

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-217

26.2.2025

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

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

Feil ved garasjetak – avvik ved drenering – reklamasjonsfristen – TG 1/TG 2 – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-19 første og tredje ledd.

En enebolig oppført i 1995 ble solgt for kr 7,61 mill. i februar 2022 og overtatt av kjøper den 9.6.22. Det var ved salget opplyst om garasje fra 1996/97 og at det var noe synlig fukt i sutaksplater til høyre for inngangsdør på loft, og at det var sprukket takstein som gjorde at det kom noe vann/fukt inn i konstruksjonen ved nedbør i kombinasjon med vind. Dette skulle nå være utbedret, men plater var fortsatt fuktige (TG 2). Det var opplyst at det fortsatt var enkelte synlige mønesteiner med synlig riss og noe tilsig av fukt inn i garasje i form av saltutslag stedvis på vegger i garasje. Overflater hadde ellers normal slitasje og var i god stand (TG 1). Det kunne påregnes normalt vedlikehold av konstruksjonene. Om dreneringen (TG 2) var det opplyst om at mer enn halvparten av forventet levetid på drenering var overskredet, og det ble påpekt at det ikke var "særlige fallforhold til bygning". Kjøper reklamerte 23.2.23 over ufagmessig arbeid på garasjetak og at tomten var veldig våt/feil med dreneringen. I skaderapport fremgikk det at kjøper oppdaget forholdet "like etter overtakelse" ved at det var fukt på plen. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå en mangel som en følge av risikoopplysningene ved salget. Nemnda kom til at feil ved garasjetak utgjorde en mangel, men at det var reklamert for sent for avvik ved drenering. Kjøper ble gitt delvis medhold. Dissens ved vurderingen etter avhl. § 4-19 tredje ledd.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 187 375, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved drenering og garasjetak, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 1995.

I salgsprospektet ble boligen omtalt som en "flott og velholdt", med bl.a. "stor og frodig hage". Med boligen fulgte dobbel garasje fra 1996/97 med lagringsloft. Det var opplyst om stor og flott opparbeidet tomt med skjermet hage, prydbusker, bed, etc.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1995. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller, og på spørsmål om kjennskap til utettheter/arbeider ved terrasse/garasje/tak/fasade.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at tilstanden på boligen fremsto som meget god, både innvendig og utvendig. Det måtte likevel påregnes normalt vedlikehold og tas høyde for oppgraderinger. Det fremgikk også at boligen hadde "gjennomgående høy standard" og bygget var

jevnlig og godt vedlikeholdt. Takteking på boligen (TG 1) var teknet med betongtakstein fra byggeåret. Det var ved utvendig besiktigelse ingen indikasjoner på ødelagt eller manglende takstein. Tekkingen var i god stand. Nedløp og beslag ble gitt "lys" TG 2. Takkonstruksjon/loft ble gitt TG 1, hvor det ikke var indikasjoner på råte/vanninntrengning. Det var noe synlig værslitasje på yttervegger på "takutstikk" (TG 2). Rom under terreng ble gitt TG 1. Byggegrunn ble gitt TG 1, hvor det var opplyst om ukjent byggegrunn og at det ikke var foretatt nærmere grunnundersøkelser. Eier opplyste for øvrig om at det var fjell i dagen der hvor huset sto i dag.

Drenering ble gitt "lys" TG 2, hvor det var opplyst om visuell besiktigelse, og at det ikke var avdekket fuktforskjeller ved fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng. Det var synlig grunnmursplast og klemlist. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering var overskredet. Grunn og fundamenter, samt terrengforhold ble gitt TG 1. Det var opplyst at det var "ingen særlige fallforhold til bygning".

Om garasje var det opplyst at det var noe synlig fukt i sutaksplater til høyre for inngangsdør på loft. Eier opplyste at det var sprukket takstein som utgjorde at det kom noe vann/fukt inn i konstruksjonen ved nedbør i kombinasjon med vind. Dette skulle nå være utbedret, plater var for øvrig fortsatt fuktige (TG 2). Det var opplyst at det fortsatt var enkelte synlige mønesteiner med synlig riss. Det var også noe tilsig av fukt inn i garasje da det var noe synlig fukt i form av saltutslag stedvis på vegger i garasje. Overflater hadde ellers normal slitasje og var i god stand (TG 1). Det kunne påregnes normalt vedlikehold av konstruksjonene.

