

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-938

23.9.2025

GARBO FÖRSÄKRING AB

Garantiprodukter

Entreprenørgaranti – forskuddsbetaling – forskriftsavvik – buofl. §§ 7, 12, 25, 33, 47 og kap. IV.

Klager (kjøper) inngikk avtale med en entreprenør om oppføring av en bolig, og entreprenøren tegnet i den forbindelse en entreprenørgaranti hos foretaket. Ved overlevering av den ferdigstilte boligen ble det i overtakelsesprotokollen notert enkelte forhold som klager mente utgjorde avvik fra avtalen, uten at det ble holdt tilbake deler av kjøpesummen. Klager og entreprenøren hadde ytterligere dialog om de påberopte avvikene, før entreprenøren gikk konkurs. Klager fremsatte deretter krav mot foretaket under entreprenørgarantien. Foretaket bestred ansvar under henvisning til at klagers betaling av hele kjøpesummen måtte anses som en forskuddsbetaling som ikke var dekket under entreprenørgarantien, samt at deler av forholdene ikke utgjorde byggetekniske avvik. Nemnda kom til at kjøpers betaling og overtakelse ved overtakelsesforretningen, ikke kunne anses som en forskuddsbetaling i bustadoppføringslovens forstand. Nemnda kom videre til at vannbordene og beslagene ikke var utført på en faglig god eller forsvarlig måte, slik at det forelå en mangel.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader på kr 206 350 inkl. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder klagers krav mot foretaket under en entreprenørgaranti stilt iht. bustadoppføringslova (buofl.) § 12, etter konkurs hos entreprenøren.

Klager (kjøper) inngikk en avtale med entreprenør B om oppføring av en bolig. Avtalt kontraktssum var på kr 4,2 mill. I forbindelse med avtalen tegnet entreprenøren en garanti hos foretaket, og av garantiavtalen datert 25.2.22 fremgikk det at garantien var begrenset til 3 % (kr 126 000) i utførelsesperioden, og til 5 % (kr 210 000) i garantiår 1–5. Videre fremgikk følgende:

Garantien gjelder følgende forpliktelser:

Selgerens forpliktelser i henhold til nedenstående kontrakt

(...)

Garantien er stilt i henhold til bustadoppføringslova §12

Forsikringsselskapet Gar-Bo Försäkring AB stiller seg herved som selvskyldnerkausjonist for selgerens kontraktsforpliktelser herunder forsinkelsesrente og inndrivelsesomkostninger grunnet mislighold av ovenstående kontrakt i utførelsestiden og reklamasjonstiden. Garantien gjelder også selgerens ansvar for forsinket fullføring. Garantien gjelder ikke avtale mellom partene om forskuddsbetaling.

(...)

Utbetaling vil skje etter påkrav ved dokumentert brudd på kontrakten. Der det er fremmet krav under Garantien kan Gar-Bo Försäkring AB avvente utbetaling til mulige innsigelser er avklart. Gar-Bo Försäkring AB kan videre avvente utbetaling til det foreligger enighet om kravets størrelse eller saken er avgjort ved rettskraftig dom. I sistnevnte tilfelle er Gar-Bo Försäkring AB forpliktet til å betale forsinkelsesrenter fra og med 30 dager etter at krav er fremmet overfor Gar-Bo Försäkring AB til utbetaling skjer.

Det ble gjennomført overtakelsesforretning den 29.3.23, og i overtakelsesprotokollen ble det bl.a. notert avvik i form av «Avløp til takvann er omtvistet», «vannbord over vindu ikke stikker langt nok ut over sidebelistning» og «Vannklaff ikke montert riktig».

I korrespondanse mellom klager og entreprenør B i tiden før ettårsbefaringen, fremgikk det bl.a. at klager etterspurte løsning på de avdekkede forholdene.

Entreprenør B gikk konkurs den 3.5.24, og klager meldte krav under garantien den 11.6.24. Det ble meldt følgende saker under garantien:

Pkt 1.

Avløp for takvann og overflatevann er ikke installert i henhold til TEK 17 §15-8 punkt e.

Avløpsrør er kun dekket med 20–25 cm masse, mens kravet fra S kommune er 130 cm.

Se vedlagt e-post fra S kommune + bilder som dokumenterer feil installasjonen.

Pkt 2.

Feilmonterte vannbord ved vinduer/dører.

Bildene i vedlegg viser tydelig feilmonteringen, dette vil føre til vannskader og råteskader!

