

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-540

28.5.2025

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

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

Flere forhold – eldre fritidsbolig – manglende strandlinje – verdiminus? – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum og 4-12.

En fritidsbolig fra 1929 ble solgt «som den er» for kr 2,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.12.20. Fritidsboligen ble markedsført med en stort tomt og strandlinje. I tilstandsrapporten var en rekke av boligens bygningsdeler gitt TG 2, mens bl.a. punktet «Rom under terreng» var gitt TG 3. Vedlagt salgsprospektet var også kart som viste området som fulgte med eiendommen. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en rekke forhold ved eiendommen, bl.a. skadet naust, ulovlig oppført garasje og uriktig opplysning om strandlinje. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle/uriktige opplysninger, og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt en rekke risikoopplysninger ved salget. Når det gjaldt strandlinjen anførte foretaket at forholdet ikke utgjorde et verdiminus. Nemnda kom til at manglende strandlinje utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 823 675, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved el-anlegg, strandlinje, ulovlig oppført garasje, skadet naust, sprekk i mur og diverse feil og skader, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en fritidsbolig i Trøndelag trolig oppført i 1929. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

TOMTEAREAL

6 359 kvm.

TOMT

Eiet tomt

TOMTEBESKRIVELSE

Flott opparbeidet tomt med romslig gårds plass, stort grøntområde, terrasse med utsyn øya, dobbelgarasje med bod og loft, samt flere uthus. I tillegg medfølger et tomteområde ved vannet hvor naustet står. Totalt består eiendommen av 4 teiger.

(...)

MEGLERS VURDERING

Velkommen til (...) - Flott og innholdsrik fritidsbolig med enebolig kvaliteter (...)

Nå har du muligheten til å skaffe deg en flott og innholdsrik eiendom. Selve eiendommen er delt opp i fire teiger og har tilsammen et tomteareal på overkant av 6 mål. Rundt fritidisboligen er det opparbeidet flott hage, uthus, stabbur, terrasseflater, gårdsplass og garasje over to etasjer. I tillegg medfølger naust ved øya som står på en av de andre teigene og strandlinje. Fra eiendommen har du vidstrakt utsikt over vatnet fra høyden boligen ligger på

(...)

Kvaliteter selger og familien har satt pris på ved eiendommen:

- Enebolig kvaliteter med innlagt vann og avløp
- Den gode atmosfæren
- Det synlige laftet tømmeret inne
- Gode og store oppholdsrommene
- Utsikten over (...) fra de fleste rom
- Store terrasseflaten + balkongen
- Friheten
- At man selv eier tomten på andre siden av (..) og dermed kontroll på den biten selv
- Eget naust ved øya med en båt som medfølger
- Strandlinje
- Store garasjen med flere hobbymuligheter og loft på 2.etg
- Korte kjøreturen til nærliggende byer

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på et lite høydedrag med lite form for innsyn og med flotte utsiktsforhold over (...). Her kan du virkelig finne god ro både inne og ute. Eiendommen oppdelt i fire teiger, og på den ene teigen ved vannet medfølger et naust. Det er også kort vei til flott badeplass på populære (...), samt at selger informerer om my variert og godt bærterreng i området.

I tilstandsrapporten var krypkjeller gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Er det krypkjeller i boligen? Ja

Er krypkjeller inspisert? Ja

Kommentarer

Adkomst via luke i grunnmuren under terrassen.

Er det foretatt fuktsikring mot grunnen? Nei

Kommentarer

Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn i krypkjeller.

Rommet vil være utsatt for tilsig av jordfuktighet og fuktsperre anbefales etablert.

Er det synlig fukt eller vann? Ja

Er det fukt/råte eller andre synlige skader? Nei

Kommentarer

Ingen tegn til skade ble registrert.

Kommentarer

Jevnlig tilsyn av krypkjeller anbefales da krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig med lufting i krypkjelleren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Jevnlig tilsyn av krypkjeller anbefales da krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig med lufting i krypkjelleren.

