

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-984

1.10.2025

Protector Forsikring ASA

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

Taklekkasje – kontor godkjent som bod – arealavvik/feilklassifisering? – reklamasjonsfristen – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12, 4-14 og 4-19.

En enebolig fra 1985 ble solgt «som den er» for kr 4,02 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.5.19. I salgsprospektet var det opplyst at boligen hadde et «isolert kontorrom med egen inngang», i tilbygg fra 2017. I tilstandsrapporten var bl.a. takkonstruksjon og garasje gitt TG 1, mens taktekking var gitt TG 2. I oktober 2023 ble det oppdaget en lekkasje, og etter å ha mottatt fagkyndigrapporter i april og mai 2024, reklamerte kjøper den 13.5.24. Det ble også reklamert over at innredet kontor kun var godkjent som bod, at kontoret uriktig var angitt som P-rom ved salget, og ikke tilfredsstilte TEK 17. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, samt at avviket var vesentlig. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper hadde reklamert for sent. Foretaket påpekte også at boligen nå var videresolgt med gevinst, og anførte at forholdene ikke kunne ha noen økonomisk betydning. Nemndas flertall kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 618 800, i tillegg til krav om erstatning for saksomkostninger.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av taklekkasje, feilkonstruksjon og manglende godkjenning av kontorrom, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig med dobbelgarasje i Telemark oppført i 1985, tilbygget i 2017.

I salgsprospektet ble boligen omtalt som moderne og innbydende, og vesentlig oppgradert de seneste årene. Det ble videre opplyst om følgende:

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Bolig og garasje fra ca 1985. Tilbygd vedbod og kontor i 2017. Grunnforhold er ukjent, antatt jord og leirgrunn med steinsatt byggegrupp. Nyere støttemur på nedsiden, Grunnmur er støpt. Vegger bindingsverk er kledd med liggende kledning. Takstein fra byggeår, bad fra 2012, Nyere kjøkken. Enkelte nyere vinduer. Oppgradering utført 2017, Parkettgulv i u etg og 2 etasje, Garderobeskap og flis vf. Kebony gulv og trapp ved inngang. Varmepumpe. Bygd bod/kontor mellom garasje og bolig. Nye takrenner på overside Nye utvendige lys (...)

Det ble opplyst at boligens areal var 151 kvm i P-rom og 159 kvm i BRA, men at arealbenevnelsen viste hva rommene var benyttet til i dag, og ikke hva de opprinnelig var godkjent som. Arealet omfattet «Utvendig bod og isolert kontorrom med egen inngang».

Under punktet «Ferdigattest», ble det opplyst om midlertidig brukstillatelse datert 12.2.1985.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at det i 2017 var «Tilbygd kontor og vedbod mellom garasje og bolig».

Takkonstruksjon ble gitt TG 1, mens takteking ble gitt TG 2. Det ble bl.a. opplyst at det ikke var observert noen feil eller mangler ved takkonstruksjonen, men at takteking hadde oppnådd ca. halvparten av forventet levetid. Takrenner og nedløp var fra byggeår og fra 2017, og ble gitt TG 1 (TG 2 for eldre beslag). Garasjen ble vurdert til TG 1, og det ble opplyst om dobbel garasje med kontor («Nytt kontor med flislagt gulv og MDF på vegger og himlinger»). Boligens areal ble angitt til samlet 151 kvm (BRA), hvorav 143 kvm (P-rom). Garasjen var oppgitt til et areal på 52 kvm (BRA), hvorav 8 kvm (P-rom).

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2017. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål i egenerklæringen:

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

Svar: Nei

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade siste 10 år?

Svar: Ja

8.2. Er arbeidet utført av faglært?

Svar: Nei

8.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

Svar: Ja

(...)

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

12.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Boligen ble solgt «som den er» for kr 4,02 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.5.19 og overtatt av kjøper.