Pkt 3.

Feilmonterte vannbord/vindski på tak.

Bildene i vedlegg viser tydelig feilmontering/problemstillingen og at dette vil føre til vannskader/råteskader.

Her ledes vannet rett inn under vannbordet og treffer undertak etc.

Det er også store åpninger som kan føre til at skadedyr (mus, fugler etc.) kommer seg inn.

(...)

Disse manglene ble også påpekt under overtagelse 29.03.23.

Det er i tillegg til disse manglene funnet følgende feil som var planlagt påpekt i forbindelse med ettårskontroll:

- Skjevt vindu i stue
- Inngangsdør er ikke tett
- Lekkasjer i dusj (vann kommer ut av vegg utenfor dusjkabinett)
- Mye kondens/fuktighet ved utvendige rør på bad i kjeller

Foretaket avsto forhold tilknyttet vannbord den 27.12.24 og fremsatte samtidig et tilbud på kr 78 750 «som fullt og endelig oppgjør (...) knyttet til det/de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev pr. dags dato».

Klager innhentet deretter en brevtakst fra bygningssakkyndig S datert 14.1.25:

Avvik på vannbord på vinduer/dører.

Underegnedes registrering: avvik/merknad.

Under befaring 06.01.2025 ble det registrert avvik på vannbord på vinduer/dører, i hovedsak gjelder det gjennomføring av beslag ved vannbord over vinduer, og overganger i mellom kledning og vannbord/listverk.

A) Det er påvist glipper i underkant av overliggende vannbordbeslag og utvendig listverk som ligger inn mot vinduskarm, med konsekvens at fukt kan trenge i under beslag og legger seg oppe på horisontalmontert listverk som ligger utpå vinduskarm.

B) Dryppkant på beslag heller innover mot vindu, dryppkant bør helles utover slik at evt. fukt ledes vekk i fra vinduskarm/fasade yttervegg. Dryppkant bør pekes utover for å hindre at evt. fukt trenge innover og legger seg inn mot vinduskarm, konsekvens av ytterlig påvirkning av fukt kan føre til nedbrytning/råte i trevirke i det mest utsatte steder.

C) Vannbord over vinduer/dører stikker generelt ikke langt nok ut, vannbordbeslag er stedvis avsluttet jevnt med listverk, dryppkant beslag heller inn mot vindus karm (mangler overlapp) mangel av dryppkant utover eller overlapp hindrer at evt. fukt ledes utover vekk fra bygningen, men i stedet inn mot yttervegg.

D) Deler av stående listverk er avsluttet tett inn mot underliggende beslag det (anbefalt minst 6 mm) som hindrer tilstrekkelig utluftning/uttørking av tre kledning i berørt område.

E) Endestusser på vannbord er avsluttet ulikt enkelte steder er vannbord avsluttet jevnt med ytterkant av vindusbelistning og mangler utstikk som skal sørge for at evt. fukt påkjenninger ledes utover.

Konklusjon: Montering av vannbord med tilbehørene beslag over vinduer og dører anses som ikke tilfredsstillende gjennomført, utforming av vannbord med avvik som beskrevet vill føre til økt fare for fuktskader. Funksjon med at vann skal ledes bort fra konstruksjon vegg anses dermed ikke ivarettatt.

(...)

Prisoverslag på vannbordutbedring: 127 500,- (Alle priser er inkludert mva)

Det ble lagt frem et prisoverslag fra byggefirma E datert 5.11.24, for utbedring av vannbord til totalt kr 127 500 inkl. mva.

Foretaket skrev følgende i e-post datert 4.3.25:

I rapporten fremkommer et nytt forhold som vi har vurdert. Vi ser at belistningen går helt ned på vannbrettbeslag og kan på sikt trekke til seg vann. Løsningen anses potensielt som en mangel. Vann kan enkelt slippe kledningen med en liten avstand mellom kledning og vannbrettbeslag. Vår byggt tekniske avdeling har estimert at kostnaden til utbedring av dette forholdet kan være opp mot NOK 10 000, men ikke over dette. Derfor utbetales NOK 10 000 til utbedring av dette forholdet.

Utover det ovenstående foreligger det ikke ytterligere mangler og dermed avvises de andre forholdene. (...) Akseptskjema ligger vedlagt. Vennligst følg instruksjoner i e-posttråd.

Det ble fremlagt et akseptskjema hvor klager ble tilbudt kr 88 750 som «fullt og endelig oppgjør».

