

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-899

12.9.2025

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

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

Feil ved el-anlegg, drenering, tak og garasje – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 4-12.

En enebolig oppført i 1977 ble solgt for kr 3,8 mill., og overtatt av kjøper den 15.7.22. Boligen var omtalt med stort potensiale, normal enkel standard med behov for oppussing. El-anlegget var i det vesentlige fra byggeåret, og ble vurdert til mørk TG 2. Det var krysset av «Ja» på at det forekom at sikringene løses ut og anbefalt utvidet el-kontroll. Downlights var ikke fagmessig montert med kasser. Takteking ble gitt TG 1, opplyst fra 2010. Drenering var gitt mørk TG 2 og det var ikke nedlagt drenerør på byggetidspunktet, men «Eier» hadde utført forbedrende tiltak i ca. 2000. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering var overskredet. Om grunnmur og fundamenter (mørk TG 2) var det opplyst om sprekker, avflassing, og at lokal utbedring måtte utføres.

Terrengforhold ble gitt TG 3, pga. fall inn mot bygning hvor ytterligere undersøkelser var anbefalt.

Det var ikke behov for utbedringstiltak. Om garasjen (2000) var det opplyst om «normal enkel standard», etterslep av vedlikehold, gjenstående ferdigstillelsesarbeider, ufaglært arbeid, samt feil. Etter overtakelsen oppdaget kjøper bl.a. feil ved taket, og fikk delvis medhold av

Finansklagenemnda Eierskifte i FinKN 2023-957. Det ble deretter avdekket ytterligere feil ved taket, i tillegg til feil ved dreneringen, el-anlegget, taktekingen og utglidning av masser under garasjen. Foretaket avsto kjøpers krav under henvisning til risikoopplysningene gitt før salget. Nemnda kom til at avvik ved taket utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning samlet kr 2 085 422, advokatutgifter kr 144 094, og forsinkelsesrente fra 9.4.24.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegg, drenering, tak og garasje, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1977.

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

En enebolig med stort potensiale! (...)

Boligen har behov for oppussing men har en god planløsning og stort potensiale! (...)

Byggemåte

Enebolig over en etasje med krypkjeller. Bygningen er oppført i trebindingsverk, stående kledning utvendig. Det er byggegrunn av fjell.

Saltak med takstoler av tre.

Taktekingen et av pappshingel, lagt oppå opprinnelig tekking. Beslag i sort metall fra 2010. Takrenner fra byggeår. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør skiftet i 2010. Malt balkongdør i tre fra byggeår. Tett lav tredør til krypkjeller. Treterrasse med spaltegulv på bjelkelag ved hovedinngang. Utkraget trebalkong med spaltegulv på bjelkelag ved hovedinngang. Det er ikke nedlagt drenerør på byggetidpunktet. Eier har utført forbedrende tiltak på drenering langs terrasse mot vest og grunnmur mot nord samt grunnmur under balkong mot øst i ca. 2000. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og stripefundamenter av betong mot fjell under grunnmuren. Tett lav tredør til krypkjeller.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at selger kjøpte boligen i 1993, og hadde bodd 28 år og 11 mnd. i boligen. Badet var pusset opp med egeninnsats.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. at boligen hadde «normal enkel standard» på bygget ut fra alder/konstruksjon. Det var enebolig i en etasje over krypkjeller, oppført i 1980 med materialvalg typisk for byggetiden. Boligen hadde etterslep av vedlikehold innvendig og utvendig, og det måtte påregnes kostnader i forbindelse med oppgradering av boligen. Det måtte også påregnes uforutsette kostnader med tanke på mulige skjulte feil og mangler som erfaringsmessig kunne ligge i konstruksjonene.

Om **taket** var det før salg gitt bl.a. følgende opplysninger:

Taktekking ble gitt TG 1, hvor det var opplyst om pappshingel, lagt oppå opprinnelig tekking. Alder var 2010 ifølge eier. Nedløp og beslag var gitt «mørk» TG 2, hvor det var opplyst om beslag i sort metall fra 2010 og takrenner fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Dette gjaldt takrenner og nedløp fra byggeår. Beslag skiftet i 2010 var «ok». Tidspunktet for når det var nødvendig med utskiftning var vanskelig å si noe om. Veggene hadde bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning (TG 2), hvor det var opplyst om råteskadet trekledning. Takkonstruksjon/loft ble gitt TG 1, hvor det var opplyst om takstoler i tre. Selger opplyste ikke å kjenne til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade.