Den 13.5.24 reklamerte kjøper over en taklekkasje ned til kontorrommet mellom garasjen og boligen, samt at det samme kontorrommet feilaktig var vurdert som P-rom ved salget, og at det ikke tilfredsstilte TEK 17-krav. Det var også avdekket feilkonstruksjon og problemer med kuldebro/kondens og fukt/vanninnsig.

Forholdene ble nærmere beskrevet i en skaderapport innhentet av kjøpers bygningsforsikring i Fremtind v/takstfirma N datert 10.4.24, samt i reklamasjonsrapporter utarbeidet av takstmann I og takstmann K, datert hhv. 28.6.24 og 20.10.24. I ettertid har kjøper selv og takstmann I inngitt kommentarer til takstmann K sin rapport. Takstmann I og takstmann K har også vist til en rapport fra blikkenslager V, som er sitert, men ikke lagt frem i sin helhet.

De bygningssakkyndige var enige om at taket var utett i overgangen mellom kontorrommet og husveggen. Takstmann I og takstmann K var imidlertid uenige om utbedringsbehovet. Takstmann I mente at takflaten måtte skiftes i sin helhet, mens takstmann K mente at lekkasjepunktet kunne utbedres lokalt. Takstmann I mente at det var flere lekkasjepunkter, mens takstmann K mente at det bare var tale om en mindre lekkasje. Takstmann I beskrev ellers at det var feil ved sammenføyninger i veggen mellom kontoret og boligen som skapte en kuldebro, noe som igjen førte til fukt og kondensproblemer. Takstmann I fant også fuktskader i nedre del av tilbygget, og

mente at dette hadde sammenheng med at tilbygget var oppført rett på terrassegulvet. Takstmann K omtalte ikke disse forholdene i særlig stor grad, men han bemerket bl.a. at rommet manglet ventilasjon og at det luktet innestengt.

Takstmann I estimerte utbedringskostnadene knyttet til taket og feilkonstruksjon/yttervegg til hhv. kr 112 500 og kr 256 250 inkl. mva. Takstmann K estimerte utbedringskostnadene ved taket til kr 31 180 inkl. mva., hvorav kr 5 000 knyttet seg til utvendige arbeider og det resterende beløpet knyttet seg til følgeskader.

Når det gjaldt kontorrommet som sådan, mente takstmann I at det måtte søkes bruksendring fra sekundærrom til primærrom for å få rommet godkjent som P-rom. Dette ville utløse diverse forskriftskrav. Takstmann K mente derimot at det ikke var noe i veien for å innrede en bod og kalle det et kontor. Han bemerket at det var bruken av rommet som var avgjørende for klassifiseringen av arealene som P-rom eller S-rom. Takstmann I presiserte senere at han hadde ment at bruksendringen var søknadspliktig.

Takstmann I beregnet kostnadene ved å oppfylle forskriftskravene i TEK 17 til kr 250 000, mens takstmann K mente at denne reklamasjonen berodde på en misforståelse av regelverket.

Foretaket har påpekt at det i rapporten fra takstfirma N fremgikk at kjøper hadde oppdaget vanninnsig allerede i oktober 2023, ca. 6-7 måneder før det ble reklamert. Til dette har kjøper bemerket at de først ble kjent med at vanninntrengingen skyldtes mangler ved boligen ved skaderapporten fra takstfirma N datert 10.4.24, og at skadeårsaken og omfanget først ble kartlagt ved rapporten til blikkenslager V datert 7.5.24.

Foretaket har lagt frem et bilde av kontorrommet, hentet fra eiendomsverdi.no. Foretaket har også lagt frem byggesøknaden («overbygg av ekst. veranda», formål «bod»), samt kommunens vedtak om godkjenning av byggesøknaden. Foretaket har videre påpekt at kjøper nå hadde videresolgt boligen med gevinst, og har fremlagt en verdivurdering av boligen fra eiendomsverdi.

