

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-304

25.3.2025

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – hagestue oppført «på dugnad av venner og faglærte» – takstansvar? – (tidl.) avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1992 ble solgt «som den er» for kr 15 mill. og overtatt av kjøper den 15.5.20. Tilstandsvurderte bygningsdeler hadde i hovedsak fått TG 1 og TG 2, og det ble informert om at hagestuen fra 2012 var oppført «på dugnad av venner og faglærte personer.» I forbindelse med større renoveringsarbeider en stund etter overtakelsen avdekket kjøper flere feil og mangler, herunder manglende grunnmur til hagestuen, mangelfull understøttelse av bærende søyler på veggutstikk og deler av terrassedekke, skader som følge av mangelfull lufting av kledning på hagestuen, og utett undertak på hovedbygning. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger om flere av avvikene, og at det samlet sett forelå en vesentlig mangel. Det ble bl.a. vist til at selger var kjent med at hagestuen var oppført oppå terrassen, og at fundamenteringsfeilen og feilen ved kledningen var lett synlige for takstmannen. Det ble også vist til at det var feil av mer fundamental art ved bygningsdeler som i hovedsak ble gitt TG 1. Foretaket bestred ansvar, og viste bl.a. til forklaringen til selger og selgers takstmann, og påpekte at det ble gitt risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 789 343.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av manglende grunnmur til tilbygget hagestue, mangelfull understøttelse av bærende søyler på veggutstikk og deler av terrassedekke, skader som følge av mangelfull lufting av kledning på hagestue, og utett undertak på hovedbygning, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Twisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestfold, opprinnelig oppført i 1992.

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

BEBYGGELSEN

Eneboligen er opprørt i tre på støpt plate i 1992 og tilbygd hagestue i 2012. Boligen er oppført i halvannen etasje. Frittliggende garasje oppført i tre i 1993 og tilbygd i 1999. (...)

(...)

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 19.11.1992. Denne kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattesten omfatter ikke garasje med påbygg og tilbygget hagestue. Innredning av rommene i påbygg til garasjen er ikke bruksendret/omsøkt. Kjøper overtar alt ansvar og risiko for dette videre.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen nå ikke utsteder ferdigattest på tiltak omsøkt før 1998. (...)

I tilstandsrapporten ble det bl.a. gitt følgende tilstandsgrader: "Direkte fundamentering (ikke vurdert)", "gulv på grunn (TG 1)", "yttervegger (TG 1)", "utvendig komplettering, vegg (TG 1)", "balkonger, terrasser ol. (TG 2)", "takkonstruksjoner (TG 1)" og "taktekking og membraner (TG 1)".

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1992, og at selger hadde bodd i boligen siden. Det var krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til skjevheter/setninger og råteskader. Selger besvarte videre følgende spørsmål:

Selger hadde ellers informert om følgende i skjemaets pkt. 9.3, 12, 12.1 og 18:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks. gjentakende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?

Svar: «Nei»

(...)

9.3 Kjenner du til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?

Svar: «Ja. Hagestue bygget i 2011 er gjort på dugnad av venner og faglærte personer»

(...)

12. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?

Svar: «Ja. Hagestue bygget i 2011 etter godkjenning av X. kommune. garasjetilbygg på samme måte»

12.1 Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: «Ja. Det foreligger byggetillatelse»

18. Er det andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper?

Svar: «(...) Det er lagt inn sommervann i tilbygg garasje, dette er ikke omsøkt (...) Det er lagt inn sommer kaldtvann i Hagestue, ikke omsøkt»

Boligen ble solgt "som den er" for kr 15 mill. i november 2019, og overtatt av kjøper den 15.5.20.

Etter overtakelsen satte kjøper i gang med større renoveringsarbeider. I forbindelse med arbeidene ble det oppdaget feil og mangler ved taket på hovedbygningen, terrassen og den tilbygde hagestuen.

