

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2025-166

17.2.2025

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

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

Feil og mangler ved fellesareal og boenhet – utbygger konkurs – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 4-12 og 4-14.

En selveierleilighet i et sameie oppført i 2018 ble solgt for kr 4,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.5.22. I tillegg til kjøpesummen overtok kjøper andel av sameiets fellesgjeld på kr 1 644. Boligen ble i salgsprospektet beskrevet som lys og moderne, med "meget god" standard, og de fleste bygningsdeler var vurdert til TG 0. Etter overtakelsen ble det oppdaget omfattende feil i sameiets bygningsmasse, både ved fellesarealet og i enkelte leiligheter. Utbygger av boligene gikk konkurs, og utbedring av feilene førte til at sameiet måtte ta opp betydelige lån. Kjøper anførte at det var upåregnelig at sameiet og kjøper selv skulle bli pålagt omfattende kostnader kort tid etter overtakelse. Foretaket var enig i at det forelå en mangel, men partene ble ikke enige om størrelsen på kjøpers krav om prisavslag. Nemnda ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 015 618, i tillegg til krav om erstatning for advokatkostnader kr 106 311, samt forsinkelsesrenter.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag og erstatning som en følge av feil og mangler ved fellesareal og boenheten, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en selveierleilighet i et sameie, oppført i 2018. Leiligheten ligger i det som omtales som byggetrinn 2.

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

Pen og moderne 4-roms endeleilighet ... Leiligheten holder en god standard med downlights i himling, balansert ventilasjon og vannbåren varme til radiatorer.

#### **Ferdigattest/ brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for sameiets Bygning A og garasjeanlegg trinn 2 datert: 07.12.2018.

Midlertidig brukstillatelse er en tillatelse fra bygningsmyndighetene til å ta å ta hele eller deler av byggverket midlertidig i bruk før søknadspliktig tiltak er ferdigstilt og utførelsen er endelig avsluttet. At midlertidig brukstillatelse eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

#### **Om sameiet**

Sameiet har en sak mot utbygger byggefirma T. ang. feil og mangler på bakgrunn av 1-års befaringen. Det har vært en forliksdom som gikk i sameiets fordel.

Utbygger byggefirma T. er under konkursbehandling. (Gjelder ikke denne blokken) Dette gjelder blokk B, C og F. Blokk A har en annen entreprenør og et annet garantiselskap iflg styreleder 25.04.22.

#### **Fellesgjeld**

Kr 1 644

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Standarden er meget god med downlights, varmekabler, vannbåren varme via radiatorer, skyvedørsgarderober, fliser, integrerte hvitevarer, balansert ventilasjon m.m.

Leiligheten fremstår som lys og moderne og gir et meget godt inntrykk.

Gjennomgående god tilstand på de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Kun mindre anmerkning på fallforhold på vaskerom, dog fungerer rommet med dette avviket.

Boligen anses som et meget godt panteobjekt.

De fleste bygningsdeler var vurdert til TG 0, inkludert vinduer, dører og balkonger. Innvendige overflater ble vurdert til TG 1, og det ble opplyst om tarkett og fliser på gulvet.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden februar 2021. Selger opplyste om midlertidig brukstillatelse, og krysset "Ja" på spørsmål om kjennskap til tvister i sameiet, med tilleggsopplysningen "Noen boliger er i tvist med utbygger vedr. lekkasje". Selger krysset "Nei" på spørsmål om kjennskap til forhold som kunne medføre økte felleskostnader/fellesgjeld, og på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/skadedyr.

Tidspunktet for budaksept var den 16.5.22.

Boligen ble solgt for kr 4,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.5.22, og overtatt av kjøper den 7.7.22. I tillegg til kjøpesummen overtok kjøper andel av sameiets fellesgjeld på kr 1 644.

Det ble deretter avdekket omfattende feil i sameiets bygningsmasse, både ved fellesarealet og i enkelte leiligheter. I ettertid har flere av sameierne fremsatt krav mot tidligere eiere og deres boligselgerforsikring.

#### Historikk i sameiet

Sameiet består av to byggetrinn, oppført av utbygger byggefirma T. Byggetrinn 1 består av blokk B, D og F, hvor utførende entreprenør var byggefirma Z. Byggetrinn 2 består av blokk A, C og E, og hadde en annen utførende entreprenør.

