

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-150

9.2.2026

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

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

Avvik ved loft – tvist om nødvendige utbedringskostnader – kjøper nekter foretaket ny befaring – avvisning.

En del av en tomannsbolig fra 2004 ble solgt «som den er» for 8,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.9.21. Boligen ble markedsført som moderne og påkostet. Selger opplyste samtidig om at et tidligere kondensproblem på kaldloftet var utbedret iht. en skaderapport fra 2011. Takstmannen vurderte takkonstruksjon og takteking til TG 1. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det fortsatt var kondens og svertesopp på loftet. Kjøper innhentet en ny vurdering fra det samme firmaet som selger viste til i egenerklæringen, og det ble påpekt at årsaken til kondensproblemet fortsatt gjorde seg gjeldende. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning ved salget, og at avviket var vesentlig. Partene var uenige om både utbedringsmetode og -kostnad, og foretaket mente at avviket kunne utbedres rimeligere enn hva kjøper anførte. Foretaket viste bl.a. til at samme avvik var utbedret i naboenheten til en lavere kostnad. Foretaket fremsatte deretter et ønske om å foreta en ny befaring av kjøpers bolig, men kjøper ga ikke foretaket adgang til dette. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 399 059, takstkostnader kr 21 450, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved kaldloft (kondens og svertesopp). Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en del av en tomannsbolig fra 2004.

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

(...) er en innholdsrik halvpart av tomannsbolig over tre etasjer. Her kan du flytte rett inn et moderne hjem fra 2004, som er påkostet og modernisert de senere årene. Hjemmet har attraktive kvaliteter som idyllisk hage, romslig terrasse, utedue og garasjeplass med el-bil lader. Et flott hjem for hele familien!

I tilstandsrapporten ble det opplyst at boligen var oppført etter gjeldende krav og forskrifter på oppføringstidspunktet. Takkonstruksjon og takteking ble vurdert til TG 1, og følgende ble opplyst:

I 2011 og etter kondensproblemer på kaldloftet ble det innhentet rapport fra (firma O). Rapporten anbefaler tiltak som omfattet tetting av luftlekkasjer ved kasser ved downlight, etablering av lufteslatter ved takfot og montering av avtrekksventil. Rapportens anbefalinger ble utført og opprinnelig innblåst isolasjon på kaldloftet ble byttet ut med tradisjonelle isolasjonsplater. I etterkant har forholdene i følge eiere fungert tilfredsstillende. Det er ikke lufteløype ved møne. I en vertikaldelt bolig er det ikke mulig å oppnå gjennomlufting. Det er viktig at det er avtrekksventiler i gavlvegg og tilluft ved takfot/gesims. På gjeldende bolig har det blitt ettermontert avtrekksventil i gavlvegg.

(...)

Vedrørende synlige, opptørkede skjolder på undersiden av sutaksplater på taket (undertaksplater - sutaksplater):

Det antas at skjoldene kommer fra tidligere kondensproblem og at det ikke har noen betydning for taket i dag. (...)

Det er ikke tegn til lekkasjer.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2006, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder før salget. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader, og om det var utført arbeid på tak. På spørsmål om kjennskap til skaderapporter etc. i pkt. 23, var det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

(Firma O) vurdering av mulig kondens på kaldloft sak. (...) 19.08.211, utbedret iht. rapport samme år.

På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader eller skadedyr etc. i sameiet ble det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Samme som punkt 23, gjelder for 9C, 9D og 9E

Boligen ble solgt «som den er» for kr 8 750 000 ved kjøpekontrakt av 23.9.21 og overtatt av kjøper den 18.2.22.

Kjøper fremla den opprinnelige rapporten fra firma O datert 19.8.11, som var utarbeidet i selgers eiertid. Rapporten omtalte kondensproblemer og svertesopp i undertaksplatene, sannsynligvis som en følge av at dampspærre var punktert rundt downlights på bad. Utbedringskostnader var ikke vurdert.

Det ble innhentet en ny rapport fra firma O datert 21.10.24:

Sammendrag

(Firma O) har gått befaring og vurdert om tiltakene (firma O) tidligere har beskrevet i rapport datert 31.08.2011 er blitt utført.

Ved befaring av loftet registreres det at «downlights» i himlingen til badet er fjernet og gipsen er reparert. På oversiden, oppe på loftet er dampspærren lappet over og teipet. Det er ukjent for (firma O) om teipen som er benyttet er egnet til formålet. Videre registreres det kabelrør som punkterer dampspærren under isolasjonen.

Det er ikke etablert luftespalter ved overgangen mellom rafteappen og undertaksplatene.

Sammenligning av bilder fra befaringen 31.08.2011 og bilder fra befaringen 04.10.2024 viser at områder med både skjolder og svertesopp på undertaksplatene har utvidet seg. Og at enkelte av takplatene har deformert seg. Etter (firma O)s vurdering er ikke tiltak utbedret slik de er anbefalt. (Firma O) anbefaler at sameiet engasjerer en brannteknisk rådgiver for en brannteknisk kontroll av boligenes brannkonsept. En brannteknisk rådgiver vil kunne utrede muligheter og begrensninger til etablering av luftespalter ved rafet og mønet på flermannsboligene.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 675 000 inkl. mva.