Kjøper har forklart at lekkasjen i undertaket måtte utbedres omgående for å forhindre ytterligere skader. Forholdet skal ha blitt meldt inn til foretaket, men kravet skal senere ha blitt trukket tilbake siden det ikke fremgikk av salgsdokumentene om undertaket ble skiftet sammen med taksteinen i 2011. I ettertid har kjøper fundert på om ikke dette også var et forhold som burde dekkes av forsikringen, og dette forholdet var en del av klagen til FinKN. Forholdet ble ikke omtalt i de to reklamasjonsrapportene i saken, men byggmesteren som oppdaget utettheten – R. AS – har gitt et pristilbud med tilhørende beskrivelse av forholdet og utbedringsbehovet datert februar/mars 2023:

Beskrivelse av tilbud inn til bytte av undertak:

- På grunn av små huller i eks. undertak så er dette ikke tett. Det vil si at takstein, lekter, slisser må tas av og legge nytt undertak. For så å slisse, lekte og legge på eks. takstein igjen.

- Det er også avsluttet undertak ved tak/vegg ikke ut i gesimser, dette er i utgangspunktet OK, men når takstein er kuttet i nedre bue ytterst mot vindskien så fylles gesimskassene med vann. Derfor må også undertak utbedres for å få oppkanter mot vindskiene.

Det vil si at takstein, lekter, slisser må tas av, legge nytt undertak, slisser, lekter og legge på eks. takstein.

Arbeidene ble priset til kr 100 188 inkl. mva.

Takstmann J. beskrev i rapporter av 31.7.23 og 15.2.24 at det ved renovering av boligen hadde blitt avdekket setninger og skjevheter i konstruksjonen som følge av tilført tyngde på gulvet og underdimensjonering av bærepunkter og bjelkelag. Det hadde også senere blitt avdekket mangelfull understøttelse av søyler på bærende utstikk og deler av terrassedekket. Fra reklamasjonsrapporten hitsettes:

UTESTUE.

Beskrivelse

Det er bygget en hage stue/utestue på ca. 19 kvm i 2012 på eksisterende terrassebeklag. Innvendig er det påført totalt ca. 13 cm støp og 2 cm med skifer. Oppleggs punkter vedr bærende yttervegg og tyngden gulvet er påført har ført til setninger. Gulvbjelker har vridd seg og det er manglede understøttelse under søylepunk. Dette har ført til setninger i bygningsmassen grunnet tyngde på gulv og manglede understøttelse på bærepunkter og underdimensjonering av gulvet ihht vekten som er påført.

Bærepunkter er satt på eksisterende terrasse, med opplegg på bjelker av 48 x 148 impregnerte terrassebjelker og drager av 48 x198 mm impregnerte bjelker med stedvis dårlig fundamentering i løs masser og noe fjell. Ytterst i skråning mangler fundament understøttelse.

Måling utført med krysslaser, med fastpunkt ved peis. Det er registrert 4 cm skjevheter i hagetuens lengderetning på ca. 5 meter. I hagestuens bredde, er det målt 2 cm på 4 meter.

Ihht utført tilstandsrapport for bolig av takstfirma B. /v T.R. er det ikke gitt bemerkninger vedr fundamentering eller gulv på grunn.

Det er gitt ingen merknad og Tg: 1 her.

Skadebeskrivelse

Setninger i bygningsmassen grunnet tyngde på gulv og manglede understøttelse på bærepunkter og underdimensjonering av gulvet ihht vekten som er påført.

Reparasjonsbeskrivelse

Følgende utbedringsforslag legges til grunne ihht dagens tilstand.

- Dagens gulv pigges opp i sin helhet grunnet tyngde tilførte og tilkomst til bjelkelag.
 - Bærende yttervegger stemples opp midlertidig for å ta av tyngde på vegg.
 - Bjelkelag innvendig fjernes i sin helhet
 - Det forskalles, armeres og plass støpes nye ringmur under yttervegger for sikre god heldekkende bæring sett opp mot skråning.
 - Innvendig isoleres, plastes og armeres det ned mot grunn før det støpes nytt dekke.
 - 2- fløyet terrassedør rettes opp ihht skjevheter påført som følge av setninger påført bygningsmassen. (...)
- (...)

BÆRE SØYLER OG TERRASSE DEKKE

Beskrivelse

Utsikk på hoved hytte utstikk på ca. 2 meter med tilhørende balkong/terrasse i 2 etg. Utsikk er bærende. Det er montert langsgående drager med nedstolping på profilerte søyer. søyler er montert på terrasser dekket og med manglede understøtte ned på grunn.

Det har ført til sig og nedstolping og at underliggende dragere/bjelker på terrasse dekket har begynt å vri seg grunnet tyngde.