Boligen ble solgt for kr 7 610 000 ved kjøpekontrakt opplyst inngått 11.2.22, signert sist 7.3.22, og overtatt av kjøper den 9.6.22.

Kjøper har forklart at de observerte "våt plen" i løpet av den første høsten 2022, ved at robotgressklipperen laget gjørmespor. Kjøper opplyste at de på nyåret 2023 hadde besøk av byggmester for å få sjekket bl.a. garasjetaket. I den forbindelse avdekket byggmester diverse feil på taket som virket å være ufagmessig/amatørmessig utført.

I SMS-korrespondanse mellom taktekker S. og kjøper 20.1.23 spurte kjøper hva som manglet på garasjetaket. Kjøper spurte om det var beslag under takpannene. Taktekker S. svarte at det kalles mønetetting eller figaroll, og viste til link. Det var også opplyst at kjøper måtte regne med kostnader mellom kr 25 000 – 35 000 inkl. mva. som inkluderte rigg, demontering av "noe panner", fikse beslag og legge mønebånd.

Kjøper reklamerte 23.2.23 over følgende:

Det er avdekket avvik på garasjetaket. Det virker til at det er utført ufagmessig arbeid på taket.

Det er også avdekket at deler av tomten er veldig våt. Det virker til å skyldes avvik på dreneringen.

Foretaket ba kjøper om en nærmere redegjørelse for når kjøper avdekket fuktskaden, og kjøper svarte 11.10.23:

Kjøper avdekket fuktskaden på garasjetaket i midten av januar 2022. Skadeårsaken til fuktskaden er manglende mønetetting som bekreftet av taktekker. Se vedlagt bilder for bedre oversikt over skadeomfang og plassering av skaden.

Kostnadsestimatet og den fagkyndige uttalelsen som ble oversendt med kravet er utformet av taktekker, (S.), som har befart taket. Kjøpersiden er i prosess med å få en ytterligere fagkyndig uttalelse fra taktekker, samt eksakt prisestimat som etterspurt. Dette vil oversendes selgersiden når det er mottatt.

I pristilbud av 21.11.23 fra FS. AS ble det angitt kostnader på kr 123 500 inkl. mva. for utbedring av tak på garasje. Det ble påpekt at innvendig i 2. etasje på garasje var det merker etter vann som hadde kommet inn og noe av sutaket var fuktig rundt takoppløft. Avslutning på noe beslagarbeid

var dårlig utført. Det manglet foringer mellom dørkarm og list. Ut fra disse punktene var det uttalt at garasjen skulle vært gitt TG 2.

I skaderapport av 31.5.24 fra F. Takst fremgikk bl.a. følgende:

Skadetype: Oppsamling av vann i hagen pga mangelfull drenering og avvik på garasjetak.

I fjor oppdaget kjøper lekkasje på garasjetaket. En håndverker har sagt at dette er grunnet mangel på mønetetting. (...)

Når det gjelder drenering på tomten er dette noe som kjøper er i gang med å utbedre. Takstmann som påtar seg oppdraget må vurdere utfra billedokumentasjon som kjøper har tatt før utbedring ble igangsatt. Dette har ikke blitt sendt til meg, men takstmannen kan spørre kjøper om å få dette tilsendt. (...)

Garasjetak

Registeringer:

Kjøper oppdaget forholdet i januar 2024.

Det er vanninntrenging på garasje tak mot sør, taket er tradisjonelt valmtak med sperr og 3 mm sutaksplater som er teknet med betongpanner, det er en kvist med dør for tilkomst til loft.

Kvisten er ufagmessig bygget, det er lekkasjer i sløys mellom valm og kvist, på den ende siden dekker ikke taksteinen over sløysbeslag og på den andre siden ser det ut som om beslag mangler og er utført med plast.

Det mangler også tettebånd/mønebånd under mønesteinene på hele garasjen.

På innsiden er det hull i sutaks platen i fra langvarig fukt belastning.

Det var bilder av takstein som ikke dekket over kilrenne, at det var benyttet plast som kilrenne, at det var 16 % fukt i innvendig konstruksjon (høyt), og hull i sutaksplate.

Om dreneringen var det opplyst:

Kjøper oppdaget forholdet like etter overtakelse.

Registreringer:

Arbeid med terreng på plan var ferdig før min befaring

Eier oppdaget forholdet kort tid etter overtakelse ved at det var fukt på plen.

