktmåling i lukkede konstruksjoner

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark

Kjelleren er ikke tilgjengelig. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det bl.a. at selger kjøpte boligen i 2015. Selger opplyste bl.a. om skjevhet i gulvet. Selger krysset av for «Vet ikke» på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader i boligen. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, fremgikk:

Utett yttertak rundt skorsteinen ved kjøp i 2015. Dette ble først utbedret midlertidig og i 2021 reparert ved å montere nytt tak og pipebeslag.

På spørsmål om arbeid på sistnevnte bygningsdeler, opplyste selger «Ja, kun av ufaglært/egeninnsats»:

2018: Ny grunnmur ble utført av to bygningsingeniørstudenter ved Université Toulouse III som deres diplomarbeid.

2021: Skiftet deler av utvendig kledning som var slitt og la nytt tak av bølgeblekkplater oppå eksisterende tak. Arbeidet ble utført av erfarne snekkere gjennom workaway.

Boligen ble solgt for kr 2 190 000 ved kjøpekontrakt datert 25.7.24, og overtatt av kjøper den 16.8.24.

I reklamasjonsrapport fra takstmann K datert 3.11.24 fremgikk det bl.a. at i forbindelse med mindre oppussingsarbeider ved gulvet på fritidsboligen, hadde det blitt avdekket store sopp- og råteskader på etasjeskille mot krypkjeller. Det var ikke gitt TG 3 på krypkjeller selv om dette skulle vært gjort i henhold til NS 3600 som følge av manglende inspeksjonsmulighet og fall på terreng mot konstruksjonen. Det ble vist til bilde fra salgsannonse ved salg av eiendommen i 2015 hvor det foran inngangsdør var originalt heltregulv. Bildet fra salget i 2024 viste at det var lagt spongulv over eksisterende gulv. Takstmann K mente at råteskader i etasjeskille måtte ha blitt avdekket ved arbeider utført i selgers eiertid.

I tillegg til råteskader i yttervegger, var det registrert at yttervegg mot syd hadde store skjevheter. Midtre del av ytterveggen var 70 mm ute av lodd, og veggen sto tydelig i bue. Det var også registrert råteskader i takkonstruksjonen samt ufagmessige utbedringer. Som følge av at store deler av yttervegger måtte utbedres var det ansett som mest hensiktsmessig å rive disse og bygge opp nye vegger. Taket måtte da rives og gjenoppbygges. Det var lite hensiktsmessig å prøve og redde deler av bygget ved å utbedre lokalt. Dette da det ville bli rimeligere å rive hele bygget for så å bygge dette opp på nytt. Kostnad for rivning og gjenoppbygging av fritidsboligen var beregnet til kr 1 600 000 inkl. mva.

Det ble fremlagt en kostnadskalkyle på kr 1 624 840,74.

Kjøper reklamerte den 4.11.24 over 1) store sopp og råteskader på etasjeskille mot krypkjeller, 2) råteskader i veggkonstruksjon og i takkonstruksjon, 3) krypkjeller og 4) store skjevheter i yttervegg mot syd. Kjøper fremsatte krav om heving 5.11.24.

Selger opplyste den 6.11.24 til foretaket å ikke hatt kjennskap til «store sopp og råteskader på etasjeskille mot krypkjeller» eller «råteskader i veggkonstruksjon og i takkonstruksjon».

Vedrørende «store skjevheter i yttervegg mot syd, opplyste selger:

Under den private visningen den 17. juni så kjøperen og bemerket at sørfasaden ikke var helt rett. Jeg informerte henne om at det var slik da jeg kjøpte hytta i 2015, og påpekte at strukturen er fra 1969.

Selger opplyste foretaket den 12.11.24 at ved kjøp av hytta i 2015, var det tilgang til krypkjeller på nordsiden. Selger tittet inn, og så ingen råde/sopp. I 2018 arbeidet to ingeniørstudenter på hytten i

form av praksisarbeid, som inkluderte bygging av grunnmur som stengte tilgang til krypkjeller. Studentene hadde ikke rapportert om «tiltak». I selgers eiertid arbeidet flere frivillige fra workaway selvstendig på hytten med varierte oppgaver, inkludert legging av nye gulv. Selger besøkte/fulgte opp når det var nødvendig. Verken selger eller de frivillige var kjent med skader i krypkjeller.