Forstøtningsmurer var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Finnes forstøtningsmurer på eiendommen? Ja

Kommentarer

Forstøtningsmur i Leca.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter? Nei

Kommentarer

Det ble ikke registrert tegn til sprekker eller større skjevheter på muren.

Totalvurdering av forstøtningsmurer

Det ble ikke registrert forhold som vurderes å være av vesentlig betydning.

Rom under terreng var gitt TG 3, og det ble opplyst om følgende:

Er det påforede yttervegger? Ja

Kommentarer

Vegger er kledd med panel.

Er det oppforede gulv? Ja

Kommentarer

Gulvet er foret opp og belagt med tregulv.

Er det synlige tegn til fukt? Ja

Kommentarer

Det ble registrert fuktmerker/missfarging etter fukt panel på vegg og tregulvet.

Er det utført fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Det måles høye fuktverdier i utforet vegg, og skader i konstruksjonen er påregnelig.

Er rommene ventilert? Nei

Kommentarer

Det er etablert en ventil i rommet og et vindu som er kledd igjen.

Totalvurdering:

Det ble utført målinger i vegg og gulv som viser fuktverdier over faregrense for utvikling av skader. Det registres råte i etasjeskille (gulvåser) mot 1. Etasje som kommer av fuktpåkjenning over tid. For full visshet om tilstanden må det foretas åpning av konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Anbefalte tiltak:

Tiltak for utbedring av skader må påregnes.

Vinduer og dører var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Kommentarer

Deler av vinduer i de to tillbyggene er fra oppføring av tilbygg i 2005.

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Ble det registrert punkterte glass? Nei

Totalvurdering

Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak.

Yttervegger var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Fasade Liggende kledning

Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Nei

Musetetting? Nei

Kommentarer

Pga utførelse var det vanskelig å kontrollere om det er etablert musesperre på befaringsdagen. Med bruk av kamera kan se ut som det er brukt klosser som musesperre.

Lufting av kledning? Ja

Kommentarer

Pga utførelse var det vanskelig å kontrollere om det er etablert lufting bak kledning. Ved bruk av kamera ser ut til at det er etablert lufting, men at denne er begrenset grunnet bruk av klosser som musesperre.

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

Ingen tegn til skader ble registrert.

Det bemerkes at det er knyttet usikkerhet til både musesperre og lufting av kledning.

TG 2 grunnet usikkerheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Ytterligere undersøkelse for kartlegging av Lufting og musesperre.

Takkonstruksjon var gitt TG 1. Takteking og beslag var gitt TG 2:

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Kommentarer

På tilbygg er takteking fra byggeår. Det er ikke kjent når taket på hoveddelen ble montert.

Inspisert fra Fra bakken, Annet

Kommentarer

Kontrollen ble foretatt fra bakken og fra balkong.

Type tekking Lakkerte stålplater, Shingel

Kommentarer

Det er lakkerte stålplater på hoveddelen og pappshingel på tilbyggene.

Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei

Ufagmessige detaljer? Nei

Totalvurdering av takteking og beslag

Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt, men takteking har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

TG 2 er satt pga at bygningsdelen har nådd over halvparten av normal brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

På generelt grunnlag anbefales det holde takteking fri for mose.

El-anlegget var ikke tilstandsvurdert, men det ble opplyst at deler av anlegget antakelig ble oppgradert i sammenheng med oppføring av tilbygg, og at det ikke forelå samsvarserklæring. Etasjeskille var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Type Tre/bjelkelag

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Ja

Kommentarer

Det ble påvist råte i gulv åser over kjelleren. Gulvåser består av stokker hvor det er ca 1- 2 cm overflateråte.

Det registreres ingen svikt i konstruksjonen grunnet råte.

Det registreres stor skjevheter i gulvet på trapperom i andre etasje.

Totalvurdering

Bjelkelag over blindkjeller vurderes å ha usikker tilstand da blir påvist råte i stokker, men det er ingen svikt i konstruksjonen grunnet råteskaden.

Skjevheter i etasjeskille har ukjent årsak men det registreres ingen vesentlig svikt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Videre undersøkelser vedrørende skjevheter i etasjeskille på trapperommet i andre etasje anbefales.