Terrasse dekket er også mangelfullt understøttet og har begynt å vri seg som følge innfesting m.m.

Skadebeskrivelse

Settninger som følge av mangelfull understøttelse under bærende søyler og terrassegulv.

Reparasjonsbeskrivelse

Følgende forslag til utbring.

- Avdekke terrasse gulv ved bæresøyler og bærende drager for terrasse, ved å fjerne terrassebord for tilkomst
- Stemple opp bære søyler 3 stk midlertidig .
- Demonter søyler 3 stk.
- Legg opp nye bæring under 3 stk med imp. 48 x 148 mm og søylepunkter med forankring til fjell/grunn under bærende søyer.
- Legge opp nye søyle sko under bærende 48 x148 mm for bæring på terrasse og bjelkelag, samt rett opp bjelkelag.
- Legge ned nye 28 x120 mm terrassebord som er fjernet for tilkomst for understøttelse for bære søyler for terrassedekket.
- Legge opp 3 stk justerbare søyle sko for bærende søyler.
- Remontere 3 stk søyler.

Utbedringsarbeidene ble estimert til totalt kr 253 300 inkl. mva.

I tilleggssrapport fra takstmann J. sto det bl.a. følgende:

SKADEFORLØP

Råte i yttervegg bak kledning som følge av manglende lufting av konstruksjonen. Vi har vurdert nødvendig tiltak utført vedr manglede lufting bak kledning på utestue del som er avdekket. Dette har ført til råteskade i den bærene konstruksjonen på bygget. Kostnader til utbedring er sammenføyd i underliggende kalkulasjon. Utbedring ble utført forløpende da håndverkere var på plassen i forbindelse med renovering av fritidseiendommen

(...)

SKADEOMFANG

Dette gjelder yttervegger på hagestue stue i front. Etter avdekking av skjevhet i gulv og åpning for utbedring ble det fjernet panel og av ytterkledning ble det avdekke manglende lufting og store råteskade i bakenforliggende reisverk og bunnsviller på bærende konstruksjonsdeler. Deler av terrasse måtte også åpne for å sikre adkomst for utbedring. (...)

Utbedringen av råteskaden/den manglende luftingen ble estimert til kr 351 817 inkl. mva.

Kjøper har oppgitt at det ble betalt kr 29 137 i sakkyndigkostnader.

I selgers tilbakemelding datert 26.2.23 ble det bestridt at de hadde forsøkt å skjule noen feil eller mangler. Selger ga detaljerte opplysninger om hvordan de hadde oppført terrassen og senere hagestuen, og bestred kjennskap til feil eller mangler, herunder bl.a. skjevheter og setninger. Selger forklarte bl.a. følgende om oppføringen av hagestuen:

Denne ble som anført bygget i 2011 med hjelp av venner og faglærte personer. De faglærte var tidligere ansatte i (L. AS) som bisto oss med en vennetjeneste Undertegnede og min ektemann sto selv for deler av arbeidet, deriblant støpning av dekke som hagestuen står på.

I tilbakemelding fra takstmannens ansvarsforsikring i If Skadeforsikring sto det at forholdene var skjult og ikke noe som ble avdekket ved nivå 1-undersøkelser. Kjøper har kommentert tilbakemeldingen fra ansvarsforsikringen, og har fremhevet at forholdene var synlige, samt at kjøper ikke fikk tilfredsstillende opplysninger i tilstandsrapporten.

I klagen bemerket kjøper bl.a. at selger i et sosialt møte med kjøper sommeren 2022 hadde anbefalt forsterkning av fundamenteringen til hagestuen.

Foretaket har påpekt at kjøper hadde fått godkjent rammetillatelse for oppføring av terrasse/platting og motstrømsbasseng, jf. vedtak datert 24.7.24, samt til at kjøper hadde planlagt utbygging av hovedhuset og utvidelse av kjøkkenet.

Kjøper stilte spørsmål til R. AS og takstmann J. om det var mulig og enkelt for en takstmann å se at hagestuen var bygget oppå en platting, og om det var mulig for en takstmann å oppdage at hagestuen manglet luftespalte.