Foretaket viste til kjøpers tilbakemelding hvor kjøper lurte på når arbeidet på gulv (sponplater) ble gjort, og ba selger 5.12.24 om kommentar. Selger opplyste foretaket 6.12.24 at selger ikke anså spørsmålet relevant, men at laminat ble lagt over eksisterende gulv av workaway i 2020/2021. Selger likte ikke resultatet, og det ble byttet med sponplater av workaway i 2022/2023.

Foretaket har innhentet skaderapport fra takstfirma I av 6.2.25:

1. Store sopp og råteskader på etasjeskillet mot krypkjeller.

Råteskadene i gulvbjelkene var store, og det har på et tidligere tidspunkt vært gjort tiltak i form av understøttelse av gulvet nede i krypkjelleren, slik at etasjeskillet ikke skal falle ned. For å få utført dette arbeidet, har det slik jeg ser det, kun vært tilgang ned gjennom selve gulvet inne i hytta. Gulvet hadde ved salget også ulik utførelse og materiale i overflatene. Råteskadene er gamle og har vært pågående over mange år. Det har nok også mest sannsynlig vært lekkasjer både gjennom tak og vegger i tillegg til en dårlig utluftet og fuktig krypkjeller. Vedlikeholds historikken gjennom de 56 årene hytta har eksistert, er ukjent. På bakgrunn av min befaring mener jeg at eneste tiltak her er å skifte ut etasjeskillet i sin helhet.

1.2 Konklusjon

Etasjeskillet har så store fukt og råteskader at det må skiftes ut i sin helhet.

1.3 Utbedring/pris

Utskiftning av hele etasjeskillet.

Dette har L Entreprenør AS priset i et spesifisert fast pris tilbud. (...) = kr. 187 782,50 inkl. mva.

«I tillegg kommer andelen av Rigg og Drifts posten som er på kr. 93 500,- + 25% mva. kr. 116 875,- inkl. mva. totalt fordelt på alle postene i pristilbudet.»

2. Krypkjeller.

2.1 Vurdering.

Krypkjelleren hadde ved salget ingen inspeksjonens muligheter, nå i ettertid er det avdekket at luftingen er mangelfull og uoversiktlig, grunnet nye murer etablert utenpå opprinnelige murer. Dette er ikke en heldig løsning. Få synlige ventiler hadde derfor nødvendigvis ikke effekt inn i selve krypkjelleren. For å få luftet krypkjelleren tilfredsstillende må det kjernebores tilstrekkelig mengde ventiler i murene. Dette for at ikke et nytt etasjeskille også skal påføres fukt- og råte-skader.

2.2 Konklusjon/pris

Krypkjelleren er ikke ventilert tilfredsstillende og har av den grunn vært medvirkende årsak til den gamle hyttas råte-problem. For at det nye etasjeskillet ikke skal skades må krypkjelleren ventileres ved kjerneboring gjennom de ulike murene(doble) under og rundt hytta.

Ventileringen er ikke priset i vedlagte pristilbud fra L Entreprenør AS, men (..) sier på telefon at det koster kr. 5 000,- inkl. mva. pr. ventil. Det bør etableres 8 stk. ventiler i denne krypkjelleren.

Dette koster da kr. 40 000,- inkl. mva.

3. Råteskader i vegg- og tak-konstruksjon

3.1 Vurdering/konklusjon

Det er også store råteskader både i yttervegger og stedvis i takkonstruksjonen. Alt råteskadet treverk i yttervegg- og tak-konstruksjon, skiftes. Inkl. råteskadet ytterkledning. Dette er nødvendig for bæreevnen i tak- og vegg-konstruksjonene skal opprettholdes.

3.2 Pris

Utskiftning av råteskader både i yttervegger og stedvis i takkonstruksjonen.

Dette har L Entreprenør AS priset i et spesifisert fast pris tilbud. (...)

(...) Yttervegger: kr. 252 496,- + 25% mva.= kr. 315 621,- inkl. mva.

(...) Yttertak: kr. 70 167,- + 25% mva.= kr. 87 709,- inkl. mva.

4. Store skjevheter i yttervegg mot syd

4.1 Vurdering/utbedring og pris

Dette punktet vil inngå i overnevnte punkt 3. Hvor mye det lar seg gjøre å rette veggen er uvist, men det vil få oppmerksomhet under utbedringen av ytterveggene.