Det anbefales at årsaken til fukt og råte i kjeller utbedres før en eventuell utbedring av råte i gulvåser.

TG 2 grunnet påviste forhold.

Garasje var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskriv

Garasje med innredet loft oppført med grunnmur av støpt betong. Vegger oppført med bindingsverk av tre og støpt betong som utvendig er kledd med liggende panel. Etasjeskille er et bjelkelag av tre. Taket har saltaks form og er tekket med lakkerte stålplater. Vinduer med koblede glass.

Totalvurdering

Det bemerkes at det er en skade på taket. Det er bulk i mønepanne og øverste del av stålplater. Selger informerer at dette skyldes et tre som har veltet over taket. Det registreres ingen tegn på lekkasje igjennom taket.

TG 2 settes med bakgrunn i påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Ytterlige undersøkelser vedrørende bulk/skade på taket anbefales.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at boligen ble kjøpt i 1996. På spørsmål om kjennskap til f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, krysset selger av "Ja":

Skjevhet i gulv i 2. etg (bygget fra opprinnelig bygningmasse), sprekk i lecastein ved inngangsparti, skjevt verandagulv i hjørne sør/øst

På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, svarte selger "Ja":

Skade på luftenetting på gesims på langside mot sør/øst.

Selger oppga videre at det ikke var utført arbeid på takteking/takrenner beslag, og at en håndverker hadde utført arbeid på el-anlegg ved påbygg i 2005. Selger svarte "Nei" på spørsmål om det var utført kontroll av anlegget, og på spørsmål om det var utført annet ufaglært arbeid på boligen. På spørsmål om bruksendring/utbygging, oppga selger at hytta ble bygd på/om i 2005, og at selger var "usikker" på om det forelå brukstillatelse/ferdigattest. I vedlegg til egenerklæring ble det bl.a. opplyst om følgende:

Av og til kloakkluft på bad av ukjent årsak.

Ytterdør har slått seg på vinteren, men dette ble utbedret ved egeninnsats i juli 2020. Har ikke prøvd ny vinter etter utbedring.

Som vedlegg til salgsprospektet var det inntatt flere kart.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.12.20, og overtatt av kjøper 30.4.21.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold, herunder avvik ved el-anlegg, uriktig opplysning om strandlinje, ulovlig oppført dobbeltgarasje, skadet naust, og diverse øvrige feil og skader. I oktober 2024 reklamerte kjøper over sprekk i leca-mur.

Det ble fremlagt fire rapporter fra takstmann G. I rapport av 2.9.21 fremgikk:

Vurdering av punkter tilsendt fra rekvirent:

- Råteskader som ikke er beskrevet av takst/eier:

Hytten inneholder gjenstående tømmervegger på flere rom. Antas for estetisk funksjon. Det registreres eldre råteskader på enkelte ender ved stokker på en vegg i gang. Det ble ikke funnet fukt eller andre symptomer på at råteskaden er aktiv. Det antas at det under ombygging er foretatt utbedring ved tømmerveggen slik at den ikke lenger er utsatt for fukt. Det ble ikke foretatt åpning i konstruksjon for å kontrollere mulig svikt/fukt ved konstruksjon under befaringen.

- Manglende beslag under dører og vinduer:

Det er ikke montert beslag over og under vinduer flere steder. Det ble ikke registrert skader eller svikt i forbindelse med dette. Tilstandsrapporten har ikke tatt med noen kommentar på beslag over og under åpninger.

- Kloakkklukt rundt hytta:

Det var ingen lukt på befaringstidspunktet. Det registreres et kumlokk av støpejern ikke langt fra veggen på hytta. Dette er opplyst å være septiktank. Det er opplyst i egenerklæring om kloakkklukt fra bad enkelte ganger. Lukt antas å komme fra kum eller nedslag fra lufting over tak.

- Tegn på vannskade på innvendige takplater i 2. etasje:

Det er noen synlige flekker men undertegnede vurderer dette som overmaling. Det var ingen synlige tegn på fukt eller lekkasje.