Om **drenering, grunnmur og fundamenter mv.** var det ved salget opplyst bl.a.:

Opparbeidet tomt med plen på fjellgrunn som stakk opp noen steder. Det var bl.a. opplyst om skjevheter i konstruksjon under «Balkonger, terrasser og rom under balkonger». Krypkjeller ble gitt mørk TG 2, hvor det var opplyst om at fuktsperre på bakken manglet, og at dette burde etableres. Det var byggegrunn (TG 1) av fjell. Om drenering (mørk TG 2) var det opplyst at det ikke var nedlagt drenerør på byggetidpunktet. «Eier» hadde utført forbedrende tiltak på drenering langs terrasse mot vest og grunnmur mot nord samt grunnmur under balkong mot øst i ca. 2000. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering var overskredet. Tidspunkt for når dreneringen måtte skiftes ut var vanskelig å si noe om. Det var ikke behov for utbedringstiltak. Om grunnmur og fundamenter (mørk TG 2) var det opplyst om grunnmur i lettklinkerblokker og stripefundamenter av betong mot fjell under grunnmuren. Det var påvist sprekker i murte/pussede fasader, samt avflassing av maling/puss. Lokal utbedring måtte utføres/utbedres. Terrengforhold ble gitt TG 3, hvor det var opplyst om lett skrånende opparbeidet tomt. Terreng «falt» inn mot bygning. Ytterligere undersøkelser var anbefalt. Det var ikke behov for utbedringstiltak. Det burde foretas terrengjusteringer. Selger opplyste om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller, og opplyste: «Det ble lagt ny drenering (ca. 1995) på fremsiden, nordsiden og under veranda på bakside. Forsterkning i hjørner på frontsiden». Selger opplyste ikke å kjenne til sprekker i mur, skjeve gulv e.l. Krypkjeller var gitt mørk TG 2.

Om **garasjen** (2000) var det opplyst om «normal enkel standard på bygget ut fra alder/konstruksjon», samt «Noe etterslep av vedlikehold og noe gjenstående ferdigstillelsesarbeider». Det var «Støt gulv/plate på mark», hvor garasjen var oppført i trebindingsverk, utvendig med stående kledning. Det var saltak med takstoler av tre teknet med

takstein, leddport og gangdør av tre, samt innlagt strøm. Det var noe (påbegynt) isolering av garasjerommet. Kjøreport hadde avflassing og svertesoppdannelser, og behov for utbedring og vedlikehold. Eier opplyste om at aut. åpne/lukkefunksjon ikke fungerte. Det var sprekker i støpt gulv. Garasjen hadde generell slitasje etter alder. Enkel provisorisk lagringsdel/bod i bakkant av garasje for lagring av ved mv. Denne har betydelige skjevheter og skader. På spørsmål om utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade opplyste selger: «Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Garasje satt opp selv i ca. 2000. Samme med veranda.»

Om **el-anlegget** (mørk TG 2) var det bl.a. opplyst at anlegg i det vesentlige var fra byggeår. Sikringsskap var med skrusikringer. Det forelå ikke el-tilsynsrapport fra de siste 5 år. El-anlegget ble installert/sist oppdatert i 2005 med downlights i bad og stue. Det var strukket kabel fra boligen til garasje. På spørsmål om arbeid på el-anlegget var utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, opplyste selger at dette var «Ukjent» og at det ikke forelå noen samsvarserklæringer. Det var opplyst at det var utført/foretatt el-arbeid etter 1.1.1999. Det forelå ikke kontrollrapport fra offentlig myndighet (DLE). Det var krysset av «Ja» på at det forekom at sikringene løses ut. Det var krysset av «Nei» på spm. om brann, brannutløp, varmgang, tegn på termiske skader, løse kabler mv. Det fantes kursfortegnelse. Det var krysset av «Ja» på at anlegget burde ha en utvidet el-kontroll hvor det var opplyst: «Ja Down-lights er ikke fagmessig montert med kasser. Downlights i stue fungerer ikke. Integrert belysning ved speil i bad er ikke tilkoblet.» Selger kjente ikke til arbeid/kontroll utført på el-anlegget.