Plen ble forøkt klippet med robot klipper men den satt seg bare fast.

Det var også maur inne i boligen i 1. etasje og i forbindelse med gravearbeidene ble det fjernet en maurtue.

På plenen var det tidligere ett søkk midt i plenen hvor vann samlet seg, overflatevannet renner ut på plen noe som har medført føre til vass-sjuk jord og misvekst, og områdene blir lett gjørmete, vider rant overvannet inn mot naboens vei.

Området ligger ikke inntil bygningene.

Det var bilder av ny plen med drenering og noe ombygd terreng. Under "Konklusjon" fremgikk:

(...) Skaden på garasjetaket må utbedres for å hindre ytterligere skade.

Tekkingen på kvist må legges om med riktig utforming på kilrenne/sløys som må spesial lages slik at den går over mønekam, det mangler også valm beslag under mønestein på hele garasjen.

Sutaksplaten med skade må skiftes.

Reperasjonen som er utført er ikke fagmessig utført.

Terreng er ferdig drenertjustert på min befaring, det er ikke mulig for meg å ta stilling til hvordan det var tidligere..

Maurproblemt innvednig har forsvunnet som følge av tiltaket med terrengjustering.

Kostnader var estimert til kr 184 000, hvorav tekking var oppgitt til kr 123 500 inkl. mva., drenering på kr 43 500 inkl. mva., og takstutgifter på kr 17 000. Det ble vist til pristilbud fra FS. AS når det

gjaldt utbedring av tekking og firma H. vedrørende drenering.

I pristilbud fra firma H. ble det angitt kostnader for grunnarbeider, herunder bl.a. graving av grøft og planering av plen til kr 43 500 inkl. mva., og kr 20 375 inkl. mva. for fjerning av granhell inkl. transport og avgift. Pristilbudet var datert 9.4.22, men kjøper har påpekt at riktig dato var 9.4.24.

I e-post fra firma H. av 19.6.24 var det uttalt:

Vedlagt beskrivelse fra befaring som ble tatt før utbedring av overflatevann:

Befaringen 5.apr 2024 viste dårlig drenering i gress/plen sør på eiendommen. Vannet legger seg på overflaten og gressmatten er veldig bløt. Å gå på plenen opplevdes som å gå på en svamp.

Eier hadde gravd noe selv og dette viste tydelig hvor lite drenerende området er.

Dette viste også hvordan vannmassen samles i en ende av plen/bedd.

Det var også en synlig drenerør som tyder på at det har vært forsøkt å utbedre drenering i plen tidligere (av forrige eier). Denne var ikke bygd opp skikkelig og hadde ingen effekt. Dreneringsrør lå også ut av eiendommen mot nabo, dette er ikke anbefalt.

For å få vannmassen til å drenere i området var det nødvendig å grave bort store mengder av jordmassen helt ned til berget. Det måtte også bygges opp med singel/pukk inkl drenerør. For å samle vann ble drenerør satt opp i kombinasjon med samlings-kum, slik at vannmassen ikke føres bort på nabos eiendom. Det måtte også meisles noe, planeres med ny jord og plen sås.

Foretaket opplyste at det var fremsatt tilbud om endelig oppgjør på kr 60 000 som et forsøk på å komme til en minnelig løsning i saken.

I SMS-utveksling mellom kjøper og selger den 1.4.23 fremgikk:

(Kjøper): Hei Me e i gang med å grave opp hagen og lurer på litt ift drenering. Skal ha fagfolk til å se på det til uken, men tenkte å høre med dere også, hvor dere har ført bort overvann? Ser du har lagt et rør mot [Navn], e det der me ska føre vannet?