Kjøper har på sin side påpekt at det var gjort en rekke oppgraderinger av boligen i deres eiertid, noe som helt klart påvirket salgssummen ved videresalget.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-3, 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum, og at reklamasjonen ble fremsatt rettidig, jf. avhl. § 4-19. Kjøper mente at reklamasjonsfristen først startet å løpe i april-mai 2024. Det ble videre vist til at det aktuelle kontor-rommet bare var godkjent som en bod, og at det derfor var feil å presentere rommet som et kontor og som P-rom. Arbeidene var ikke utført i henhold til byggetillatelsen, og det forelå ikke ferdigattest. Selger hadde svart uriktig på spørsmålene i egenerklæringen pkt. 8, 12 og 16.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på totalt kr 618 800, samt erstatning etter avhl. § 4-14 for saksomkostninger.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper reklamerte for sent for taklekkasjen, jf. avhl. § 4-19, og at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at taklekkasjen ble oppdaget den 13.10.23, og at kjøper reklamerte først 6-7 måneder senere. Når det gjaldt det omstridte rommet, ble ikke dette markedsført som en del av boligen. Det ble ikke opplyst om ferdigattest, og det var korrekt å vurdere rommet som et P-rom, slik det var innredet og brukt. Det var ikke grunnlag for en forventning om at rommet var omsøkt og oppført i tråd med gjeldende normer. Tilbygget var for øvrig søkt om etter TEK 10, ikke TEK 17. Det kjøper kunne forvente var et isolert tilbygg som dels var benyttet som kontor. Foretaket har videre anført at kjøper ikke har lidt noe tap grunnet forholdet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Kjøper kom til at det var reklamert for sent for taklekkasjen, jf. avhl. § 4-19, men det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om kontorrommet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og at konstruksjonsfeilen utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8, eller 3-9 andre punktum grunnet taklekkasje samt feilkonstruksjon og avvik ved kontorrom. Boligen er oppført i 1985 med tilbygd vedbod og kontor i 2017, jf. tilstandsrapporten.

Nemnda tar først stilling til om det er reklamert for sent over taklekkasjen, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Foretaket har vist til skaderapporten fra takstfirma N og anført at reklamasjonsfristen knyttet til taklekkasjen begynte å løpe da kjøper reagerte på vanninnsig den 13.10.23. Foretaket har anført at reklamasjonsfremsettelsen 6-7 måneder senere, den 13.5.24, var for sen. Kjøper er uenig i at det ble reklamert for sent, og har anført at hun først fikk tilstrekkelig kunnskap om forholdet til å reklamere gjennom rapportene fra takstfirma N og Blikkenslager V datert 10.4.24 og den 7.5.24.

Sekretariatet har gjennomgått sakens dokumenter, herunder sakkyndigrapportene og beskrivelsene av hendelsesforløpet som er gitt i disse. Slik vi forstår sakens faktum, oppdaget kjøper allerede den 13.10.23 at det rant vann ned langs hjørnet på kontorrommet mot husveggen, fra himlingen og ned mot gulvet.

Sekretariatet kommet til at reklamasjonsfristen trolig begynte å løpe allerede i oktober måned, og at reklamasjonsfremsettelsen den 13.5.24 i alle tilfeller var for sen. Det aktuelle tilbygget var fra 2017 og forholdsvis nytt, og det var derfor grunn til å anta at vanninnsiget fra himlingen skyldtes en upåregnelig feilkonstruksjon ved taket. Kjøper har anført at selger kjente eller måtte ha kjent til problemet, noe som kan tyde på at kjøper allerede på et tidlig tidspunkt anså det som en realistisk mulighet at selgeren kunne være ansvarlig for forholdet. I alle tilfeller fikk kjøper i oktober måned en klar oppfordring til å foreta nærmere undersøkelser av årsak og ansvarsforhold.