Garantisten for byggetrinn 1 gikk konkurs.

Styret innhentet en skaderapport fra Multiconsult datert 18.5.20, hvor det ble avdekket utbedringsbehov estimert til kr 6,58 mill. eks. mva.

Styret sendte rapporten og ytterligere informasjon til sameierne den 2.7.20. I plattformen Lettstyrt la styret ut følgende beskjed:

Som dere sikkert vet har styret hatt heftige samtaler og skriftelig kommunikasjon med byggefirma T. over en lang periode om fgeil og mangler.

Vi har i den forbindelse hentet juridisk bistand fra advokat Y. Vedlagt følger vår informasjon om hvor langt saken har kommet og den videre fremdrift

I vedlagte infobrev fremgikk det bl.a. følgende:

Styret i Sameiet har engasjert vårt advokatfirma til å bistå i forbindelse med at det er avdekket mange og til dels alvorlige feil/mangler ved byggene. Byggefirma T. har over flere år erkjent manglene, men har etter hvert skjøvet ansvaret over på egen entreprenør byggefirma Z.

Siden entreprenøren har bestridt mange av kravene, har byggefirma T. gått til søksmål mot for å få rettet mangler eller få prisavslag. Byggefirma T. har tatt det standpunkt at sameiet må vente til denne rettsprosessen er over - før det evt. blir rettet/utbetalt prisavslag.

Etter vår vurdering er det et uholdbart standpunkt. En rettsprosess kan ta mange år. Sameiet har krav på å få rettet mangelen innen rimelig tid, alternativt prisavslag/erstatning. Det har nå gått flere år siden manglene

først ble oppdaget, og rettingsadgangen er for lengst tapt. Dersom ikke sameiet foretar seg noe - vil det også være fare for at enkelte av kravene foreldes.

Vi startet derfor en prosess i våres med å tilskrive byggefirma T. for å avklare status på rettingsarbeidet - og om de fortsatt ønsker å rette. I tillegg tok vi kontakt med forsikringsselskapet som har stilt garanti for byggefirma T. Svaret fra byggefirma T. gikk ut på det samme som tidligere, dvs. at selskapet ønsket å rette, men at det først ville bli gjort etter rettsprosessen med egen entreprenør er avgjort.

Det kan ikke aksepteres. Styret har derfor gitt beskjed om at vårt kontor tar ut stevning mot byggefirma T. med krav om prisavslag i tråd med rapporten til Multiconsult. Det kan også være aktuelt å trekke garantisten inn i søksmålet - som til nå ikke har svart på våre henvendelser.

I infoskrivet var det også vedlagt en tingrettsdom i sak mellom utbygger byggefirma T. og byggefirma Z., og styret opplyste at dommen var anket og at det kunne ta flere år før saken ble rettskraftig avgjort. Etter det opplyste ble skrevet sendt til alle sameierne via plattformen Lettstyrt, med totalt 150 mottakere.

I tidligere korrespondanse mellom partene har kjøper gjengitt utdrag fra årsberetningen fra 2021:

Styret har også i år hatt flere møter med utbygger. Utbygger har ingen likviditet og får derfor ikke gjort utbedringen vi har krav på i sameiet. Vi har heller ingen tro på at likviditeten til byggefirma T. blir noe bedre i fremtiden. Vi jobber derfor kun i en retning og det er å få innhentet den gjennomgående garantien for sameiet. Garantiselskapene i Irland og Norge er ikke de letteste å kommunisere med. Men med god hjelp fra våre advokater håper vi å komme i mål med dette arbeidet i år. Utfallet av rettssaken mellom byggefirma T. og byggefirma Z. ente ikke helt som hadde håpet. Utbygger vant fram med reklamasjonene, men ble likevel skyldig Entreprenør for manglene betaling og feil tolking av kontrakter. Dette gjelder for trinn 1. for Trinn 2 hadde vi et lønnlig håp om at utbygger og entreprenør skulle komme til enighet. Vi har ikke fått de tilbakemeldingene vi håper på og kommer til å følge opp mot garantiselskapet her også.

Långiver til utbygger har bestemt seg for å selge næringsbiten i sameiet på tvangssalg. Utbygger skylder oss for mange måneders felleskostnader og strøm.

Utbygger slo seg konkurs den 15.2.22.