(Selger): Hei Vel overstått påske Overvann skal vel i grunn ivaretas på egen tomt. I sør på tomten er det forsøkt ivaretatt av grøft mot bed i øst og mot vest på tomten mot fordrøyning.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at terrengforholdene ble gitt TG 1, og at opplevelsen av å gå på plenen var som å gå på en svamp. Det var uomtvistet at både omfang og kostnader var langt større enn det kjøper kunne forvente. Videre var kjøpers forventning en garasje i god stand, og risikoopplysningene var kun knyttet til platene som fortsatt var fuktige etter at forholdet var opplyst utbedret. Selger hadde i etterkant av salget innrømmet å ha forsøkt å drenere tomten selv, og selger kjente eller måtte kjenne til den utilstrekkelige dreneringen og vannansamlingen på tomten. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og har anført at selger i alle tilfeller ikke kunne påberope seg reklamasjonsfristen, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 187 375, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har videre anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket viste til at kjøper overtok eiendommen 9.6.22, og reklamerte til foretaket først 23.2.23. Kjøper oppdaget avvik ved drenering like etter overtakelse, jf. befaringsrapporten av 31.5.24. Det gikk ca. 8 måneder fra det tidspunktet kjøper oppdaget forholdet til det ble fremsatt en reklamasjon. Hva gjaldt fuktskade på garasjetaket, burde kjøper vært kjent med forholdet allerede ved overtakelsen. Det forelå uansett ikke mangelsansvar, og foretaket viste i hovedsak til bygningsdelenes alder, og risikoopplysningene som ble gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert for sent over avvik ved drenering, jf. avhl. § 4-19, og at feil ved garasje ikke utgjorde en mangel, jf. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at ikke er grunnlag for mangel for avvik ved garasjetak. Om dette er det bl.a. fremholdt i begrunnelsen:

Om garasje var det opplyst om garasje oppført i 1996/1997, og bl.a. at det var noe synlig fukt i sutaksplater til høyre for inngangsdør på loft. Eier opplyste at det var sprukket takstein som utgjorde at det kom noe vann/fukt inn i konstruksjonen ved nedbør i kombinasjon med vind. Dette skulle nå være utbedret, plater var for øvrig fortsatt fuktige (TG 2). Det var opplyst at det fortsatt var enkelte synlig mønesteiner med synlig riss. Det var også noe tilsig av fukt inn i garasje da det var noe synlig fukt i form av saltutslag stedvis på vegger i garasje. Overflater hadde ellers normal slitasje og var i god stand (TG 1). Det kunne påregnes normalt vedlikehold av konstruksjonene.

Sekretariatet har merket seg at det kan fremstå uheldig at det etter overtakelse var avdekket feil, sett i sammenheng med at selger krysset av for ikke å kjenne til utettheter/arbeid ved garasje. Det var imidlertid gitt konkrete risikopplysninger om fukt med uklar årsak, og det var opplyst om feil, samt gitt TG 2 for enkelte forhold. Sekretariatet kan heller ikke se at en eventuell mangelfull avkrysning kan anses å ha virket inn på avtalen.

Nemnda har for sin del funnet vurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd for dette avviket tvilsom. Det bemerkes at det etter denne bestemmelsen ikke gjelder noe innvirkningsvilkår.

Kjøper har i klagen anført at "i tilstandsrapporten ble garasjen gitt TG 1 på bakgrunn av normal slitasje". Nemnda er usikre på om tilstandsrapporten kan leses slik. Garasjen som helhet har ikke fått noen tilstandsgrad, og angivelsen av TG 1 kan like gjerne leses i sammenheng med overflatene, som omtales i det aktuelle avsnittet.

Når det er sagt, må angivelsen av TG 2 her også leses kontekstuell og knyttet opp mot de fuktige platene – som like fullt skal være knyttet til et avvik for takstein som er "utbedret".

Den mest relevante og generelle omtalen av fukt er antagelig setningen "Det er og noe tilsig av fukt inn i garasjen da det er noe synlig fukt i form av saltutslag stedvis på vegger i garasje". Denne merknaden, sammenholdt med garasjens alder (1997), må vurderes opp mot avviket som er avdekket. Selve avviket synes knyttet til en konstruksjonsfeil på kvisten, jf. uttalelsen fra F. Takst datert 31.5.24:

Kvisten er ufagmessig bygget, det er lekkasjer i sløys mellom valm og kvist, på den ende siden dekker ikke taksteinen over sløysbeslag og på den andre siden ser det ut som om beslag mangler og er utført med plast.

Fukt i garasje er i utgangspunktet ikke helt uvanlig, og i dette tilfellet ble det også opplyst om "noe synlig fukt" på veggene. En ren konstruksjonsfeil i taket fremstår imidlertid som noe annet. Som nevnt fremgår det at fuktavviket skal være "utbedret", noe som må sammenholdes med selgers avkrysning i egenerklæringsskjemaet for ikke å kjenne til utettheter/arbeid ved garasje. Under tvil har nemnda kommet til at det foreligger et forventningsavvik og mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for dette forholdet.