Klager aksepterte ikke tilbudet, og klaget saken inn til Finansklagenemnda den 21.4.25.

I klagesvaret til Finansklagenemnda skrev foretaket bl.a.:

Det er ved ny gjennomgang i saken oppdaget at forbrukerne betalte 100% av vederlaget, til tross for at de var kjent med at de ikke hadde mottatt 100% av ytelsen i henhold til kontrakt. Dette medfører at forholdene nevnt i overtakelsesprotokollen må avslås subsidiært basert på garantiens dekningsfelt.

(...)

Tidligere tilbudt oppgjørssum vil korrigeres i tråd med ovenstående vurderinger, da også forholdet om nedgraving av rør som er nevnt i overtakelsesprotokollen.

Klager fremla deretter dokumentasjon tilknyttet avvik ved avløpsrør. Det ble fremlagt et tilbud datert 25.11.24 fra anleggsfirma A for senking av rør til kr 78 750 inkl. mva.

Klager har anført at foretaket er ansvarlig for mangler ved boligen, jf. buofl. § 25. Det vises til at det er dokumentert at løsningen tilknyttet vannbordene kan medføre fuktinntrengning, og foretaket har ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan løsningen likevel oppfyller kravene i TEK 17. Det er heller ikke foretatt en forskuddsbetaling i lovens forstand, og manglene ble omtalt og inntatt i overtakelsesprotokollen. Klager ønsket å holde tilbake deler av kjøpesummen, men entreprenøren opplyste at dette ikke var mulig og ville skape problemer for overtakelsen og tinglysing. Klager hadde dermed ikke en reell mulighet til å holde tilbake vederlag, noe som ikke kan brukes mot en forbruker i ettertid. Formålet med garantien er å sikre forbrukeren ved entreprenørens manglende oppfyllelse, herunder konkurs. Klager har forholdt seg ryddig til kontrakten, og gitt entreprenøren mulighet til å utbedre. Klager kunne ikke forutse at entreprenøren ville gå konkurs, og det er dette formålet garantien etter buofl. § 12 skal ivareta.

Forsikringsforetaket har anført at klager ikke har krav på dekning under garantien. Klager må anses for å ha foretatt en forskuddsbetaling, ved at klager betalte hele kjøpesummen på tross av kjennskap til avvik på overtakelsestidspunktet. Garantien dekker ikke slik forskuddsbetaling. Det er heller ikke dokumentert noe avvik ved vannbordene, og foretakets interne takstmann har vurdert at løsningen tilfredsstillende funksjonskravene etter TEK 17. Subsidiært anføres det at et eventuelt prisavslag skal utmåles forholdsmessig etter buofl. § 33 andre ledd andre punktum.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig under entreprenørgarantien for mangelfull løsning for vannbord.

Nemnda slutter seg her til sekretariatets vurdering:

1. Innledende bemerkninger

Klager har anført at de har krav på dekning under entreprenørgarantien fra foretaket. Foretaket har anført at klager ikke har krav på dekning, som følge av det anførte tapet må anses som en forskuddsbetaling. Videre har foretaket anført at forhold knyttet til vannbord ikke utgjør en mangel, jf. buofl. § 25.

Garantien som er stilt etter buofl. § 12 er en selvskyldnergaranti (jf. åttende ledd), som innebærer at garantien forfaller når entreprenøren har misligholdt kravet fra forbrukeren, uavhengig av hva som er årsaken til misligholdet, jf. bl.a. Rt. 1993 s. 1053 (s. 1056) og Rt. 2012 s. 1267 avs. 37.

Rekkevidden av dekningen under garantien avgjøres av garantiavtalen, sammenholdt med kontrakten mellom klager og entreprenøren, samt bakgrunnsretten – herunder bustadsoppføringslova (buofl.).

2. Forskuddsbetaling?

Det første spørsmålet er om betalingen klager gjorde ved å betale hele kjøpesummen selv om klager kjente til avvik ved utførelsen, må anses som en forskuddsbetaling.

I garantiavtalen fremgår det at garantien ikke gjelder 'avtale mellom partene om forskuddsbetaling'. Sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet til at betalingen klager har gjort ikke må anses som en slik forskuddsbetaling som faller utenfor dekningen.

Det fremgår ikke av garantidokumentet hva som anses som en 'forskuddsbetaling' etter avtalen. Det bemerkes at en eventuell tolkningstvil vil måtte gå utover den som har utformet avtalen, i dette tilfellet garantisten/foretaket.