Høsten 2022 ble det avdekket fuktinnsig i en seksjon som lå i blokk A, og det ble i den forbindelse gjort nærmere undersøkelser og avdekket feil utførelse ved membraner på de fleste balkongene i byggetrinn 2. Styret opplyste om dette i beboermøte den 16.11.22, og i referat fra beboermøtet fremgikk det bl.a. følgende:

I byggetrinn 2, blokk A ble det oppdaget en større vannlekkasje ute i fra balkong i 2 etg, som ga store vannskader inn i leilighet i første etg.

Her ble det informert i grove trekk om alle problemene som var dukket opp i byggetrinn 2, blokk A, etter å ha demontert deler av vegg og betong dekke i leilighet A228 ble det funnet store vann mengder gjemt mellom dårlig membran og flytesparkel, materialene som holdt stue vinduet oppe var begynt å råtne.

Det ble vedtatt at styret skulle undersøke muligheter for privat finansiering eller låneopptak for å kunne gjennomføre nødvendige reparasjoner.

Styret engasjerte deretter fagkyndige til å gå gjennom alt av fellesarealer, og det ble fremlagt en rapport datert 12.4.23 for byggetrinn 2, og en rapport datert 15.9.23 for byggetrinn 1. Det ble videre innhentet en tilleggsrapport datert 27.10.23, og en reklamasjonsrapport datert 30.1.24. De totale kostnadene for hele sameiet var estimert til samlet kr 46 688 679 inkl. mva.

Det ble også fremlagt fakturaer for kostnader til sakkyndig bistand på totalt kr 1 074 906 inkl. mva.

Foretaket har fremlagt et notat fra takstfirma T. datert 30.11.23, etter "innledende befarings med enkel termografering", samt en rapport fra takstfirma O. datert 23.1.24.

Foretaket har videre fremlagt salgsdokumenter fra salg av to andre leiligheter i sameiet, utarbeidet i september 2023 og februar 2024.

I e-post fra styreleder til sameiet datert 8.8.24 fremgikk det følgende:

Pr i dag har sameiet felles gjeld på kr 40Mill.

Innen for den tidligere rammen på 30Mill, klarer vi dessverre ikke og bli ferdige med vårt utbedringsarbeid, da våre lånte midler ikke strekker til.

Styret vil om kort tid måtte stoppe arbeidet, om ikke seksjonseierne vil bidra med egenkapital etter sameier brøk, da vi ikke har mulighet for større lånebeløp av bank.

Dette skal tas opp på ekstra styremøte 12. august.

Det gjenstår i dag 15 terrasser i blokk A, som må settes i stand med fliser og gelender. I blokk B har vi ikke startet med 1 og 2 etg ennå.

Vi vet at flere leiligheter muligens også her må totalrenoveres.

Jeg har hatt samtaler med vår bygglender. Her kom vi frem til at 30Mill ekstra vil kunne hjelpe oss godt. 70Mill totalt.

Jeg legger vekt på at styret ikke har hatt dette oppe på et styremøte. Vårt neste møte er 12. august

Videre har kjøper fremlagt en e-post fra styreleder datert 13.10.24:

Sameiet har et lån hos Bank (...) på kr 40Mill. Dette blir dekket ved felleskostnader etter sameier brøk. Til reparasjoner av dårlig arbeide i fra byggherre og deres underleverandører ca. kr. 35Mill Resterende kr. 5Mill er til advokat bistand, pr i dag kr. 4,6 Mill

Styret har besluttet å kreve inn etter sameier brøk kr 15Mill av seksjonseierne.

Sameiet har pr i dag ingen buffer noe som er en nødvendighet, det vil derfor bli holdt av noe av den innkrevede sum for dette.

Mandag 14 oktober kl. 18.00, vil seksjonseierne få informasjon om dette.

### Krav

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 28.11.22, og fremsatte hevingserklæring den 1.12.22.

Kjøper har opplyst at kostnadene tilknyttet den aktuelle enheten var på til sammen kr 332 821 inkl. mva., som inkluderte utbedring av balkong, ytterdører/vinduer, manglende isolasjon, og kjøpers andel av byggefeil i fellesarealer. Videre har kjøper opplyst at dersom de totale kostnadene inkludert takseringskostnader ble fordelt etter sameiebrøk, utgjorde kjøpers andel kr 559 411. Kjøper har opplyst at kjøpers sameiebrøk etter sammenslåingen var 102/8709.