For øvrig var det opplyst at det ikke var gjort håndverkstjenester på boligen de siste 5 årene. Selger opplyste i sin egenerklæring at det hadde vært mus på loftet og i garasjen, seneste i vinter. Selger kjente ikke til ufaglært arbeid utover det opplyste. På spørsmål om kjennskap til andre forhold av betydning ved eiendommen, som f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler, svarte selger «Nei».

Boligen ble solgt for kr 3,8 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 15.7.22.

Kjøper avdekket feil ved bad og taket, og tvisten mellom kjøper og foretaket ble behandlet av Finansklagenemnda Eierskifte i FinKN 2023-957. Kjøper ble gitt medhold i at feil ved taket utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2, og ble tilkjent et prisavslag på kr 290 000, etter fradrag for egenandelen iht. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har forklart at det i forbindelse med planlagte oppussingsarbeider ble avdekket flere feil og avvik ved eiendommen, herunder konstruksjonsfeil ved dreneringen, el-anlegget, taktekkingen og utglidning av masser under garasjen.

Hva gjelder **taket** er det opplyst følgende:

Kjøper har påpekt at det var tidligere reklamert over svertesopp og fuktskader i undertaket som følge av kondens og fukt/vannlekkasje gjennom yttertaket/takpapp, og at kostnadene omfattet en lokal utbedring av en del av taket.

I skaderapport av 19.12.22 fra takstmann L ble det påpekt «Vanninntrenging igjennom yttertaket/takpapp samt svertesopp undertak». Det var opplyst:

Skade 1: Vanndamp fra innemiljøet har ført til etablering av svartesopp på undertaket/trepanelen, skadene som er registrert har oppstått/etablert seg over flere år.

Skade 2: Det er registrert fukt/vannlekkasje igjennom utettheter i yttertaket/takpappen på boligen. Vanninntrengningen som er registrert har oppstått for en god stund tilbake, og før kunden overtok boligen.

Bakenforliggende skadeårsak:

Utettheter via yttertak/takpapp som kommer av slitasje og elde over en lang periode, videre er det registrert at det har etablert seg svartesopp i undertaket/trepanel som kommer fra vanndamp / kondensvann fra innemiljøet og gjennom himling/uettheter i fuktsperren på boligen.

Skadebeskrivelse:

Det har oppstått etter mange år fuktskader i boligen til kunde. Det er to forskjellige årsaker til, at det i dag er registrert fuktskader i undertaket til kunden.

Skade 1: kommer av utettheter i selve dampspærren og årsaken er vanndamp lekkasje igjennom himlingen i 1 etg, og videre opp i mot kaldtloftet i perioder. Skadene kommer av kondensvann som naturlig opparbeider seg i kuldeperiodene da det er utettheter i dampspærren.

Skade 2: kommer av utettheter i taktekingen/yttertaket, hvor regn/smeltevann har tatt seg videre veien inn igjennom utettheter i selve yttertaket/tekingen, det er vannmerker etter taklekkasje/utetter som har pågått over flere år.

Ingen opplysninger om forholdet i salgsdokumentasjonen

Det ble fremlagt pristilbud fra A. AS på kr 897 172 for utbedring av feil ved dampspærre, bad, og soppskadet bordtak.

I skaderapport av 24.3.24 fra takstmann G. ble det påpekt vannlekkasje som følge av nedbør/smeltevann/grunnvann etter håndverkerfeil. Det fremgikk at takshingel hadde «åpenbare» monteringsfeil. Det var blant annet avdekket synlig innfesting/spiker av mønepanner, og ikke tilstrekkelige overlapper. Monteringsfeil var trolig medvirkende årsak til synlige fuktskader på innvendig kaldtloft. Skaden hadde oppstått over tid pga. feil montering. Anbefalte tiltak var å utbedre yttertaket. Det var også anbefalt å tekke pipe og lufting med nye beslag. Under «Oppsummering» var det opplyst at kjøper avdekket svartesopp på kaldtloft ifm. etterisolering og gjorde i den forbindelse en inspeksjon av yttertak. Der så kjøper at takshingel ikke var montert iht. monteringsveiledning. Dette ville over tid påføre konstruksjonen ytterligere fuktskader utover det som allerede var avdekket om det ikke utbedres.