Nødvendige tilhørende tiltak:

Det har vært nødvendig å rive slik det er gjort på denne hytta. Det har medført at alle delevegger er revet og dermed også himlingene innvendig.

Dette har L Entreprenør AS priset i et spesifisert fast pris tilbud.

(...) Innervegger: kr. 81 917,- + 25% mva.= kr. 102 396,- inkl. mva.

(...) Himling: kr. 73 818,- + 25% mva.= kr. 92 272,- inkl. mva.

(...) Elektriker: kr. 27 500,- + 25% mva.= kr. 34 375,- inkl. mva.

I e-post fra takstmann K av 10.2.25 ble det bl.a. stilt spørsmål ved hvorfor det var lagt sponplater over et heltregulv. Skadene i etasjeskillet i krypkjeller hadde utviklet seg over mange år, og måtte ha vært godt synlig i selgers eiertid. Selger har fremlagt kontoutskrifter som viste betaling til en byggeverkjede i 2018.

Selger ga ytterligere redegjørelser for sin kunnskap i e-post av 14.4.25. Selger forklarte bl.a. at det ikke var indikasjoner på problemer ved krypkjeller da boligen ble solgt. Det var gjort omfattende arbeider i selgers eiertid, og selger har gitt nærmere forklaringer for dette. Ifølge selger var ikke fuktskader et tema på visning. Kjøpers datter har i e-post av 20.6.25 forklart hva hun husket fra visningen. I finn-annonsen fra selgers kjøp av boligen ble boligen omtalt som et «rehabiliteringsprosjekt» med «diverse vannskader innvendig». Det ble også fremlagt salgsoppgave, verdi- og lånetakst, samt egenerklæringsskjema fra forrige salg. Det ble også fremlagt en rekke dokumenter som gjaldt arbeidene utført i selgers eiertid. På søknad om tillatelse til tiltak var selgers firma opplyst som ansvarlig søker for tiltaket. Selgers firma var ansvarlig for arkitektur, bygningsfysikk, samt mur- og tømrerarbeid.

Kjøper har også fremlagt SMS-er mellom kjøper og selger som omhandlet vannansamling, samt korrespondanse i sameiet fra 2018 hvor selger uttalte seg om terrengheving på nabotomt og vannansamling. Kjøper har også bl.a. fremlagt skriv fra kommunen 28.5.19 til selger hvor alt pågående arbeid vedr. byggearbeider på hytten måtte stanses grunnet at arbeidet var igangsatt uten tillatelse. Tiltak ble senere avslått av kommunen 19.11.19. Selger påklaget vedtaket, og viste bl.a. til at hytten var preget av manglende vedlikehold, ufaglært arbeid, sopp mv. som ble revet. Avslaget ble stadfestet av Fylkesmannen. Det er også fremlagt et udatert utdrag fra egenerklæringsskjemaet hvor det er opplyst at siden kommunen avsto søknad, ble grunnmuren brukt i stedet som støtte for en ny terrasse.

Kjøper har også fremlagt en uttalelse fra takstmann K av 8.9.25 som gjaldt alder på sopp- og råteskadene. Etasjeskillet ble vurdert som kondemnabelt. Foretaket har bemerket at selger opplyste at hun av og til hadde besøkt hytten ifm. bygningsarbeid for å levere materialer og mat. Selger kjente seg ikke igjen i påstander fra kjøper om hva som skulle ha blitt formidlet på visning.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har i hovedsak vist til at de avdekkede forholdene fremsto upåregnelige, og at det ble gitt mangelfulle

og uriktige opplysninger ved salget. Kjøper har bemerket at selger hadde byggfaglig kompetanse (arkitekt) og selv var involvert i planleggingen av hvilke tiltak som skulle utføres på eiendommen. Hytta ble beskrevet som velholdt og nylig oppgradert, og selger hadde opplyst på visning at det ikke var fuktskader. Selgers takstmann hadde gitt feil tilstandsgrader.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 624 841, krav om takstutgifter på kr 26 250, advokatutgifter på kr 250 000 og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført det ikke var grunnlag for mangelsansvar. Foretaket har i hovedsak vist til opplysningene om etasjeskiller (TG 3 pga. skjevheter), krypkjeller (TG 2 – manglende inspeksjonsmulighet), grunnmur (TG 2), drenering (TG 2/TG 3), tak, samt yttervegger (TG 2). Det ble også opplyst om arbeid av ufaglærte/egeninnsats. Hverken selger eller selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger, og tilstandsrapporten var i tråd med forskriften. Både selger og kjøper opplyste at avvik ved sørfasaden ble bemerket under den private visningen, og forholdet var således kjent for kjøper før avtaleinngåelsen. Subsidiært måtte et prisavslag ta utgangspunkt i rimeligste utbedringsmetode, og det måtte gjøres et betydelig standardhevingssfradrag. Vilåårene for å tilkjenne erstatning etter avhl. § 4-14 var ikke oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Ved vurderingen ble det vektlagt at selv om det var gitt negative opplysninger om flere bygningsdeler, var det også opplyst om større oppgraderinger som tilsa at kjøper ikke kunne forvente det utbedringsbehovet som nå forelå, jf. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet flere forhold ved en fritidsbolig oppført i 1967.