R. AS svarte i e-post av 4.2.25 at en erfaren takstmann fint burde ha sett at hagestuen var bygget oppå en platting, ved at en hadde sett inn under terrasse i front. Det var ikke like lett å se at hagestuen manglet luftespalte, men det hadde blitt oppdaget manglende lufting bak kledning dersom det ble sjekket bak mot hagen og inn mot fjellet under kledning.

I e-post fra takstmann J. av 27.1.25 fremgikk det at det ikke var vanskelig å foreta en synlig visuell befaringspunkter under terrasse, som ville ha vist deler av fundamenteringen. Når det gjaldt lufting av kledning, ble det påpekt at man burde kunne kjenne samt se om det var åpning som ga luft inn i konstruksjon.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det var naturlig å forstå tilstandsrapporten som at hagestuen var fundamentert på en støpt betongplate, noe som ikke var tilfellet. Selger visste at hagestuen var oppført på terrassen, og forholdene var synlige for takstmannen som laget tilstandsrapporten. Uansett forelå det en vesentlig mangel. Det fremsto som at faglærte hadde vært involvert i arbeidene, og det var tale om fundamentale feil og mangler som krevde omfattende utbedringsarbeider.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnader og sakkyndigkostnader på totalt kr 789 343.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger hadde informert om ufaglærte arbeidere ved oppføring av hagestuen, og at selger ikke var kjent med de påreklamerte feilene og manglene. Forholdene ble oppdaget i forbindelse med inngrep i konstruksjoner, og var ikke synlige for selger eller takstmannen. Med tanke på risikoopplysningene som ble gitt ved salget, forelå det heller ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller takstmannen kjente eller måtte ha kjent til de påreklamerte forholdene, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre til at det samlede avviket ikke var tilstrekkelig markant til å oppfylle vesentlighetskravet, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger mangel grunnet uriktig opplysning etter avhl. § 3-8 om at hagestuen var fundamentert på en støpt betongplate. Det ble vist til følgende:

En opplysning må for å kunne rammes av avhl. § 3-8 være tilstrekkelig konkret og spesifisert, og kjøperen må ha hatt grunn til å stole på den, jf. lovforarbeidene (Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90). Det ble ikke gitt uttrykkelige opplysninger om at selve hagestuen var fundamentert på betongstøp, og når boligen ses under ett, er det tross alt bare en liten del av boligen som ikke står på støpt betong. Det er altså ikke slik at opplysningen var uriktig for store deler av boligen. Se motsetningsvis FinKN 2024-192 (opplyst etterisolert, kun én vegg hadde blitt etterisolert), FinKN 2020-345 (opplyst drenert, kun drenert på et mindre tilbygg) og FinKN 2020-647 (opplyst om nytt tak, kun halve taket hadde blitt skiftet).

Nemnda slutter seg til dette.

Nemnda viser videre til at sekretariatet heller ikke fant at det forelå mangel etter avhl. § 3-7 om tilbakeholdte opplysninger. For manglende fundamentering av hagestuen het det følgende i begrunnelsen:

Selger har forklart at de bygde terrassen i perioden 1991-1992 – dette i forbindelse med oppføringen av boligen. Selger skal også ha fått oppført hagestuen i 2011/2012 med hjelp fra venner og faglærte (tidligere ansatte i L. AS). Ved salget ble det informert om at hagestuen var "gjort på dugnad fra venner og faglærte personer". Selger har i ettertid gitt en detaljert forklaring som viser at hun har hatt nokså inngående kunnskap om hva som ble gjort. Hun har bestridt kjennskap til feil og mangler ved arbeidene.

Sekretariatet har vurdert, men ikke funnet det sannsynliggjort at selger kjente eller måtte ha kjent til problemene med hagestuen og den underliggende terrassen. Selger har bestridt slik kjennskap, og vi viser til at adgangen til å foreta inngående troverdighetsvurderinger er begrenset ved skriftlig og middelbar saksbehandling. Videre skal det, som nevnt ovenfor, mer til enn simpel uaktsomhet for å konstatere at selger "måtte" ha kjent til et opplysningspliktig forhold. Det er etter vårt skjønn tvilsomt om selger, som en alminnelig person uten særskilt byggeteknisk kompetanse, måtte ha forstått at terrassen ikke ville tåle vekten til hagestuen. Det er også vanskelig å legge til grunn at skjevheter, setninger eller andre symptomer på svikt var lett synbare for selger, når dere heller ikke oppdaget slike symptomer selv. Forholdet ble først oppdaget av byggmesteren, og da i forbindelse med renoverings- og ombyggingsarbeider mer enn 3 år etter salget.