Riktignok er sekretariatet enig i at klager rent faktisk har betalt full pris for boligen, selv om klager mente boligen ikke var ferdigstilt i tråd med avtalen. Dette kan etter omstendighetene forstås som at det er foretatt en forhåndsbetaling for en vare som enda ikke er levert i tråd med det avtalte.

På den andre siden hadde klager og entreprenøren opprinnelig inngått en avtale om at forbruker skulle betale den fulle kjøpesummen ved overlevering av eiendommen, etter at arbeidet var ferdigstilt. Spørsmålet blir hvordan situasjonen stiller seg når kjøper kalles inn til overtakelsesforretning, og det avdekkes at arbeidet likevel ikke er ferdigstilt som avtalt, eller er beheftet med mangler.

Det fremgår følgende av garantiavtalen:

Garantien er stilt i henhold til bustadoppføringslova §12

Forsikringsselskapet Gar-Bo Försäkring AB stiller seg herved som selvskyldnerkautionist for entreprenørens kontraktsforpliktelser herunder forsinkelsesrente og inndrivelsesomkostninger grunnet mislighold av ovenstående kontrakt i utførelsestiden og reklamasjonstiden.

Garantien dekker dermed som et utgangspunkt entreprenørens mislighold av kontrakten, både i utførelsestiden og i reklamasjonstiden. I henhold til buofl. § 25 foreligger det en mangel ved arbeidet, dersom 'resultatet' ikke er i samsvar med de kravene som følger av avtalen. Om ytelsen er mangelfull skal vurderes ut fra situasjonen på overtakelsestidspunktet, jf. § 28. Vi finner det klart at garantien også som et utgangspunkt gjelder for feil som avdekkes på selve overtakelsesforretningen, og vi viser til at det er ved overtakelsen kjøper får presentert og overlevert 'resultatet' av entreprenørens arbeid.

Videre fremgår det av buofl. § 47 første ledd at en avtale om forskuddsbetaling kun er gyldig dersom 'minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga'. Dette trekker i retning av at lovens system er at det kun er tale om en forskuddsbetaling dersom betalingen skjer før arbeidet/eiendommen er overtatt. Dersom det foreligger en mangel ved 'resultatet' følger det av lovens system at forbrukeren kan benytte seg av mangelsbeføyelsene som fremgår av buofl. § 29.

For en alminnelig opplyst forbruker vil det etter sekretariatets oppfatning være nærliggende å anse mangelfull ytelse ved overtakelse som en mangel ved 'resultatet', jf. buofl. § 25, hvor forbrukeren kan velge mellom lovens mangelsbeføyelser, jf. § 29. Forbruker kan i et slikt tilfelle ha krav på å holde igjen vederlag (§ 31), kreve mangelen rettet (§ 32), kreve prisavslag (§ 33), heve avtalen (§ 34) eller kreve erstatning (§ 35). Hvilken mangelsbeføyelse kjøperen benytter seg av er i utgangspunktet opp til kjøperen, men likevel slik at både kjøper og entreprenøren har krav på at entreprenøren utbedrer mangelen gjennom retting, jf. § 32 første og andre ledd. Det vises også til NOU 1992:9 s. 40:

Etter utkastet skal den viktigaste sanksjonen i mangelstilfella vera eit krav på retting av mangelen. Dette er same regelen som i handverkartestelova og kjøpslova, og det er den same regelen som følgjer av dei vanlege standardvilkåra i entrepriseretten. Retting er også den primære sanksjonen i den forstand at entreprenøren kan krevje å få rette mangelen for å redusere anna ansvar som følgje av mangelen.

Det vises videre til NOU 1992:9 s. 42:

Fullføringa av arbeidet blir gjerne markert ved at entreprenøren melder arbeidet ferdig til overtaking. Har arbeidet vesentlege manglar, kan forbrukaren nekte å overta det (jf utkastet § 2-8 tredje ledd), og da blir det tale om forseinking dersom entreprenøren ikkje maktar å fullføre arbeidet i rett tid. Blir arbeidet overteke sjølv om det har manglar, er det ikkje lenger tale om forseinking, og verknadene av entreprenørens mishald følgjer da av mangelsreglane.

Vi bemerker at garantiavtalen også dekker forsinkelse fra entreprenørens side, og at forbruker ved overlevering enten må nekte overtakelse (og dermed skape en forsinkelse), eller overta boligen med mangler (som da medfører at virkningene av entreprenørens mislighold følger av mangelsreglene).