Sekretariatet sammenfattet sakens faktum slik:

Vi forstår det slik at det relativt kort tid etter overtakelse er avdekket sopp- og råteskader i etasjeskillet mot krypkjeller, manglende lufting i krypekjeller, råteskader i vegg- og takkonstruksjon, samt skjevheter i yttervegg mot syd, og at skadeomfanget og utbedringskostnadene er store/høye. Videre er det i rapporter vist til at råteskadene har pågått over flere år og var synlige for selger.

Selger opplyste foretaket ikke å ha hatt kjennskap til store sopp- og råteskader på etasjeskille mot krypkjeller eller råteskader i veggkonstruksjon og i takkonstruksjon. Vedrørende skjevheter i yttervegg mot syd opplyste selger at forholdet ble informert kjøper under den private visningen. Da selger kjøpte hytten i 2015, var det tilgang til krypkjeller på nordsiden. Selger tittet inn og så ingen sopp/råte. I 2018 arbeidet to sivilingeniørstudenter fra Frankrike på hytten som del av praksisarbeid, inkludert ny grunnmur, som lukket tilgang til krypkjeller. Studentene hadde ikke rapportert om tiltak. I selgers eiertid hadde flere frivillige fra Workaway arbeidet på hytten med variert arbeid, inkludert legging av nytt gulv. Selger eller arbeiderne var ikke kjent med feil/skader på krypkjeller. Kjøper spurte selger/foretaket om når selger hadde lagt på sponplater på opprinnelig tregulv i hele gulvet i hytta. Selger opplyste foretaket at selger ikke anså spørsmålet relevant. Laminat var lagt over eksisterende gulv av Workaways i 2020/2021. Selger likte ikke resultatet. Laminaten ble byttet ut med sponplater av Workaways i 2022/2023. Tomten var festet da selger kjøpte den i 2015, det ble installert kvernpumpe, det var vannskader innvendig mest sannsynlig pga. utett yttertak. Det var vannskader ved inngangsparti, som ble revet. Utett yttertak rundt skorstein ble reparert. I 2018 startet selger prosessen med tilbygg/fasadeendring med APL AS som ansvarlig søker. Tillatelse var ikke gitt. Ringmur gjenstod, og noe skulle støtte veranda. Vedlikehold på kledning og tak var ikke søknadspliktig. Selger la ved dokumentasjon på internship og fakturaer fra arbeid på grunnmur. Flere hadde arbeidet på hytten (ufaglært) uten selgers tilstedeværelse, og selger hadde ikke gitt mangelfull/uriktige opplysninger. Selger motsatte seg at det ble gitt opplysninger ifm. salget om at det ikke var fuktskader i bygget. Selger benektet naboens uttalelser. Av e-post fra kjøpers datter fremgikk at selger hadde flere ganger sagt hun hadde renover og gjort ting på hytten, samt at taket/loftet var tørt. Videre at selger skrøt av oppussing og var arkitekt.

(...)

Fra Finn.no-annonsen fra da selger kjøpte var det bl.a. opplyst om at boligen var et rehabiliteringsobjekt, med generelt etterslep av vedlikehold og holdt enkel til dels opprinnelig standard. Det var diverse vannskader innvendig i fritidsboligen som følge av mest sannsynlig utett yttertak. Av egenerklæringsskjemaet fremgikk bl.a. at selger kjøpte boligen i 2015. Selger opplyste bl.a. om skjevhet i gulvet. Selger krysset av for «Vet ikke» på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader i boligen. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, fremgikk at det var utett yttertak rundt skorsteinen ved kjøp i 2015. Dette ble først utbedret midlertidig og i 2021 reparert ved å montere nytt tak og pipebeslag. På spørsmål om arbeid på sistnevnte bygningsdeler, opplyste selger «Ja, kun av ufaglært/egeninnsats» og at i 2018 ble det lagt ny grunnmur som ble utført av to bygningsingeniørstudenter ved Université Toulouse III som deres diplomarbeid. I 2021 ble det skiftet deler av utvendig kledning som var slitt og det ble lagt nytt tak av bølgeblikkplater opp på eksisterende tak. Arbeidet ble utført av erfarne snekkere gjennom Workaway.