Nemnda er enig i dette. Det vises til at det ikke stilles større krav til en nøytral reklamasjon enn at kjøper angir hvordan mangelen viser seg og at et mangelskrav gjøres gjeldende. I den foreliggende saken hadde kjøper etter nemndas syn en oppfordring til å reklamere på taklekkasjen på et adskillig tidligere tidspunkt enn medio mai 2024. Som fremholdt av sekretariatet, er rettsvirkningen av for sen reklamasjon, at kjøper taper retten til å gjøre forholdet gjeldende som mangel, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at den strenge unntaksbestemmelsen i § 4-19 tredje ledd kommer kjøper til unnsetning i dette tilfellet. Det vises til sekretariatets drøftelse også på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Kjøper har anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger når kontorrommet ble omtalt som primærareal, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, subsidiært at det foreligger et arealavvik etter avhl. § 3-3.

Nemnda bemerker at tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22, og spørsmålet om det foreligger en mangel grunnet innendørs arealavvik skal vurderes etter avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger, jf. f.eks. Rt. 2003 s. 612.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke var feil av takstmannen å klassifisere rommet som et P-ROM tilhørende garasjen. Som påpekt av sekretariatet, vil fordelingen «mellom P-ROM og S-ROM bero på takstmannens skjønn, og bruken vil være avgjørende for hvilken kategori rommet tilhører – ikke hva rommet formelt sett er godkjent som». Det vises til takstbransjens retningslinjer ved arealmåling – 2014, pkt. 4.3 «hovedregel» hvor det fremgår:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen

for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Da rommet var innredet og brukt som et kontorrom på befaringstidspunktet, var det etter nemndas syn riktig og i tråd med takstbransjens retningslinjer å klassifisere rommet som et P-ROM tilhørende garasjen. Det vises i denne forbindelse til takstbransjens retningslinjer pkt. 4.3, hvor arbeidsrom, hjemmekontor, pc-rom mv. er listet opp som P-ROM. Nemnda bemerker videre at opplysninger om retningslinjene for takstmannens arealangivelser, var tatt inn i tilstandsrapporten og i salgsprospektet.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger et arealavvik etter avhl. § 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det er gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om kontoret, herunder dets beskaffenhet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I en rekke retts- og nemndsavgjørelser er det lagt til grunn at kjøperen som et utgangspunkt må kunne gå ut ifra at den faktiske bruken av en eiendom er lovlig, jf. bl.a. LG-2013-119867, LH-2015-160323, FinKN 2023-953, FinKN 2024-304, FinKN 2009-134 og FinKN 2014-469. Hvis bruken ikke er lovlig, vil dette fort være en omstendighet som kjøperen har grunn til å regne med å få opplysninger om. Det må tas i betraktning at den alminnelige forbrukerkjøperen normalt vil ha begrenset med kunnskap om offentligrettslige krav, og at lovlighetsmangler kan ha stor betydning for eiendommen og bruken av denne.

Slik vi forstår sakens faktum, fikk selger i 2017 fått godkjent oppføringen av et bodrom, men selger hadde i stedet etablert et isolert kontorrom og unnlatt å søke om ferdigattest. Det er uklart for oss hvorfor selger ikke søkte om ferdigattest, og uklart hvem som faktisk utførte byggearbeidene.

Sekretariatet finner det nokså spesielt at selger i denne saken ikke har knyttet en eneste kommentar til noen av spørsmålene i egenerklæringsskjemaet. Vi ser at selger her har sittet på flere opplysninger som kjøper har hatt grunn til å regne med å få. Slik vi vurderer saken, må selgers svar på spørsmålene i skjemaets pkt. 12 og 12.1 anses som uriktige, eller i det minste som ufullstendige i lys av selgers kunnskap, jf. avhl. § 3-8 1. ledd og § 3-7 1. pkt. Det var som sagt selger som sto for søknadsprosessen i 2017, og spørsmålsstillingen i egenerklæringsskjemaet ga selger en klar oppfordring til å forklare hva som var gjort, samt presisere som var godkjent og hva som ikke var godkjent. Selger må ha vært kjent med at kommunens godkjenning gjaldt oppføring av bod og at arbeidene ikke var utført i tråd med byggetillatelsen, samt at det ikke var søkt om ferdigattest. Dette er opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få.