Kjøper har opplyst at det nylig ble oppdaget vanninntrengning rundt pipe i den aktuelle leiligheten, som ble dekket av sameiet ettersom lekkasjen kom fra fellesareal. Videre avdekket kjøper høsten 2023 at tarketten på stuegulvet ble mer og mer misfarget.

Kjøper innhentet i den forbindelse en fagkyndig vurdering fra takstfirma F. datert 22.1.24:

#### **Avvik fra fagmessig byggeskikk:**

Tilførselsrør til radiatorer avgir for høy varme i forhold til hva gulvet tåler.

Det er ikke hensyntatt at gulvet har soner som er langt varmere enn normal romtemperatur ved legging av gulvet. Legging er utført i strid med monteringsanvisning fra leverandøren.

#### **Nødvendige utbedringer:**

Gulvet må tas opp og nytt gulv som tåler forholdene med temperatur og temperaturskjeller må legges.

Berørte rom er som følger: Stue, kjøkken og entré (Med fradrag for 4 m<sup>2</sup> ytterst)

Takstfirma F. estimerte utbedringskostnader på kr 247 681,25 inkl. mva.

Ifølge foretaket kjente ikke selger til lekkasje i den aktuelle enheten, og selger ble ikke forelagt rapporten fra M. i sin eiertid. Kjøper har fremlagt salgsdokumentene som ble utarbeidet i

forbindelse med selgers kjøp i 2021.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangler ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger fra både selger og megler, og kjøper viste bl.a. til at megler ikke ga opplysninger om konsekvensene ved manglende ferdigattest, selv om utbygger ved salget allerede var konkurs. Utbygger gikk konkurs uten at underentreprenørene hadde levert sine kontrollerklæringer, og sameiet måtte dermed innhente nye vurderinger fra ansvarlig prosjekterende for å dokumentere samt å få noen til å stå ansvarlig overfor bygningsmyndighetene. Kjøper viste til at de samlede utbedringsarbeidene i sameiet ville komme opp i minst kr 65 mill.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnader på kr 1 015 618, jf. avhl. § 4-12, og krav om erstatning for advokatutgifter på kr 106 311, jf. avhl. § 4-14 og fal. § 21-2, i tillegg til forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

**Forsikringsforetaket** har erkjent mangelsansvar på bakgrunn av økte felleskostnader, jf. avhl. § 3-2, men har bestridt størrelsen på kjøpers krav. Kjøpers krav om prisavslag var for høyt, og foretaket anførte at estimatene til takstfirma F. ikke kunne legges til grunn all den tid disse var basert på tekniske vurderinger som ikke tilfredstilte tekniske krav og fremgangsmetoder. Forhold tilknyttet luft-/varmelekkasjer var ikke tilstrekkelig dokumentert. Sameiet hadde videre bekreftet at det ikke var aktuelt å ta opp et større lån enn det som allerede var vedtatt, på kr 30 mill. Den reelle kostnaden for kjøper var dermed fordeling etter sameiebrøk, som for denne andelen var 102/8709. Kjøper ble også gitt informasjon om at noen boliger var i tvist vedrørende lekkasje, og kjøper måtte påregne at det kunne påløpe kostnader i den forbindelse. Selger kjente ikke til forholdet, jf. avhl. § 3-7, og det var derfor ikke grunnlag for å kreve erstatning, jf. avhl. § 4-14.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde krav på prisavslag for de estimerte utbedringskostnadene uavhengig av sameiets låneopptak eller om utbedring ble gjennomført, jf. avhl. § 4-12. Videre kom sekretariatet til at kjøper hadde krav på erstatning for påløpte advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14 og/eller fal. § 21-2. Når det gjaldt luftlekkasjene/varmetapet fant sekretariatet disse kostnadene usikre og holdt de derfor utenfor prisavslaget.

Foretaket utbetalte et beløp til kjøper i tråd med sekretariatets vurdering.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og fremlagt ny dokumentasjon fra takstfirma F., som viste temperaturforskjeller/kuldebroer i bygningen.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Det er enighet mellom partene om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet økte felleskostnader og nødvendige utbedringsarbeider i et sameie fra 2018. Partene er imidlertid uenige om utmålingen av prisavslaget.