I reklamasjonsrapport fra takstfirma B. av 6.6.24/21.5.24 fremgikk bl.a. at shingelteking på selve takkonstruksjonen fremsto med svakheter ved inntekking rundt pipe/luftehatte. Det ble også registrert vekst av soppsporer på taktro/undertak på deler av loft. Avvik var antatt å ha sammenheng med mangelfull luftespalte mellom isolasjon og undertak. Konklusjonen var at taktekingen avvek fra leverandørens monteringsanvisning. Det var vist til to alternativer for utbedring: 1) Fjerne mønepanner, øverste rad pappshingel, samt rundt gjennomføringer og legging av ny pappshingel (kr 48 000) eller 2) Fjerning og legging av ny takteking (kr 182 000). Utbedring av berørte innvendige områder, herunder himling og vegger var opplyst til kr 200 000.

Foretaket spurte takstfirma B. den 26.6.24 om kostnadene som ble lagt til grunn i tidligere nemndsavgjørelse overlappet med utbedringene som gjaldt forhold avdekket i ettertid. Foretaket spurte om forholdene som gjaldt utett dampspærre var relevant mht. opplysningen i tilstandsrapporten om at downlights ikke var fagmessig montert. Takstfirma B. svarte foretaket 27.6.24 og opplyste at de ikke var kjent med at kjøper tidligere var tilkjent prisavslag. Det som ikke fremkom i A. sin kalkyle, var utskifting av shingel som var innfestet med synlige skruer. Kostnadene forbundet med dette var begrenset, og omhandlet i så fall kun deler av alternativ 1, og var estimert til ca. kr 20 000 inkl. mva. Det var uttalt at opplysninger om ufagmessige monterte downlights var «klart også relevant», da det var en risikoopplysning og et avvik som ville kunne bidra til kondensering i konstruksjon.

I rapport fra firma T av 13.5.25 fremgikk det bl.a. at taket var teknet med shingel som virket lagt av ukyndig personell, og at det var usikkert hvor mange lag shingel som lå der, men minst 2 lag. Det ble påpekt synlig pappspiker, en del rifter, dårlige overganger og synlige farmerskruer. Firma T ga

pristilbud på omteking av tak på kr 417 238 inkl. mva.

Hva gjaldt **drenering og utglidning av masser** er det opplyst følgende:

Kjøper opplyste at G. Entreprenør ble engasjert i forbindelse med utomhusarbeider for å etablere støttemur mot naboeiendommen. Arbeidet med støttemuren og grunnforholdene nødvendiggjorde at deler av tomten ble gravd opp helt inn til byggets nordøstlige hjørne. I forbindelse med dette arbeidet ble det avdekket at det ikke var drenert på faglig riktig måte og entreprenøren varslet da kjøperne. Forholdet ble reklamert til selgersiden og det ble besluttet å avdekke dreneringen rundt hele boligen.

I uttalelse fra G. Entreprenør opplyst datert 14.3.24 fremgikk det at dreneringen var mangelfull og ikke tilstedevarende rundt hele huset. Det skulle ifølge kjøper ha blitt sagt på overtakelsen at det var lite til ingen vanninntrengning i kjeller, noe som ikke var tilfellet. Fyllmassene som var brukt rundt huset besto av store sprengstein, sand, og jord, samt store steiner tett mot mur, noe som ikke var anbefalt. Det ble videre observert at det ikke var benyttet fiberduk for å skille massene. Det var også avdekket at det stedvis var benyttet tette rør og at rørene var lagt med feil høyde. Dreneringen var ikke lagt i henhold til Sintef sine anbefalinger for fuktsikring, Direktoratet for Byggkvalitet sine anbefalinger, eller krav iht. teknisk forskrift, jf. TEK 17.