Det ble ikke gitt noen opplysninger i salgsprospektet om hvorvidt det forelå ferdigattest eller ikke. Foretaket har anført at kjøper på bakgrunn av dette burde forstått at det var lovlighetsmangler ved tilbygget, men sekretariatet finner at dette fort kan virke urimelig strengt, sett i lys av at den profesjonelle megleren heller ikke oppdaget og reagerte på dette. Megleren var kjent med oppføringen av tilbygget i 2017, og selv om megleren hadde selgers kunnskap til rådighet, fanget ikke megleren opp problemet. Vi mener riktignok at dette var noe megleren «måtte» ha kjent til, og skulle ha informert om, jf. nedenfor.

Nemnda er enig i dette. Det faktum at kontoret, som var opplyst oppført kun to år før salget, kun var omsøkt som bod, var en opplysning som kjøper etter nemndas syn hadde grunn til å regne med å få. Det stilles kvalitativt strengere krav til oppføring av et rom som skal benyttes som kontor, enn for en bod, og selger skulle klart ha informert kjøper om de forutsetninger som lå til grunn for oppføringen av rommet som på salgstidspunktet var benyttet som kontor.

Det er følgelig gitt ufullstendige opplysninger etter avhl. § 3-7, og spørsmålet er om lovens innvirkningsvilkår er oppfylt.

I den videre vurderingen har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Sandvik – bemerker:

Flertallet er kommet til at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Det vises til at det er foretaket som har bevisbyrden for at de ufullstendige opplysningene ikke har virket inn på kjøpet, og flertallet kan ikke se at bevisbyrden er oppfylt. Sett i lys av de ulike bygningstekniske krav og kommunale tillatelser som stilles til oppføring av et rom som skal benyttes til henholdsvis kontor og bod, har

det formodningen mot seg at ufullstendige opplysninger om dette ikke har virket inn på kjøpsavtalen.

Foretaket har blant annet vist til at kjøper har videresolgt boligen med gevinst i 2025. Ved dette salget ble det opplyst at i «garasje er det også innredet en bod som et kontor». Etter flertallets syn er det i innvirkningsvurderingen vanskelig å legge avgjørende vekt på at boligen ble videresolgt i 2025 med gevinst. Det vises blant annet til at kjøper har opplyst, noe som ikke synes bestridt av foretaket, at det er gjort flere oppgraderinger av huset i kjøpers eiertid som reflekteres i salgssummen. Flertallet finner det i en slik situasjon krevende å utlede i hvilken grad – om noen – opplysningene om kontoret/bodens beskaffenhet har hatt for salgssummen ved de to overdragelsene av boligen.

Flertallet er følgelig kommet til at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt, og det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Flertallet finner det nødvendig også å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Selv om det er noe usikkert hvor høye de relevante utbedringskostnadene er, fremstår det som klart at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

I sekretariatets drøftelse av vesentlighetskravet heter det videre:

Når det gjelder uenigheten om hvorvidt utbedring etter TEK 10 eller TEK 17 skal legges til grunn, er det uklart i hvilken grad denne uenigheten får betydning for utbedringsarbeidene som må gjøres, og for utbedringskostnadene. Det er ikke lagt frem noen sakkyndiguttalelser som kan belyse dette nærmere. Sekretariatet mener at det må tas i betraktning at kjøpere flest normalt har liten kunnskap om ulike byggeforskrifter og hva disse innebærer. Siden TEK 17 først trådte i kraft den 1.7.17, finner vi ikke at kjøper kunne ha en bestemt forventning om at tilbygget var oppført etter TEK 17 – det kunne like godt vært oppført etter TEK 10. Når det er sagt, må det avgjørende for den kvantitative vurderingen være hva som skal til for å få tilbygget godkjent i tråd med avtalen. I den grad utbedringen innebærer at kjøper stilles bedre enn ved avtaleinngåelsen, er dette heller noe bør hensyntas ved fastsettelsen av størrelsen på et eventuelt prisavslag.

