

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-362

8.4.2025

HDI Global Specialty SE

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

Avvik ved fasadefliser og råteskader – uenighet om utbedringskostnader – avvisning.

En enebolig oppført i 2014 ble solgt «som den er» for kr 11 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.10.19. Ved salget ble boligen markedsført med høy standard og alle relevante bygningsdeler ble gitt TG 1. Høsten 2020 avdekket kjøper at flere fasadefliser løsnet fra boligens fasade pga. en konstruksjonsfeil, og kjøper oppdaget senere at det også var råteskader på terrassedekkene. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Foretaket avslo først kjøpers krav, men har senere utbetalt kr 800 000 til kjøper. Kjøper fastholdt at forholdene måtte utbedres til en kostnad på over kr 1,3 mill. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 377 628, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av avvik ved fasadefliser og råteskader på terrassedekkene, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 2014.

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

Spektakulær enebolig i funkisstil med høy standard (..).

(...)

Standard:

Boligen har høy standard og en gjennomtenkt planløsning. 1. etasje har egen ungdoms – eller gjesteavdeling med bad, 2 soverom og stor stue, mens hovedsoverommet ligger i 2. etasje og har egen walk-in garderobe og stort bad. Det er enstav eikeparkett på alle gulv. Gang, våtrommene og teknisk rom har fliser. Vannbåren varme i alle gulv. Utstrakt bruk av naturstein ute og inne.

I tilstandsrapportens konklusjon ble det opplyst om et «generelt godt inntrykk av boligen. Yttervegger ble vurdert til TG 1, og det ble opplyst om utvendig kledning av stående panel og betongplater. Videre ble trapper og ramper, balkonger og terrasser, frittstående dekker og garasje gitt TG 1. Det ble bl.a. opplyst om støpt trapp med skiferheller fra garasje og opp til inngangsplatå. Noen fliser hadde løsnet pga. mangel på membran, men dette skulle utbedres før overtakelse. Garasjen var forblendet med naturstein på fremsiden.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2014. Selger krysset av «nei» på samtlige spørsmål i egenerklæringsskjemaet, bortsett fra punkt 22. Her krysset selger av for «ja» på spørsmål om det var andre forhold av betydning for kjøper, og oppga:

Fliser i trapp utvendig er vinterskadet. Vil bli utbedret før overtakelse.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 11 000 000 ved kjøpekontrakt signert den 21.10.19 og overtatt av kjøper den 15.1.20.

Kjøper har forklart at de høsten 2020 ble oppmerksomme på løse fasadefliser grunnet bom og løse elementer i muren. Kjøper reklamerte over forholdet 4.9.20.

Kjøper rekvirerte takstmann S som utarbeidet en skaderapport den 9.9.20. Det fremgikk av rapporten at en «god del» av fasadeforblendingen hadde løsnet, og det var registrert store mengder løse steinelementer og mye bom på mange av veggene og støttemurene. Årsaken var mangelfull utførelse, og utbedringskostnader ble estimert til omkring kr 250 000 inkl. mva.

B AS ga deretter et pristilbud av 19.3.24 for utbedring på kr 612 628 inkl. mva.

Foretaket har fremlagt pristilbud for utbedring av mur/fasade på kr 369 255 inkl. mva. Tilbudet inkluderte ikke legging av ny EPS, gravearbeider, rive-/slipearbeider eller bortkjøring av avfall.

Høsten 2022 oppdaget kjøper også råteskader på terrassedekkene, og kjøper reklamerte over forholdet den 23.11.22. Kjøper rekvirerte derfor også takstmann A som har befart boligen flere ganger, jf. rapporter av 15.12.22, 29.9.23 og sist revidert 25.3.24. Takstmann A oppga at det var flere felter med råteskader på terrassebord, og estimerte kostnader til kr 400 000. I pristilbud fra byggefirma J, sist revidert 4.6.24, ble det angitt en kostnad på kr 765 000.