Nemnda går så over til avviket ved dreneringen. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det på dette punktet er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Det heter i begrunnelsen:

Kjøper reklamerte 23.2.23 over at det var avdekket at deler av tomten var veldig våt, og viste til sammenheng/feil med dreneringen.

Av skaderapport 31.5.24 fra F. Takst fremgikk oppsamling av vann i hagen pga. mangelfull drenering. Når det gjaldt drenering på tomten var dette noe som kjøper var i gang med å utbedre. Takstmann som påtok seg oppdraget måtte vurdere ut fra billedokumentasjon som kjøper har tatt før utbedring ble igangsatt. Om dreneringen var det opplyst at kjøper oppdaget forholdet "like etter overtakelse" og "Eier oppdaget forholdet

kort tid etter overtakelse ved at det var fukt på plen." Slik saken er dokumentert for oss, forstår vi det slik at kjøper oppdaget feil ved drenering kort tid/rett etter overtakelse.

Kjøper reklamerte omkring 8 måneder etter overtakelse (...) Slik saken er dokumentert for oss, er det dermed reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Nemnda er enig med sekretariatet i at de fremlagte dokumentene i saken tilsier at reklamasjonen er for sent fremsatt etter avhl. § 4-19 første ledd. I kjøpers nemndsansmodning er det dog fremholdt følgende:

Uansett har selger vært klar over problemet med dreneringen da dette bekreftes i SMS til kjøper. Selger har vært "grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig handlet i strid med god tro", jf. avhl. § 4-19, 3. ledd.

SMS-en det siktes til er formodentlig selgers tekstmelding av 1.4.23:

Hei. Vel overstått påske. Overvann skal vel i grunn ivaretas på egen tomt. I sør på tomten er det forsøkt ivaretatt av grøft mot bed i øst og mot vest på tomten for fordrøyning.

Kjøper har også vist til at det i egenerklæringsskjemaet punkt 5 er krysset av "nei" på spørsmålet om selger kjenner til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall i spørsmålet om avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse i saken.

Flertallet – Jakobsen og Raanes – bemerk:

Flertallet finner at det per i dag ikke er fremlagt tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig handlet i strid med god tro.

Flertallet ser at SMS-en kan tolkes slik at selger var kjent med grøfter på tomten, men mener SMS-en er knapp og språklig ikke spesielt klar. Det fremkommer bl.a. ikke noe om selgers kunnskap om det konkrete overvannet, omfanget av problemet og/eller hvorvidt selger selv har utført grøftearbeider på tomten.

Når det gjelder egenerklæringens punkt 5, mener flertallet at en naturlig språklig forståelse av spørsmålet er at det gjelder fuktproblematikk for underetasje/kjeller – og ikke for plenen.

Samlet sett har flertallet landet på at det ut fra den begrensede dokumentasjonen i saken ikke er sannsynliggjort slik grov uaktsomhet, uærlighet eller uredelighet som avhl. § 4-19 tredje ledd gir anvisning på. Flertallet understreker at selgers aktsomhetsgrad kan tenkes å stå i en annen stilling ved mer og ev. umiddelbar bevisføring omkring spørsmålet.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Kjøper har reklamert over at hagen var svært fuktig, herunder mangelfull drenering. Firma H. beskrev situasjonen slik i e-post datert 19.6.24:

Befaringen 5.apr 2024 viste dårlig drenering i gress/plen sør på eiendommen. Vannet legger seg på overflaten og gressmatten er veldig bløt. Å gå på plenen opplevdes som å gå på en svamp.

(...)

Det var også en synlig drenerør som tyder på at det har vært forsøkt å utbedre drenering i plen tidligere (av forrige eier). Denne var ikke bygd opp skikkelig og hadde ingen effekt.

Selger har oppgitt å ha bodd i boligen i 26 år og 6 måneder, som tilsvarer hele perioden fra boligen ble oppført i 1995. Mindretallet kan ikke se noen rimelig grunn til at selger kan ha vært uvitende om forholdet. Det vises til selgers lange botid, at problemet er svært merkbart, jf. ovenfor om at det føles som å gå på en svamp, samt at kjøper opplevde problemet allerede kort tid etter overtakelsen.