Sekretariatet finner at det i et slikt tilfelle hvor 'resultatet' er mangelfullt ved overlevering, må situasjonen i all hovedsak anses som et slikt '*mislighold av ... kontrakten*' som er dekket under garantien – og altså ikke som en '*avtale ... om forskuddsbetaling*'

Det vises til at foretaket enkelt kunne ha formulert garantiavtalen annerledes, dersom det mente at det var et krav for dekning at forbruker måtte benytte seg av adgangen til å holde igjen deler av kjøpesummen ved mangler som avdekkes i forbindelse med overtakelsen. Det vises til at det ligger i garantiens natur at den dekker mislighold fra entreprenøren, og at garantisten også har tatt en viss risiko for at det endelige tapet ender hos garantisten.

Det vises videre til Ot.prp.nr. 21 (1996-1997) s. 65:

Den Norske Advokatforening meiner at retten til å halde attende vederlag ikkje bør gjelde når det er stilt trygd for kravet. **Departementet** er ikkje samd i dette. At det er stilt trygd, hindrar etter departementet sitt syn ikkje at forbrukaren kan ha grunn til å halde attende ein del av vederlaget, til dømes for å leggje press på entreprenøren.

Det var dermed kommet inn innspill om at det ikke skulle være mulig for forbrukeren å holde igjen vederlag dersom det var stilt garanti, men departementet fant at det skulle være en slik adgang likevel – for å styrke forbrukers stilling. Det fremstår dermed i strid med lovgiverviljen dersom en vanlig entreprenørgaranti ikke vil komme til anvendelse der forbruker ikke har benyttet tilbakeholdsretten ved mangler som er oppdaget i forbindelse med overtakelsen. Det vises igjen til at den primære mangelsbeføyelsen ved mangler er retting, og at en forbruker også tar en risiko ved tilbakeholdelse av kjøpesummen. I et tilfelle hvor kjøper nekter overtakelse eller holder deler av kjøpesummen tilbake urettmessig, risikerer kjøper å komme i mislighold selv.

Vi anser også at der forbrukeren har anledning til å velge mellom ulike misligholdsbeføyelser, må forbruker tillates en viss grad av skjønn i vurderingen.

Samtidig finner vi at det kan tenkes at det går en grense for hvor mangelfull ytelsen kan være, før full betaling likevel må anses som en forskuddsbetaling. Vi antar imidlertid at dette fordrer at en større del av avtalen ikke er gjennomført, eksempelvis der entreprenøren ikke har oppført en garasje eller et tilleggsbygg

som avtalt.

Dersom det er tale om større feil og mangler ved ytelsen, antar vi likevel at garantistens hensyn etter omstendighetene kan ivaretas gjennom alminnelige lojalitetsbetraktninger.

Sekretariatet har basert på en helhetsvurdering kommet til at kjøpers betaling og overtakelse ved overtakelsesforretningen ikke kan anses som en forskuddsbetaling i bustadoppføringslovens forstand, men at eventuelle avvik ved avløpsrør og vannbord heller må anses som en mangel ved entreprenørens ytelse (altså en mangel ved 'resultatet', jf. buofl. § 25). Ettersom garantisten ikke har gitt en annen definisjon for en «*avtale mellom partene om forskuddsbetaling*» i garantiavtalen, finner vi det naturlig å tolke avtalen i tråd med lovens system.

Vi finner dermed at mangler ved ytelsen på overtakelsestidspunktet må anses som et slikt mislighold fra entreprenøren, som er dekningsmessig under garantiavtalen.

3. Mangel? – buofl. § 25

Vi forstår det slik at partene er enige om at forhold tilknyttet avløpsrør utgjør en mangel, men at partene er uenige om det foreligger avvik ved vannbordene som utgjør en dekningsmessig mangel.

Det fremgår av buofl. § 25:

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13.

I § 7 fremgår det videre:

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

I henhold til forarbeidene må vurderingen av hva som er faglig god utførelse vurderes konkret, men hvor man kan få veiledning fra forskrifter og normkrav, jf. NOU 1992:9 s. 32.

Partene er i denne saken uenige om utføringen av vannbordene må anses å være faglig forsvarlig utført og i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Klager har fremlagt en uttalelse fra bygningssakkyndig (S), mens foretaket har anført at det ikke er dokumentert avvik ved vannbordene.