Vi har merket oss at selger tilsynelatende har bekreftet påstanden din om at hun – i et sosialt møte med dere sommeren 2022 – anbefalte forsterkning av fundamenteringen ved hagestuen. Etter hva vi forstår, hadde imidlertid selger anbefalt dette fordi dere hadde fortalt henne om bruksendringen dere ønsket å gjennomføre. Selger hadde ikke markedsført boligen med muligheter for en slik bruksendring, og det avgjørende må være at selger ikke var kjent med feil og mangler ved hagestuen eller terrassen, slik den var brukt og fremstilt ved salget. Vi er ikke kjent med at dere hadde synliggjort planene om bruksendringen for selger forut for avtaleinngåelsen.

Du har også anført at problemene med fundamenteringen til hagestuen var godt synlige og enkle å oppdage fra utsiden for takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten. For sekretariatet, som må vurdere saken alene på bakgrunn av dokumentene som legges frem for oss, er det imidlertid vanskelig å vurdere hvor synbart forholdet eventuelt må ha vært for takstmannen på befaringstidspunktet. Vi vet for eksempel ikke om det har vært åpent inn under denne delen av terrassekonstruksjonen, slik at man kunne se rett inn uten inngrep i konstruksjonen. Det er ellers ikke lagt frem en uttalelse fra takstmannen selv, og vi kan ikke se at bygningssakkyndige har kommentert forholdets synbarhet opp mot kravene til undersøkelser i relevant Norsk Standard (NS) nærmere. Slik saken fremstår for oss, har vi derfor ikke funnet det sannsynliggjort at takstmannen kjente eller måtte ha kjent til problemet.

Nemnda er enig i dette. Nemnda har merket seg kjøpers nemndsansmodning og kommentarene som er inntatt der, men finner ikke at det foreligger tilstrekkelig bevismessige holdepunkter for tilbakeholdte opplysninger fra selgers side.

For utettheten i undertaket uttalte sekretariatet videre:

Slik saken er dokumentert for oss, er det ikke tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for å legge til grunn at selger eller takstmannen kjente eller måtte ha kjent til utettheter eller lekkasjer i undertaket. Det er uklart hvor lenge lekkasjen har pågått, og uklart hvordan det har sett ut på loftet. Dette forholdet er ikke spesielt godt dokumentert grunnet utbedringen. Når det gjelder selgers kunnskap, har det en formodning mot seg at selger måtte ha kjent til utettheter eller lekkasjer når dere heller ikke oppdaget dette selv før renoveringen. For så vidt gjelder avslutningen av undertaket ved tak/vegg og ikke ut i gesimser, har takstmann J. uttalt at dette er en løsning som i utgangspunktet er ok, og det må tas i betraktning at det kan være vanskelig å vurdere en slik løsning opp mot tekkingens utførelse ved inspeksjon fra bakkenivå. Hva angår anførselen om overmalt råde, kan vi ikke uten videre legge til grunn at den avbildede oppsprekningen i malingen gesimsen var tilsvarende synlig forut for salget, eller at det var synlig råde sist selger malte boligen. Tilsvarende usikkerhetsmomenter har blitt vektlagt av nemnda i avgjørelser som bl.a. FinKN 2021-1099, FinKN 2012-408, FinKN 2013-097, FinKN 2013-596, FinKN 2019-077, FinKN 2020-366 og FinKN 2022-483, som alle gjelder anførsler om overmalt råde.

Også dette er nemnda enig med sekretariatet enig i.

Endelig kom sekretariatet til at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-7 for kledningen:

Spørsmålet er like fullt om takstmannen måtte ha kjent til forholdet, og det må her tas i betraktning at takstmannens mandat kun var å utføre en nivå 1-kontroll med enkelte tilfeldig valgte stikktakninger. Sekretariatet har i likhet med nemnda ikke byggteknisk kompetanse, og vi finner det noe uklart om en aktsom utførelse av denne delen av takstopppdraget nødvendigvis ville avdekket den mangelfulle luftingen. Dette er ikke kommentert nærmere i tilleggssrapporten til takstmann J. Når det gjelder råteskadene, oppfatter vi at disse først ble synbare ved åpning av konstruksjonen. Vi viser til at nemnda vurderte en lignende problemstilling i FinKN 2022-866.