- Mistenkelig svikt/bevegelser i stuegulv.

Det ble ved gange registrert noe nedbøyning og vibrasjon ved golvet. Undertegnede mener at dette kan være på bakgrunn av noe langt spenn eller noe underdimensjonert bjelkelag. Det ble ikke registrert svikt ved konstruksjon som gir anbefaling om nærmere undersøkelse.

- Vannlekkasje over stuevindu:

Det ble ikke registrert lekkasje under befaringen. Eier viste frem en video som viste lekkasje fra karm over vindu under kraftig regnvær. Vinduet er plassert under takutstikk. Ved undersøkelse av taktekking og overgang mot vegg i 2. etasje kunne det ikke registreres årsak til lekkasje fra tekking. I tilstandsrapport er taktekking er gitt TG-2 hvor over halvparten av levetiden er gått.

For å finne årsak til lekkasje må det foretas nærmere undersøkelse og muligens åpning i konstruksjon.

Fra rapport datert 12.5.23 hitsettes:

1. Naust:

Naust på BTA 18m2. 3x6meter. Ca 2,4meter høye yttervegger.

På befaring den 09.05.2023 registreres følgende

- Naustet ligger i vannkanten år det er høyvann.
- Ca halve langvegger og hele bakveggen ligger nedgrodd.
- Ca 8 meter av nedre del av kledning er råteskadet.
- Ved begge hjørner av del av mur som ligger mot vannkant er steiner rast ut
- Det vedlegges bilder som beskriver hvilke områder som beregnes utbedret.

Kostnadsvurdering for utbedring ved naust: Vanskelig tilkomst for maskinhjelp.

(...) Sum inkl mva $51.000,00 \times 25 \% = 63.750,-$

2. Punkter fra tidligere rapport:

- Råteskadede tømmer (..)
- Manglende beslag under dører (..)
- Manglende beslag over vinduer og dører (..)
- Lukt: vurderes ikke
- Fuktsoller takplater 2. etasje: Ingen negativ utvikling. Vurderes ikke.
- Svikt i stuegulv (..)
- Vannlekkasje stuevindu (..)

(...) Sum inkl mva $63.000,00 + 25 \% = 78.750,00$

3. Dispensasjonssøknad:

Det er innhentet tilbud på søknad om dispensasjon og oppføring av garasje.

Disp.søknad med tegninger til kommunen 11.000,00 inkl mva

Disp.søknad til Statsforvalteren 4.000,00 inkl mva

Skulle det bli behov for å behandle en eventuell klage eller avslag kommer dette i tillegg.

4. Beregning av byggekostnader for bestående garasje:

Under er det beregnet oppføring av garasje etter dagens priser:

- Isolert dobbeltgarasje med to porter 2 vinduer, ytterdør og innredet bod. BRA 49m²
- Isolert loft med skråtak, 3 vinduer og ytterdør. BRA 16m²
- Innlagt strøm og elektriske portåpnere.
- Støpte banketter og støpt golv
- Isolert betongvegg ved yttervegger så nær som en langvegg og front.

Oppføring av garasje inklusive grunnarbeider vurderes til.

Første etasje: 49m² med en byggekost. pr m² på kr.11.000,00 - Sum 539.000,00

Loft: 16m² med en byggekost. pr m² på kr. 6000,00 (kun innredning) - Sum 96.000,00

Sum byggekost garasje: 635.000,00 + 25% mva = 793.750,00 inkl mva

Alle kostnader er vurdert etter egne erfaringer og etter beste skjønn

Fra rapport datert 26.5.23 hitsettes:

Kostnadsvurdering vedr. riv og rydd vedr. dobbeltgarasje

(...)

Rivning og rydding av eksisterende dobbelt garasje vurderes til kroner 140.000,00 eks mva

Sum inkl mva 175.000,00

Fra rapport datert 23.10.24 hitsettes:

1. Mur: Terrengmur

Ca 10 meter mur med høyde 50cm. Bygget av lettbetong blokk. Sansynlig Leca

På befaring den 11.10.2024 registreres følgende

- Mur er sprukket
 - Mur heller innover mot bygning
 - Ved tele presser muren inn karm slik at ytterdør kommer i klem.
- Det antas at tele og jordtrykk presser muren innover

(...)