Det er ingenting som skulle tilsi at de faktiske forholdene er forandret fra da selger bebodde boligen, slik at det klart har formodningen for seg at dette også har vært et problem i selgers eiertid. Det vises til uttalelsene fra firma H., gjengitt ovenfor, hvor det pekes på at det er synlig drenerør som tyder på at det har vært forsøkt å utbedre drenering i plen tidligere, men at oppbyggingen av denne var mislykket slik at den ikke hadde noen effekt. Det er altså mangelfull oppbygging som medfører at dreneringen ikke har noen effekt, det er ikke manglende vedlikehold e.l. som er årsak. Svakheten har altså vært uforandret hele tiden, og ikke noe som har utviklet seg plutselig i kjøpers eiertid. Fuktproblemet i hagen må dermed ha vært synlig og merkbart også for selger i sin botid, og tiltakene som er beskrevet av firma H. indikerer at selger har forsøkt å bøte på problemet.

Selgers ovennevnte SMS indikerer også at selger har utført visse tiltak som synes å være relevante med hensyn til den fuktproblematikken som kjøper har reklamert over. Mindretallet mener at selger måtte kjenne til fuktproblematikken, da det ikke foreligger noen rimelig grunn for selgers uvitenhet, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 89. Dette forholdet mener mindretallet at selger skulle ha opplyst kjøper om, og at det klart var egnet til å innvirke på avtalen at informasjonen ikke ble gitt, jf. avhl. § 3-7.

Mindretallet har kommet til at tilbakeholdelsen av opplysningene også rammes av avhl. § 4-19 tredje ledd, slik at selger ikke kan gjøre gjeldende at reklamasjonen er for sent fremsatt. Det vises til at formålet med reklamasjonsreglene ikke treffer godt på et tilfelle som her hvor selger har tilbakeholdt opplysninger som selger måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det er klar årsakssammenheng mellom bruddet på opplysningsplikten og det forholdet kjøper reklamerer på. Etter mindretallets syn har ikke selger noen spesielt beskyttelsesverdig interesse i en slik situasjon.

Videre vises det til merknadene til avhl. § 4-19 tredje ledd i Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 117, hvor det fremgår at regelen svarer til, og er ment å ha samme innhold som, løsekjøpsloven § 33, som igjen var ment i første rekke å dekke forhold som var omfattet av CISG art. 40, nemlig forhold hvor mangelen beror på faktiske forhold som selger kjente eller "ikke kunne ha vært ukjent med, og som han ikke gjorde kjent for kjøperen".

Benestad Anderssen uttaler følgende på s. 356 i "Avhendingsloven med kommentarer" (2008) til § 4-19 tredje ledd:

Dette innebærer at to vilkår må være oppfylt for at tredje ledd skal få anvendelse: For det første må selger ha hatt kjennskap til, eller utvist grov uaktsomhet i forhold til, de omstendigheter ved eiendommen som utgjør et avtalebrudd (...) For det annet må selger i det minste ha utvist grov uaktsomhet med hensyn til ikke å ha videreformidlet de relevante opplysningene til kjøper (...) Det kan således forekomme at det kan statueres mangelsansvar etter § 3-7 uten at § 4-19 tredje ledd får anvendelse. I praksis er nok likevel oftest det motsatte tilfellet.

Benestad Anderssen mener altså at det "oftest" er slik at mangelsansvar etter avhl. § 3-7 medfører at avhl. § 4-19 tredje ledd får anvendelse. Mindretallet deler denne vurderingen, og mener dette også er tilfellet i denne saken.

En samlet nemnd viser til at det etter dette skal utmåles prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for avviket ved garasjetaket. Ved vurderingen av standardfradrag/forlenget levetid ved at kjøper får et utbedret tak, skal det tas utgangspunkt i garasjens alder, tilstand og de usikkerhetsopplysninger om fukt i garasjen som ble gitt. Ved den skjønnsmessige vurderingen må det utvises forsiktighet ved fastsettelsen av fradraget, slik at det ikke gjøres fradrag for mer enn det laveste beløp det er sannsynlig at standardhevingen utgjør, jf. bl.a. LE-2018-139580 og Benestad Anderssen (2008) s. 292.

Det er fremsatt krav om kr 123 500 i tråd med tilbud fra FS. AS. Nemnda finner at passende prisavslag kan settes til kr 90 000, som inkluderer utgifter til sakkyndigrapport og egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).