Nemnda legger denne redegjørelsen for faktum til grunn.

Saken er omfattende. Det er anført at det foreligger flere mangler og det er fremsatt prisavslagskrav på over kr 1,6 millioner. Videre reiser saken flere spørsmål som synes bedre egnet til å bli belyst med umiddelbar bevisførsel. Dette gjelder særlig omstendighetene rundt de utbedringsarbeidene som er gjort i selgers eiertid, samt selgers kunnskap i denne forbindelse. Nemnda har vært sterkt i tvil om saken er egnet for skriftlig behandling, men har falt ned på at det ikke er riktig å avvise saken. Det understrekes likevel at det ikke kan utelukkes at saken vil stå i en bevismessig annen stilling etter umiddelbar bevisførsel.

Slik saken er forelagt nemnda, er den kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Selv om kjøper ut fra salgsdokumentasjonen måtte forvente å gjøre omfattende vedlikehold på eiendommen, er nemnda enig med sekretariatet i at det var upåregnelig at «nærmest samtlige utbedringer og påkostninger fra selgers eiertid ikke har hatt noen effekt», samt at kjøper måtte rive store deler av den utvendige fasaden kort tid etter overtakelsen.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det er også fremsatt krav om erstatning for påløpte utgifter til advokat, jf. avl. § 4-14. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 624 841, samt krav om takstutgifter på kr 26 250, advokatutgifter på kr 150 000 og forsinkelsesrente.

Ettersom det foreligger mangelsansvar har kjøper krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det fremgår av bestemmelsens andre ledd at så lenge ikke «noko anna vert godtgjort», skal prisavslaget fastsettes til utbedringskostnadene.

Sekretariatet viser til at utbedringskostnadene i denne saken fremstår nokså uklare. Det vises her til at det fremstår uklart om kostnadene blir høyere enn det som er lagt til grunn av L Entreprenør AS. Dersom utbedring vil medføre standardheving eller forlenget levetid skal dette komme til fradrag ved utmålingen av prisavslaget, jf. eksempelvis HR-2017-1073-A. I dette tilfellet er det som nevnt gitt nokså omfattende risikoopplysninger om flere av bygningsdelene som nå er skadet. Sekretariatet finner etter dette grunnlag for å foreta et stort fradrag for standardheving i denne saken. På bakgrunn av risikoopplysningene må utmålingen også bli noe skjønnsmessig. Det er videre foretaket som har bevisbyrden for fradragets størrelse, jf. blant annet LE-2018-139580.

Sekretariatet finner dermed at prisavslaget passende settes til kr 200 000. Utgifter til takstrapport anses som del av prisavslaget, jf. bl.a. FinKN 2015-205 og FinKN 2015-275. Kjøper kan dermed i tillegg kreve kostnader for rapport på kr 26 250.

Når det gjelder advokatutgifter, kan kjøper kreve disse utgiftene dekket, forutsatt at det foreligger et økonomisk tap som ikke dekkes av andre. Spørsmål om grad av dekning for advokatkostnader har etter praksis bl.a. knyttet seg til om utgiftene anses rimelige og nødvendige, jf. bl.a. FinKN 2022-504. Sekretariatet har funnet at kjøper kan kreve dekket advokatutgifter på kr 50 000 iht. avhl. § 4-14 og/eller fal. § 21-2, jf.

bl.a. FinKN 2023-567. Ved en utbetaling må det også gjøres fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 (4). Kjøper kan også kreve forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Nemnda slutter seg til dette.

Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsanmodningen med vedlegg – både hva gjelder mangelsspørsmålet og utmålingen av prisavslaget – men kan ikke se at dette gir grunnlag for en annen vurdering.

Oppsummert er nemnda følgelig kommet til at kjøper har krav på prisavslag og erstatning med totalt kr 266 250. Det er da gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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