Sum inkl mva (...) 67.410,00

Det ble videre fremlagt et pristilbud fra elektrikerfirma K datert 28.10.21 på totalt kr 9 369 inkl. mva., og en usignert og udatert vurdering, fra megler M.:

(...) Med bakgrunn av ovennevnte faktorer og sammenlignbare omsetninger, vurderer vi en verdiforringelse å være ca. kr. 500.000,- for garasje, hvor kostnad for søknad og eventuelt pålegg om riving/tilbakestillelse kommer i tillegg. Samt. kr. 400.000,- for manglende strandlinje. Total verdiforringelse vil utgjøre ca. kr. 900.000,- og det anslås at eiendommen i dagens marked har en markedsverdi på ca. kr. 2.000.000,-.

Videre ble det fremlagt godkjenning av dispensasjonssøknad for oppføring av garasje fra kommunen datert 18.1.24:

Konklusjon:

Rådmannen mener at det omsøkte tiltaket ikke vesentlig vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen 6.1, som skal ivareta de viktige verdiene i og langs vann og vassdrag. Vår vurdering er at tiltaket ikke berører viktige naturverdier her og heller ikke viktige friluftsverdier. Derimot vil en garasje med støpt plate kunne forhindre avrenning til øya, ved en eventuell lekkasje av olje/bensin osv. Det foreligger derfor en overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon til det omsøkte tiltaket, jf. pbl § 19-2.

Det ble fremlagt faktura for tegninger, dispensasjonssøknad og nabovarsel fra nabo T datert 7.11.23 på kr 16 000 inkl. mva. Det ble også fremlagt purring/inkassovarsel datert 3.6.24 på faktura fra kommunen for "Dispensasjon etter Pbl. Kap 19" på kr 27 000 og for "Mindre tiltak, bruksareal 51 – 70 m²" på kr 15 000, samt et purregebyr på kr 35.

Videre har kjøper fremlagt et kart for å vise at eiendommen ikke har strandlinje.

Ifølge foretaket har de fått følgende verdivurdering fra eiendomsmegler V:

Begrepet strandlinje har utvilsomt en positiv klang med seg, men vi klarer allikevel ikke å se at strandlinje skal ha noen stor påvirkning på verdien i denne saken. Stranda ligger godt adskilt fra eiendommen, og det vil sann sett være vanskelig å argumentere for at allmennhetens bruk vil være til «utilbørlig fortrengsel eller ulempe», jf. fril. § 8. Det er dessuten andre områder rundt øya som er mer innbydende og bedre tilrettelagt for allmennheten. Etter vår vurdering hadde det stilt seg noe annerledes dersom hytta lå i direkte tilknytning til stranda, slik at stranda var av mer privat karakter. Det ville også stilt seg annerledes dersom dette var en eiendom ved kysten, og ikke et ferskvann i innlandet.

Spørsmålet blir da hvilke rettigheter eier går glipp av som følge av manglende strandlinje. Tilflottsretten er vel kanskje den mest sentrale delen av strandretten, og den er vel i dette tilfellet ivaretatt gjennom tilhørende naust og tiliggende rettigheter der?

Etter vårt syn er det derfor vanskelig å se at mangel på strandlinje har en særlig verdiforringende effekt på denne eiendommen.