I reklamasjonsrapport fra takstfirma B. av 6.6.24/21.5.24 fremgikk det at det var lagt ny drenering rundt hele huset og fylt igjen, og det var derfor ikke mulig å kontrollere forholdene. Ved befaring ble det registrert fall inn mot deler av huset. Det fremgikk videre:

Konklusjon:

I forbindelse med fuktsikring av bygninger er det ikke et eksplisitt krav om bruk av drenerør, kun funksjonsrettede krav om tiltak må utføres for å sikre bygg mot fuktinnsig. Dog stilles krav til bruk av frostfrie drenermesser, og fagmessig utførelse ved sikringstiltak. Eksisterende krypkjeller vil, uavhengig av drenerløsning, alltid vil være utsatt for noe tilsig fra fjellskjæring/ slipper i fjell. Det ble ikke registrert tegn til avvik av betydning i den eksisterende krypkjelleren, men lagt til grunn at opprinnelige fyllmasser var utført med stor sprengstein vil det være anbefalt å skifte disse.

Dog bør dette ses opp mot forventede vedlikeholdsintervaller for denne type tiltak, deler av drenering/grunnmursikring er fra byggeår 1980, og deler opplyst utført senere, enten i 1995 eller 2000. Eventuell utbedring vil innebære oppgraving langs grunnmur, drenerør lagt med fall, lagt i drenerende masser sikret med duk og tilfylt med egnede masser i tråd med Byggforsk anbefalinger.

Kostnadsestimat var oppgitt til kr 158 000.

Hva gjaldt **utglidning av masse**, var det uttalt at sammenlignet med bilder fra prospektet virket det som om gravearbeider i forbindelse med kabler hadde bidratt til utrasing av masser under betongplate på mark. Eventuelle utbedringstiltak ville kunne være heving av terreng og tilbakefylling med egnede komprimerte masser, i kombinasjon med ekspanderende betong. Kostnader var estimert til å ligge på kr 25 000.

Hva gjaldt **el-anlegget** er det opplyst følgende:

Kjøper har opplyst at Ø. AS vurderte boligens el-anlegg. Av rapporten fremgikk det at installasjonen bar preg av at arbeidet ikke var utført av faglærte personer. Det ble bl.a. påpekt avvik ved kabler, jording, downlights, manglende samsvarserklæring, stikkontakter, mv. I tilbud fra Ø. AS av 14.3.24 fremgikk bl.a. at mye av installasjonen måtte trekkes om for å tilfredsstille NEK 400. Pristilbudet var på kr 143 750 inkl. mva. Kjøper fremla senere en revidert rapport fra Ø. AS, samt en planskisse som viste feil og avvik.

Kjøper spurte foretaket 9.4.24 hvem som hadde utført arbeid på el-anlegget, dreneringen og taket, samt hva som hadde blitt utført, i tillegg til dokumentasjon på arbeid/firma,

pristilbud/fakturaer mv.

Kjøper opplyste at S. AS hadde utarbeidet et prisoppsett for utbedring av drenering, takshingel og el-anlegg, inkludert innvendige tømmerarbeider for nødvendig tilkomst i forbindelse med utbedring av el-anlegget, samt gjenoppbygging og malerarbeider. Den totale kostnaden var estimert til kr 2 008 731 inkl. mva., ref. priskalkyle av 14.3.24. Kjøper hadde også opplyst at M. AS hadde gitt et pristilbud på kr 76 691 for nødvendig utbedring som setter garasjen tilbake til forventbar stand. Uttalelsen var opplyst datert 1.7.24 hvor det var uttalt at det var lagt grove steinmasser med finkornet masser over, som var for dårlig mett og da ble skylt vekk og god nok komprimering hadde ikke blitt gjennomført. «Såla» til garasjen hang i luften og det måtte forskaleres og støpes under.

Foretaket har bl.a. vist til at dreneringens utførelse oppfylte forskriftskravene på oppføringstidspunktet.

Kjøper opplyste 18.12.24 at tilbud fra A. AS vedrørende lekkasje fra tak, inkludert skjulte råteskader og ødelagt dampsperre kun omfattet lokal utbedring av de områdene som var berørt av fuktskadene, herunder kun 34 kvm av takflaten. Denne saken gjaldt imidlertid konstruksjonsfeil ved taktekkingen som krevde total omlegging av taktekkingen. Hele taktekkingen var på 150 kvm. Det var gjengitt utdrag fra kalkylen fra A.