(...)

Det kan spørres om denne saken stiller seg noe annerledes, idet takstmannen hadde skilt ut kledningen på hagestuen som et særskilt punkt. Dette kan kanskje, men ikke nødvendigvis, tolkes som at han også hadde foretatt stikktakninger på hagestuen. Det er noe uklart for oss om takstmannen hadde en særskilt plikt eller oppfordring til å foreta stikktakning på akkurat hagestuen. Som nevnt er vi også noe usikre på hva takstmannen eventuelt ville oppdaget ved en stikktakning. Vi har derfor – under en viss tvil – kommet til at takstmannen ikke måtte ha kjent til den mangelfulle luftingen av kledningen på hagestuen.

Nemnda har også vært noe i tvil, men har landet på at det heller ikke for dette forholdet foreligger mangel grunnet opplysningssvikt fra selger eller takstmann.

Samlet sett finner nemnda at det ikke er sannsynliggjort opplysningssvikt fra selgers side i denne saken. Nemnda bemerker dog at dette spørsmålet kan tenkes å stå i et annet lys ved en bredere og umiddelbar bevisføring.

Når det gjelder vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum har sekretariatet kommet til at det ikke foreligger et slikt markant og åpenbart forventningsavvik som bestemmelsen gir anvisning på:

Sekretariatet legger til grunn som ubestridt at relevante kostnader utgjør kr 789 343, hvilket tilsvarer 5,26 % av kjøpesummen. Det kvantitative elementet er dermed i utgangspunktet oppfylt.

I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått, jf. nemndspraksis. I denne saken er det tale om en enebolig oppført i 1992 med tilbygd hagestue fra 2011/2012.

Det informert om at hagestuen var oppført av gjort på dugnad av venner og faglærte personer. Som nevnt følger det av fast og langvarig nemndspraksis at kjøperen aksepterer en større risiko for feil og ufagmessigheter når det informeres om ufaglærte arbeidere. Det kan samtidig virke noe betryggende at faglærte har vært involvert i arbeidene, og det kan kanskje innvendes at de mer grunnleggende feil er noe mindre påregnelige for kjøperen i slike tilfeller. Kjøperen må like fullt sies å ha akseptert en usikkerhet knyttet til valg av materialer, løsninger og utførelse – i hvert fall så lenge det ikke er presisert hva de faglærte faktisk har gjort, eller hva deres rolle har vært. Se til sml. FinKN 2022-652 og FinKN 2021-951.

Dersom feil og mangler først utgjør en reell og nærliggende sikkerhetsrisiko, er dette et moment som under omstendighetene kan tillegges stor betydning ved vesentlighetsvurderingen, jf. retts- og nemndspraksis. Det må imidlertid dokumenteres at en slik risiko faktisk finnes. Vi har sett at du har anført at hagestuen hadde begynt å skli nedover en bratt skråning, men kan ikke at reklamasjonsrapporten underbygger dette. Sekretariatet kan ikke utelukke at påstanden din stemmer, men vi kan ikke uten videre legge denne til grunn, når den ikke er nærmere dokumentert.

Vi vurderer ellers feilene og manglene ved taket som upåregnelige, sett i lys av takets alder og takstmannens tilstandsvurdering (TG 1).

Alle forhold tatt i betraktning, finner sekretariatet at det foreligger forventningsavvik i saken. Vi vurderer imidlertid ikke det samlede forventningsavviket som tilstrekkelig markant til å oppfylle lovens strenge vesentlighetskrav. Som Høyesterett påpekte i Rt. 2010 s. 103 avs. 41, er det kun de mer åpenbare misforhold som bestemmelsen i avhl. § 3-9 andre pkt. skal beskytte kjøperen mot

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger et slikt markant eller åpenbart forventningsavvik som avhl. § 3-9 andre punktum gir anvisning på. Nemnda kan for sin del ikke se at kjøper kunne ha noen berettiget forventning om at det kun var el-anlegget i hagestuen som var oppført på dugnad. Både språklig og visuelt må det ha fremstått temmelig klart at dugnadsoppføringen gjaldt hagestuen som helhet. Dette blir bærende for vesentlighetsvurderingen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).