Ifølge foretaket har selger forklart at garasjen ble oppført av hennes eksamboer og hans firma, og at hun ikke hadde kjennskap til søknadsprosessen/manglende søknad.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7, som følge av at det ble holdt tilbake opplysninger om at dobbeltgarasjen var ulovlig oppført, at hytta ikke hadde strandlinje, samt om behov for utbedring av naust og om innvendige avvik. I tillegg har kjøper vist til at takstmann burde da oppdaget spreken i leca-muren. Videre har kjøper anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-8, som følge av uriktige opplysninger om strandlinje. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har i hovedsak vist til at utbedringskostnadene og verditapet utgjorde ca. 20 % av kjøpesummen, og at flere av forholdene var knyttet til bygningsdeler som var oppgardert i nyere tid. Kjøper har bestridd at det ble reklamert for sent over ulovlig oppført dobbeltgarasje, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd og erstatning etter avhl. § 4-14 for utbedringskostnader, kostnader til fagkyndige vurderinger og advokatkostnader på til sammen kr 823 675, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det med unntak for opplysningene om strandlinje ikke ble gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre har foretaket anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Når det gjaldt de innvendige avvikene har foretaket vist til at disse ikke var spesifisert av kjøper, at det var tale om mindre forhold som var påregnelige ved kjøp av eldre, brukt eiendom, og at forholdene ikke var tilstrekkelig dokumentert. Når det gjaldt el-anlegget, har foretaket vist til at anlegget var eldre enn 15 år, og at selger opplyste at det ikke forelå samsvarserklæring. Når det gjaldt dobbeltgarasjen har foretaket anført at kjøper hadde påtatt seg ansvar og risikoen for forholdet, samt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Når det gjaldt naustet har foretaket fremholdt at forholdet fremsto som tilnærmet udokumentert, samt vist til alder og synlig tilstand på visning. Når det gjaldt strandlinjen har foretaket i hovedsak vist til uttalelse fra megler.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet fant det ikke dokumentert at det forelå mangel etter avhl. § 3-7 for noen av de påberopte forholdene. Sekretariatet viste bl.a. til at det var gitt opplysninger om en rekke av forholdene, og at det ikke var holdepunkter for at selger måtte være kjent med de øvrige forholdene. Videre kom sekretariatet til at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Til slutt viste sekretariatet til at partene var enige om at det forelå mangel etter avhl. § 3-8 for strandlinjen. Sekretariatet utmålte et skjønnsmessig prisavslag på

kr 100 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke var sannsynliggjort mangel etter avhl. § 3-7 for noen av de påberopte forholdene. Sekretariatet viste bl.a. til at det var gitt opplysninger om en rekke av forholdene, og at det ikke var holdepunkter for at selger måtte være kjent med de øvrige forholdene.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda har merket seg anførslene i kjøpers nemndsansmodning, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å rokke ved nemndas konklusjon. Nemnda ser at det kan stilles spørsmål ved om megler innhentet tilstrekkelige opplysninger om garasjen, men finner altså at innvirkningsvilkåret uansett vanskelig kan anses oppfylt.

Når det gjelder avhl. § 3-8, viste sekretariatet til at partene var enige om at det forelå mangel for strandlinjen. Nemnda slutter seg til dette, samt sekretariatets vurdering av at det ikke foreligger mangel på annet grunnlag etter denne bestemmelsen.

Endelig kom sekretariatet til at selv om det forelå visse avvik fra hva kjøper kunne forvente, oversteg forventningsavviket ikke vesentlighetsterskelen i avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat og tiltrer også her sekretariatets utfyllende begrunnelse. Nemnda slutter seg særlig til følgende avsnitt i begrunnelsen:

Selv om de totale utbedringskostnadene med tillegg av verditap for manglende strandlinje etter vår vurdering er langt lavere enn kjøper har lagt til grunn, overstiger de den veiledende kvantitative terskelen Høyesterett har oppstilt. Slik vi vurderer saken måtte imidlertid deler av de medregnede kostnadene være helt påregnelige, og vi er uansett av den oppfatning at det ikke foreligger et vesentlig forventningsavvik kvalitativt sett.

Saken gjelder en eldre fritidsbolig, trolig oppført i 1929. Ved kjøp av en eldre bolig vil det alltid foreligge en viss risiko for skjulte feil og skader, og jo eldre boligen er, desto større er denne risikoen. Det er påregnelig at en brukt fritidsbolig, som delvis er over 90 år, ikke tilfredsstiller alle krav til byggeforskrifter og god håndverkerskikk. Videre har alle bygningsdeler begrenset levetid.

(...)