Kjøper har anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at tilstandsrapporten ikke oppfylte minstekrav i takstforskriften for vurderingen av taket og dreneringen. I mangelsvurderingen måtte det derfor ses bort fra opplysninger i tilstandsrapporten som ikke oppfylte lovens minstekrav til form og innhold. Selger hadde tilbakeholdt opplysninger om egeninnsats, og forholdene var i alle tilfeller upåregnelige. Kjøper påpekte at selger hadde erkjent å selv ha utført arbeid på dreneringen, taket og el-anlegget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 på kr 2 085 422, advokatutgifter på kr 144 094, og forsinkelsesrente fra 9.4.24.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har mangler. Foretaket har i all hovedsak vist til at det var tale om en eldre bolig, og at det ble gitt en rekke risikoopplysninger ved salget, herunder bl.a. drenering (TG 2), terrengforhold (TG 3), krypkjeller (TG 2) og el-anlegget. Avvik ved taket kunne utbedres lokalt, og kostnadene kjøper krevde prisavslag for var allerede omfattet av utbetalingen fra foretaket i etterkant av nemndas avgjørelse (FinKN 2023-957), med unntak av kr 18 750. Når det gjaldt garasjen, hadde forholdet oppstått etter risikoens overgang, i forbindelse med kjøpers gravearbeider, jf. avhl. § 2-4.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Slik saken var dokumentert, kunne ikke sekretariatet se at det var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 grunnet feil ved boligens elektriske anlegg, drenering, tak og garasje. Boligen er oppført i 1977.

Nemnda kan ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8 hva gjelder det elektriske anlegget. Det vises til sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

Samlet sett var det altså gitt noen konkrete opplysninger om feil, herunder ufaglært arbeid på downlights, at sikringene løses ut, at anlegget var eldre, og at det ikke forelå samsvarserklæringer. Disse feilene kan ikke sekretariatet se at utgjør mangler.

Vi forstår det slik at det også var installert stikkontakter av nyere versjoner på soverom og vaskerom, i tillegg til på badet og downlights. Sekretariatet etterspurte selgers forklaring ved brev til foretaket 5.12.24. Sekretariatet har ikke fått svar fra foretaket.

Sekretariatet viser til at kjøper i dette tilfellet måtte forvente enkelte feil på el-anlegget, og at det måtte påregnes vedlikehold sett i lys av el-anleggets alder. Selv om foretaket ikke har kommentert selgers kjennskap ytterligere, er det heller ikke fremlagt en nærmere beskrivelse av feil på rom hvor det synes å ha vært gjort arbeid i selgers eiertid. Det er heller ikke for sekretariatet opplyst hvor mye hver enkelt feil på el-anlegget koster å utbedre. Når det gjelder takstmannen, er det opplyst om feil og behov for kontroll.

Nemnda er enig i dette. Det er riktignok etter sekretariatets vurdering av saken fremlagt opplysninger om at selger har gjort «noe egeninnsats ved nyere installasjoner», og det er klart uheldig at disse opplysningene ikke var gitt i salgsdokumentasjonen. Nemnda kan likevel ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar i denne saken gitt risikopplysningene som var gitt ved salget om det elektriske anleggets beskaffenhet.

Når det gjelder dreneringen og utglidning av masser ved garasjen, kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Nemnda er også for disse forholdene enig med sekretariatet og tiltrer begrunnelsen. Det er ikke anført noe i nemndsansmodningen og den etterfølgende korrespondansen som gir grunnlag for en annen vurdering.