Når det gjaldt utbedring av terrassedekkene, innhentet foretaket et pristilbud fra BN AS på kr 431 087 inkl. mva.

Sekretariatet for Finansklagenemnda kom i vurdering av 27.1.25 til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet fant det ikke forsvarlig å ta stilling til utmålingen av prisavslaget.

Foretaket utbetalte deretter kr 800 000 til kjøper.

Kjøper har anført at boligen har en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og har opprettholdt at de nødvendige utbedringskostnadene utgjorde i overkant av kr 1,3 mill. Kjøper har anført at prisavslaget måtte settes til de fulle utbedringskostnadene i tråd med kjøpers dokumentasjon, og viste bl.a. til at det var flere arbeider som var utelatt i foretakets dokumentasjon.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 377 628, samt forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket avsto først kjøpers mangelskrav, men har senere erkjent mangelsansvar ved å utbetale kr 800 000 til kjøper. Foretaket viste til at det utbetalte beløpet var basert på reelle pristilbud innhentet av foretaket, som var gitt etter fysisk befaring av de fagkyndige.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda slutter seg til dette.

Sekretariatet fant det likevel ikke forsvarlig å ta stilling til utmålingen ettersom det var svært stor avstand mellom de ulike fagkyndige vurderingene i saken. Det ble fremholdt følgende:

Det klare utgangspunktet i retts- og nemndspraksis er at rimeligste forsvarlige utbedringsmetode skal legges til grunn, selv om den rimeligste metoden ikke alltid fremstår som den optimale, se bl.a. FinKN 2012-297, FinKN 2016-076 og FinKN 2017-637 og LG-2010-157037. Det er videre kjøper som har bevisbyrden for kravets størrelse, jf. bl.a. FinKN 2015-020. Det er også sikker rett at kjøper må tåle reduksjon av prisavslaget i tilfeller hvor utbedring gir kjøperen et bedre utgangspunkt enn det som følger av avtalen. Ifølge Trygve Bergsåker (6. utgave 2023 s. 388) er det et spørsmål om forlenget levetid på bygningsdelene eller det kan dreie seg om en

forbedret standard i egentlig forstand.

Når det er sagt understreker vi at verken sekretariatet eller nemnda har fagkyndig kompetanse. Det tatt i betraktning og når det foreligger en differanse på drøyt kr 577 000 mellom kjøpers og foretakets vedlagte pristilbud, finner vi det ikke forsvarlig å ta konkret stilling til utmålingen slik saken er forelagt oss.

I etterkant av sekretariatets vurdering har partene fremlagt ytterligere dokumentasjon og argumentasjon tilknyttet utbedringskostnadene.

Det springende punktet for nemnda er om foretaket i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at de løsninger som er skissert innenfor rammen av kr 800 000 må anses som «rimeligste forsvarlige» utbedringsmetode. Nemnda har funnet dette spørsmålet tvilsomt. På den ene siden anser nemnda at foretaket har lagt frem konkrete og relevante pristilbud relatert til de avdekkende avvikene. På den andre siden må det hensyntas at boligen ble markedsført med høy standard og der alle relevante bygningsdeler ble gitt TG 1. Ved utmåling av prisavslag etter avhl. § 4-12 er det et bærende hensyn at kjøper skal settes i samme kontraktmessige situasjon som om avvikene er tenkt bort. For nemnda er det spesielt vanskelig å vurdere om foretakets foreslåtte utbedringsmetode i tilstrekkelig grad gir kjøper et like godt utgangspunkt som det som følger av avtalen. Det er imidlertid også krevende å ta stilling til om kjøpers innhentende pristilbud vil kunne stille kjøper i en bedre posisjon enn det avtalen skulle tilsi.

Alle forhold tatt i betraktning har nemnda derfor kommet til at det ut fra dokumentene i saken ikke anses forsvarlig å ta stilling til prisavslaget. Nemnda finner derfor at denne delen av saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Nemnda kan altså ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevisspørsmål som prisavslaget reiser.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).