Når det gjelder taklekkasjen, har ikke kjøper sannsynliggjort annet enn at rimeligste nødvendige utbedringsmetode – her utbedringsmetoden skissert av takstmann K – må legges til grunn.

Forholdet feilkonstruksjon (yttervegg/kondens/fuktopptrekk mv.) har bydd på noe tvil. Disse problemene er bare vurdert av takstmann I – og ikke av takstmann K. Sekretariatet har i likhet med nemnda ikke byggteknisk kompetanse. Vi har ikke anledning til å overprøve takstmann Is faglige vurdering, som vi må anta er riktig. Foretaket må sånn sett ha risikoen for at deres bygningssakkyndige ikke har gjort noen vurdering av disse problemene.

Ved den kvalitative vurderingen er det sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått ved salget, jf. nemndspraksis.

Sekretariatet vil bemerke at slik vi leser selgers svar på spørsmålene i egenerklæringsskjemaets pkt. 8 til 8.3, kan vi ikke se at kjøper fikk et klart signal om at tilbygget var oppført av ufaglærte. Selger hadde krysset av for at det var gjort ufaglærte arbeider på «tak/fasade/terrasse/garasje» i løpet av de siste 10 årene, men hadde ikke gitt noen opplysninger om hva som ble gjort. I den grad det var tilfellet at tilbygget var oppført av ufaglærte, og selger ønsket å forskyve en slik risiko over på kjøper, mener vi at selger skulle ha uttrykt seg adskillig tydeligere. Vi viser til at Finansklagenemnda Eierskifte i en rekke uttalelser har kommet til at selgeren må utdype det nærmere omfanget av ufaglærte arbeider, jf. avhl. § 3-7. Se f.eks. FinKN 2020-389, FinKN 2025-477 og FinKN 2024-19. Som nevnt ovenfor, er det uklart for oss om tilbygget faktisk ble oppført av faglærte eller av ufaglærte. Alt i alt må det ha virket noe uklart for kjøper hvem som hadde gjort disse arbeidene, men vi anser altså ikke dette som et tilfelle hvor det er gitt tydelige opplysninger om ufaglærte arbeider.

Hertil kommer det at takstmannen et stykke på vei friskmeldte tilbygget når han vurderte garasjebygget som «i god stand» med TG 1. Veggkonstruksjoner hadde ellers også fått TG 1. Når det gjelder taket på tilbygget, var det grunn til å anta at dette var fra 2017, og ikke fra 1985. Det ble opplyst at tilbygget var fra 2017.

Flertallet er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Etter en samlet vurdering er flertallet kommet til at det foreligger et slikt utvilsomt misforhold mellom boligens forventbare og faktiske stand som bestemmelsen i avhl. § 3-9 andre punktum er ment å beskytte kjøperen mot.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for utbedringskostnadene knyttet til kontoret, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøpers krav knyttet til taklekkasjen er som nevnt over avskåret grunnet for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Når det gjelder de øvrige forholdene, har kjøper vist til takstmann Is rapport og krevd prisavslag for kostnadene ved å innfri energikrav, tetthetskrav og brannkrav iht. TEK 17, samt for kostnadene ved å utbedre problemene med feilkonstruksjon. Takstmann I estimerte disse kostnadene til henholdsvis kr 250 000 og kr 256 250 inkl. mva. Takstmann K har ikke kostnadsvurdert disse forholdene, og vi må derfor ta utgangspunkt i takstmann Is vurdering her.

Sekretariatet vil bemerke at vi i lys av de mange usikkerhetsmomentene i denne saken har funnet utmålingen av prisavslaget nokså krevende. Vi vil understreke at utmålingen i en sak som dette nødvendigvis må få et skjønnsmessig preg, og at vurderingen vår er gjort på bakgrunn av de dokumentene som er lagt frem for oss. Hvorvidt utmålingen eventuelt kunne stilt seg annerledes dersom usikkerhetsmomenter i saken belyses nærmere, kan vi ikke ta stilling til. Slik vi ser det, må kjøper et stykke på vei ha risikoen for at det er uklart hva som skal til for å innfri TEK 10-kravene, samt uklart hva dette koster. Det er videre en skjønnsmessig helhetsvurdering som ligger til grunn for vår fastsettelse av prisavslaget. Vi har til slutt kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 300 000, jf. avhl. § 4-12 2. ledd.