Kjøper har også reklamert over feil ved taktekkingen. Som det fremgår av sekretariatets drøftelse, har kjøper tidligere hatt en sak til behandling i nemnda vedrørende feil ved bad og tak. I etterkant av nemndas avgjørelse i FinKN 2023-957, betalte foretaket kr 290 000 til kjøper som følge av feil ved taket, i tråd med nemndas vurdering. Ved utbetalingen er kjøpers egenandel på kr 10 000 hensyntatt, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

I sekretariatets drøftelse i den foreliggende saken heter det følgende om taktekkingen:

Taktekking ble gitt TG 1, hvor det var opplyst om pappshingel, lagt oppå opprinnelig tekking. Alder var 2010 ifølge eier. Nedløp og beslag var gitt mørk TG 2, hvor det var opplyst om beslag i sort metall fra 2010 og takrenner fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Dette gjaldt takrenner og nedløp fra byggeår. Beslag skiftet i 2010 var "ok". Tidspunktet for når det var nødvendig med utskiftning var vanskelig å si noe om. Veggene hadde bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning (TG 2), hvor det var opplyst om råteskadet trekledning. Takkonstruksjon/loft ble gitt TG 1, hvor det var opplyst om takstoler i tre. Selger opplyste ikke å kjenne til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. For øvrig var det opplyst at det ikke var gjort håndverkstjenester på boligen de siste 5 årene. Selger opplyste i sin egenerklæring at det har vært mus på loftet og i garasjen, seneste i vinter. Selger kjente ikke til ufaglært arbeid utover det opplyste.

Kjøper opplyste 18.12.24 at tilbud fra A. AS vedrørende lekkasje fra tak, inkludert skjulte råteskader og ødelagt dampsperre, og kun omfattet lokal utbedring av de områdene som var berørt av fuktskadene, herunder kun 34 kvm av takflaten. Denne saken gjaldt imidlertid konstruksjonsfeil ved taktekkingen som krevde total omlegging av taktekkingen. Hele taktekkingen var på 150 kvm. Det var gjengitt utdrag fra kalkylen fra A. AS.

Finansklagenemnda besitter ikke bygningsteknisk kompetanse, og vår saksbehandling er begrenset til sakens dokumenter. Når det er uenighet mellom fagkyndige om nødvendig utbedringsbehov, må i utgangspunktet det rimeligste alternativet legges til grunn, så langt det ikke er sannsynliggjort at dette ikke vil være forsvarlig. Det er kjøper som eventuelt må sannsynliggjøre at det rimeligste alternativet ikke vil være tilfredsstillende, se bl.a. FinKN 2015-020, FinKN 2017-637 og FinKN 2018-497.

Slik saken er dokumentert for sekretariatet, forstår vi det slik at utbedringskostnadene fra A. AS i stor grad overlapper med tilbud fra takstfirma B. Videre at B. mener at tilleggskostnader ville blitt omkring kr 20 000 og at feil ved downlights kunne ha fått betydning for feil ved taket. Det var ved salget opplyst om slitasje ved beslag på tak. På bakgrunn av tidligere utmåling av prisavslag på taket, og på bakgrunn av opplysningene gitt før salget, kan vi dermed ikke se at det er sannsynliggjort at kjøper har krav på ytterligere prisavslag for taket.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette, men finner det sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til den del av taktekingen som er festet med synlige skruer. Nemnda er av den oppfatning at kjøper har krav på et ytterligere prisavslag på kr 20 000 i samsvar med takstfirma Bs rapport av 21.5.24 og etterfølgende e-post av 27.6.24, hvor det heter:

Vi har forsøkt å svare ute iht rekvisisjonen, og var ikke klar over at de ble tilkjent prisavslag i Finken.

Det som ikke fremkommer i A.s kalkyle, er utskifting av shingel som er innfestet med synlige skruer.

Kostnadene forbundet med dette er begrenset, og omhandler i så fall kun deler av alt 1, og estimeres til ca. kr. 20 000,- inkl. mva.

Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen og etterfølgende korrespondanse, men kan ikke se at det er sannsynliggjort at kjøper har krav på et høyere prisavslag enn nevnte kr 20 000.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 20 000. Det skal ikke gjøres fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, da egenandelen er hensyntatt i nemndas avgjørelse i FinKN 2023-957. Forsinkelsesrenter tilkjennes også, jf. rentel. § 2.

Det er opplyst at kjøpers rettshjelpsforsikring dekker advokatkostnader med kr 100 000, og nemnda kan ikke se at det foreligger et økonomisk tap på kjøpers hånd knyttet til påløpte nødvendige advokatkostnader. Krav om erstatning for advokatkostnader tas derfor ikke til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).