Når det gjelder manglende strandlinje utgjør dette et avvik fra det kjøper kunne forvente. Når det gjelder betydningen av forholdet viser vi i hovedsak til våre bemerkninger knyttet til meglervurderingene over, og etter vår oppfatning er det tvilsomt om konsekvensene er særlig betydelige sett opp mot hva kjøper kunne forvente. Vi påpeker at selv om strandlinjen er nevnt flere ganger i salgsprospektet, synes den likevel ikke å være fremhevet på en særskilt måte ved markedsføringen av boligen, og verdien av at kjøper eier store deler av arealet på nedsiden av veien ned mot vannet, samt et naust i vannkanten, med eventuelle tilliggende rettigheter, synes å være av større betydning for eiendommen.

Sekretariatet utmålte i sin vurdering et skjønnsmessig prisavslag på kr 100 000, jf. avhl. § 4-12. Det ble vist til følgende i begrunnelsen av verdiavviket:

Når det gjelder manglende strandlinje har kjøper innhentet en vurdering fra megler M., som har anslått et verditap på kr 400 000. Foretaket har innhentet en kommentar fra eiendomsmegler V., som har uttalt at han vanskelig kan se at mangel på strandlinje har en særlig verdiforringende effekt på eiendommen. Etter sekretariats vurdering har begge meglerne trukket frem flere relevante momenter. Vi anser det som sannsynlig at strandlinjen har en viss verdimesig betydning, noe V. heller ikke synes å utelukke. Vi viser til V.s uttalelse om at strandlinje utvilsomt har en positiv klang ved seg. Samtidig er vi av den oppfatning at megler M.s vurdering av verdien fremstår som uforholdsmessig høy, sett hen til eiendommens beliggenhet og utforming, samt hvordan strandlinjen fremstår. Vi bemerker særlig at det er en vei som deler eiendommen i to, og at strandlinjen ligger godt adskilt fra den delen av eiendommen hvor boligen befinner seg. Kjøper har videre eierskap til teiger som dekker store deler av arealet på nedsiden av veien og strekker seg ned til strandlinjen. En av disse teigene har også et naust nede ved vannkanten, og det er ikke

dokumentert at naustet er påvirket av manglende strandlinje. V. har bemerket at tilflottsretten kanskje er den mest sentrale delen av strandretten, og at denne i dette tilfellet antakelig er ivaretatt gjennom tilhørende naust og tilliggende rettigheter der. Dette er ikke imøtegått eller kommentert av kjøper eller megler M. I lys av at det ble gitt relativt begrensede opplysninger om strandlinjen ved salget, sammenholdt med grenseanvisningene på kartene som var inntatt som vedlegg i salgsprospektet, kan det etter vår oppfatning også stilles spørsmål ved om kjøper kunne ha forventninger om strandlinje på hele 100 meter slik megler M. har lagt til grunn. Sekretariatet er etter dette av den oppfatning at manglende strandlinje i dette konkrete tilfellet neppe kan antas å innebære et verditap større enn kr 100 000.

Nemnda har merket seg innsigelsene mot estimatet i kjøpers nemndsansmodning, men finner i mangel av annen dokumentasjon å kunne slutte seg til sekretariatets vurdering. Prisavslaget settes dermed til kr 100 000, med tillegg av forsinkelsesrente.

Om erstatningskravet fremholdt sekretariatet følgende:

Kjøper har i tillegg krevd dekket kostnader til fagkyndig vurdering og advokat.

Sekretariatet oppfatter det slik at kjøper har dekning for slike kostnader under en boligkjøperforsikring, og det vil da normalt ikke være sannsynliggjort noe faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd som kan kreves dekket av selger etter avhl. § 4-14. Kostnadene kan da heller ikke kreves dekket som en del av prisavslaget. Sekretariatet viser på dette punkt til fast nemndspraksis, eksempelvis FinKN 2017-147, FinKN 2021-39, FinKN 2021-79 og FinKN 2021-645, samt lagmannsrettens betraktninger i LE-2018-159442-2.

Nemnda kan ikke se at det er fremlagt noe nytt som sannsynliggjør et faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd, og slutter seg derfor også på dette punktet til sekretariatet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).