Flertallet er enig i at utmålingen av prisavslaget i denne saken er krevende, særlig fordi det ut fra de foreliggende dokumentene er uklart hvilke kostnader som vil påløpe for at kontoret skal innfri kravene som fremgår av TEK 10. Etter en skjønnsmessig vurdering er flertallet kommet til at den tiltrer sekretariatets utmåling av prisavslaget og begrunnelsen for denne.

Kjøper tilkjennes følgelig prisavslag med kr 300 000.

Kjøper har også krevd erstatning for påløpte utgifter til fagkyndigrapporter og advokatbistand. Det fremgår av kjøpekontrakten at kjøper ikke har tegnet boligkjøperforsikring.

Flertallet finner det klart at mangelen etter avhl. § 3-7 var innenfor kontrollsfæren til selger, jf. avhl. § 4-14 første ledd. Når det gjelder mangelen knyttet til ytterveggene, er det også forhold som taler for at dette var innenfor selgers kontroll. Det vises til sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

I den grad tilbygget ble oppført av ufaglærte eller ved egeninnsats – noe som per nå ikke er sannsynliggjort – vil det imidlertid også foreligge kontrollansvar her.

Flertallet er enig i dette. Slik flertallet ser det, foreligger følgelig ansvarsgrunnlag, jf. avhl. § 4-14 første ledd.

Slik saken er forelagt nemnda, har flertallet imidlertid ikke grunnlag for å ta endelig stilling til kjøpers krav om erstatning for saksomkostninger etter avhl. § 4-14, jf. § 7-1. Det er ut fra sakens dokumenter ikke sannsynliggjort hvilket økonomisk tap – om noe – som foreligger på kjøpers hånd.

Mindretallet – Johannessen – bemerk:

Mindretallet er av den oppfatning at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Det vises til at eiendommen er videresolgt til kr 5 750 000, og at ifølge Eiendomsverdi.no ligger en normal prisstigning for eiendommen på mellom kr 5 100 000 og 5 400 000. Dette tyder på at det ikke ville hatt noen betydning for avtalen om det var gitt opplysninger om at kontorrommet var godkjent som bod.

Innvirkningskriteriet er ikke oppfylt og det foreligger ikke mangel etter avhl. § 3-7.

Mindretallet er videre av den oppfatning at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Forskjellen på «kontorrom» og «bod brukt som kontorrom» har ikke hatt noe å si for verdien på eiendommen. Kjøper har i sine kommentarer til nemnda anført at årsaken til at boligen i etterkant er videresolgt til en høyere sum enn normal prisstigning, er investeringer gjort på eiendommen, som renoverert kjøkken, tak lagt om og innvendige og utvendige flater som er oppgradert. Mindretallet finner det ikke dokumentert at disse endringene har hatt såpass betydning, og at det i alle fall er lite sannsynlig at eiendommen ville vært solgt til en enda høyere pris om opplysninger om kontorrommets var gitt eller var opplyst korrekt.

Det skal derfor heller ikke utmåles noe prisavslag etter avhl. § 4-12.

Mindretallet finner at forholdet som knytter seg til markedsføringen som kontorrom er innenfor kontrollsfæren til selger, jf. avhl. § 4-14 første ledd. Når det gjelder veggens oppbygging er det ikke grunnlag for å hevde at selger kjente eller måtte kjenne til utførelsen, og forholdet er dermed utenfor selgers kontroll.

Da det ikke foreligger mangler og heller ikke er sannsynliggjort et økonomisk tap, er det heller grunnlag for erstatning, jf. avhl. § 4-14 jf. § 7-1.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).