(Bygningssakkyndig S) har vurdert at monteringen av vannbord med beslag ikke er tilfredsstillende gjennomført, at det foreligger avvik som medfører økt fare for fuktskader, og at funksjonskravene med at vann skal ledes bort fra konstruksjonen ikke anses ivaretatt. (Bygningssakkyndig S) peker bl.a. på at løsningen kan medføre nedbrytning/råte i treverket ved ytterligere påvirkning av fukt, samt at mangelfull lufting gjør at fukten ikke tørker opp tilstrekkelig. Det vises til at verken sekretariatet eller Finansklagenemnda har særskilt bygningsfaglig kompetanse, og at det er vanskelig å overprøve fagkyndige vurderinger uten at det foreligger konkrete holdepunkter for at vurderingen er feil.

Foretaket har på sin side vurdert at vannbordene og beslagene fremstår tilstrekkelig i lys av bildene, og har opplyst at bildene er vurdert av intern takstmann. Klager har bedt foretaket om å fremlegge sakkyndig forklaring på hvorfor løsning må anses forsvarlig over tid, men foretaket har anført at dette ikke er foretakets plikt til å dokumentere. Sekretariatet er enig i at klager som kravstiller riktignok har bevisbyrden for sitt krav, men sekretariatet viser likevel til at begge partene har bevisbyrden for egne anførsler. Sekretariatet må vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene. Vi viser til at det kun er fremlagt én fagkyndig vurdering i saken, som fastslår at vannbord og beslag er utført med avvik og på en måte som medfører større risiko for fuktskader. I et slikt tilfelle finner vi at foretaket må fremlegge objektiv dokumentasjon dersom foretaket mener den fremlagte sakkyndige vurderingen likevel ikke er korrekt. Det vises også til at verken foretakets representant eller intern takstmann har befart boligen.

Slik saken er dokumentert legger vi dermed vurderingen fra bygningssakkyndig (S) til grunn, om at vannbordene og beslagene ikke er utført på en faglig god eller forsvarlig måte.

Vi har dermed kommet til at det foreligger en mangel, jf. buofl. §§ 25 og 7.

4. Utmåling – buofl. § 33

Dersom mangelen ikke blir rettet har kjøper krav på prisavslag, jf. buofl. § 33 første ledd. I utgangspunktet skal prisavslaget settes til kostnadene for å rette mangelen, jf. bestemmelsens andre ledd, med mindre kostnadene blir urimelig høye i forhold til hva mangelen har å si for forbrukeren.

På bakgrunn av det ovennevnte har vi kommet til at vurderingen fra (bygningssakkyndig S) også må legges til grunn ved utmålingen av avviket tilknyttet vannbordene. Foretaket har riktignok anført at prisavslaget bør utmåles forholdsmessig, og at mangelen ikke vil ha noen negativ innvirkning på markedsverdien.

Sekretariatet kan ikke se at foretakets anførsel er dokumentert, og finner at anførselen ikke kan føre frem. I lys av det ovennevnte har vi altså funnet det sannsynliggjort at det foreligger avvik ved løsningen på beslag og vannbord, som medfører høyere risiko for fuktskader. Avvikene er vurdert å kunne utbedres for totalt kr 127 500 inkl. mva. Sekretariatet kan ikke se at kostnadene må anses urimelig høye, verken isolert sett eller i forhold til hva mangelen har å si for forbrukeren. Det er ikke avgjørende at det enda ikke har oppstått fuktskader, all den tid en forhøyet risiko for fuktskader kan føre til skade over tid.

Ettersom vi ikke finner at kostnadene er urimelig høye i forhold til mangelens betydning, kan vi ikke se at det skal utmåles et forholdsmessig prisavslag etter buofl. § 33 andre ledd andre punktum. For ordens skyld bemerker vi at foretaket heller ikke har fremlagt dokumentasjon som tilsier at konkrete avvik og forhøyet fuktrisiko ved fasaden ikke vil ha noen betydning for interessenter ved et eventuelt videresalg av boligen.

Utmålingen gjøres dermed basert på hva det koster å få mangelen rettet, og vi viser til at det er fremlagt et tilbud på kr 127 500 inkl. mva.

Videre forstår vi det slik at partene er enige om utbedringskostnadene tilknyttet utbedring av avløpsrør, som utgjør kr 78 750 inkl. mva.

Klagers samlede krav under garantien blir dermed kr 206 250, jf. buofl. § 33 andre ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Klager gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (bransjerepresentant), Merete Anita Utgård (bransjerepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Fanny Helle (forbrukerrepresentant).