Sekretariatet har etter en grundig og god drøftelse oppsummert sine konklusjoner slik:

Sekretariatet har på bakgrunn av det ovennevnte dermed kommet til at kjøper har krav på å få dekket de estimerte utbedringskostnadene uavhengig av sameiets låneopptak eller gjennomført utbedring. Dersom de reelle nødvendige kostnadene viser seg å bli høyere enn først antatt, har kjøper som utgangspunkt krav på å få dekket økningen. I utmålingen skal det gjøres fradrag for egenandelen på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Det vises imidlertid til uklarheten tilknyttet luftlekkasjer/varmetap, slik at kostnadene for dette holdes utenfor kjøpers krav til forholdene er nærmere avklart.

Kjøper kan kreve fulle kostnader for avvik ved gulvet, og sin andel i henhold til kjøpers sameiebrøk for avvikene ved fellesarealet. Tilsvarende gjelder for takseringskostnadene.

Videre har foretaket plikt til å betale ut den delen av kravet som er fastslått dekningsmessig à konto, jf. fal. § 8-2, og foretaket kan ikke avvende utbetaling av denne delen frem til det totale kravet er endelig avklart – eller til det foreligger en avtale mellom partene.

Vi legger det til partene å regne ut det konkrete beløpet for à konto-betalingen, basert på ovennevnte retningslinjer.

I tillegg har kjøper krav på dekning for påløpte advokatkostnader i saken.

Avslutningsvis har kjøper krevd forsinkelsesrenter frem til betaling skjer, jf. rentel. § 2, noe som tilkjennes.

Nemnda er enig i dette, dog slik at nemnda finner det sannsynliggjort at også utbedringskostnader knyttet til luftlekkasjer/varmetap skal medtas i utmålingen av prisavslaget. Det vises til at det etter at sekretariatets vurdering av saken forelå, er fremlagt notat av 11.12.24 fra takstfirma F. som konkluderer slik:

Thermofotograferingen viser at det er kuldebroer i alle de tilfeldig kontrollerte vinduene og dørene. Etter å ha undersøkt karmenes oppbygging ser man at karmene ikke har noen form for kuldebrobryter. Dette underbygger vår mistanke om at vinduene er lite egnet for bruk i kaldt klima.

Takstfirma F. har i e-post 16.12.24 ytterligere utdypet sine konklusjoner, herunder imøtegått innvendingene fra foretakets takstmann. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at innvendingene fra foretakets takstmann gir grunnlag for å fravike takstfirma F.s konklusjon. Nemnda finner følgelig at det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 ved luftlekkasjer/varmetap og kjøper har krav på prisavslag for nødvendige utbedringskostnader i den forbindelse.

Kjøper har i nemndsansmodningen av 19.12.24 fremholdt at det kreves prisavslag på kr 1 015 618 ut fra en sameiebrøk på 102/8709 med tillegg av advokatkostnader på kr 106 311 – totalt kr 1 121 929 med tillegg av forsinkelsesrenter. Foretaket har i e-post av 20.12.24 opplyst at det er "lagt inn en utbetaling til kjøper på kr 832 547, i henhold til avgjørelsen til sekretariatet". Det er i foretakets e-post ikke redegjort for hvordan beløpet er utregnet, og nemnda har følgelig ikke noe grunnlag for å ettergå utregningen. Foretaket har heller ikke imøtegått kjøpers oppstilling av prisavslags- og erstatningskravet i nemndsansmodningen.

Slik saken er opplyst for nemnda, er det sannsynliggjort at kjøper har krav på en høyere utbetaling fra foretaket enn hva som allerede er utbetalt, jf. de retningslinjer som fremgår av sekretariatets vurdering sitert over, supplert med nemndas konklusjon om at også utmålingen skal inkludere utbedringskostnader knyttet til luftlekkasjer/varmetap, samt kjøpers nemndsansmodning av 19.12.24. Slik nemnda ser det, må kjøpers krav i nemndsansmodningen anses som en ramme for kjøpers krav og foretaket må i tilfelle begrunne hvorfor utbetalingen skal være lavere enn dette. Nemnda finner det ikke forsvarlig å ta endelig stilling til utmålingen av prisavslags- og erstatningskravet inkludert forsinkelsesrenter, men legger dette til partene ut fra de føringer som er gitt i drøftelsen over.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).*