Foretaket har innhentet en rapport av 3.12.24 fra firma B:

Det er reklamert på kondens og svertesopp i undertak på kaldt loft. Registrerte skader virker i hovedsak å skyldes mangelfull lufting. Det forekommer stedvis svertesopp i nedre del av undertaket. Utbedringstiltak vil innebære etablering av bedre lufting og kontroll av isolasjonssjikt og dampspærre.

Forholdet er vurdert på bakgrunn av egen befaring og gjennomgang av fremlagt og innhentet dokumentasjon, og tiltak uten hensyntagende til ansvar for tiltak er kostnadsberegnet til å ligge i nivå kr. 105 000,- inkl. mva.

Viser for øvrig til kapittel 2 for nærmere beskrivelse

Kostnadsoverslagene er ment som retningsgivende for beskrevne arbeider. Det anbefales på generelt grunnlag innhenting av flere konkurrerende tilbud, slik at endelig prisnivå for utførelse stadfestes før arbeidet igangsettes.

Kjøper innhentet et pristilbud fra R Bygg av 30.3.25 på kr 399 059.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger opplyser i kommentar til reklamasjonen at de ikke er kjent med det påklagde forholdet. Selger forklarer videre at det tidligere har vært kondens på kaldloftet, men at forholdet ble utbedret i henhold til (firma O)s anbefalinger i 2011, og at det siden ikke har vært problemer. Dette fremgår også av egenerklæringsskjemaet punkt 23 og 27.

Saken ble klaget inn for Finansklagenemnda, og i vurdering fra sekretariatet av 1.9.25 ble det konkludert med at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Foretaket opplyste at de ønsket å innhente mer dokumentasjon i saken, og påpekte at de ble nektet av kjøper til å foreta en ny befaring av boligen. Foretaket fremla e-poster fra firma B og Recover, som hadde utbedret identiske forhold i naboseksjonen (9E) til en langt lavere kostnad. Firma R bekreftet at en tilsvarende kostnad på kr 76 250 eks. mva. også kunne legges til grunn for kjøpers seksjon (9B).

Kjøper har fremlagt et notat fra firma O datert 7.10.25, hvor det bl.a. fremgikk at de opprettholdt sin tidligere vurdering om at loftet burde bygges om til en luftet konstruksjon.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at selger ga en uriktig opplysning om at avvik på loftet ikke ble skikkelig utbedret. I alle tilfeller måtte pristilbudet fra R Bygg legges til grunn, slik at det forelå en vesentlig mangel. Kjøper har bestridt at den rimeligste utbedringen var tilstrekkelig, og viste til at det ikke var riktig at saken var identisk med naboseksjonen. Selv om det var tale om samme byggefeil, var omfanget og konsekvensene vesentlig forskjellige. Kjøper mente at det ikke var noe behov for en ny befaring av boligen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 399 059, samt krav om takstutgifter på kr 21 450 og med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-8, da selger rent objektivt ikke heftet for at utbedringsforsøket i deres eiertid var mislykket. Foretaket mente videre at forholdet kunne utbedres langt rimeligere enn kjøper anførte, slik at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre ledd ikke var oppfylt. Foretaket har påpekt at kjøper ikke hadde tillatt en ny befaring av boligen, noe som vanskeliggjorde prosessen betydelig, og foretaket anførte at det var nødvendig med en ny befaring for å avklare hvilke utbedringstiltak som skulle gjennomføres.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det foreligger mangel etter tidl. avhl. § 3-9 andre punktum, og har bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Vi kan ikke se at foretaket bestrider at det foreligger et vesentlig avvik fra den kvaliteten kjøper kunne forvente etter avtalen. For ordens skyld viser vi til at både takkonstruksjonen og taktekingen fikk TG-1 og det ble bl.a. opplyst om at tidligere kondensproblem ble utbedret iht. skaderapport fra firma O. Når det senere viser seg at denne utbedringen ikke var fullgod og når takkonstruksjonen fortsatt har et stort utbedringsbehov, har vi også kommet til at det kvalitative avviket er betydelig.

Det springende punktet i saken blir dermed om det kvantitative elementet i bestemmelsen er oppfylt. De fagkyndige er enig i at taket må utbedres, men uenigheten knytter seg til hva som utgjør minste nødvendig utbedringsmetode og kostnad.

Vi presiserer at utgangspunktet i retts- og nemndspraksis er at rimeligste forsvarlige utbedringsmetode skal legges til grunn, selv om den rimeligste metoden ikke alltid fremstår som den optimale, se bl.a. FinKN 2012-297, FinKN 2016-076 og FinKN 2017-637 og LG-2010-157037.

Det er videre kjøper som har bevisbyrden for kravets størrelse, jf. bl.a. FinKN 2015-020.

Dersom kostnadsestimatet til firma B legges til grunn for vurderingen utgjør forholdstallet 1,2 % av kjøpesummen, og da kan det ikke foreligge et vesentlig slik vi har redegjort for ovenfor.

Dersom pristilbudet til R Bygg inkludert takstutgiftene fra firma O (se bl.a. FinKN 2022-554) legges til grunn er forholdstallet 4,81 % av kjøpesummen. Det kvantitative avviket er da høyt nok fordi utbedringsbehovet fremstår som svært upåregnelig for kjøper.

Med tanke på at R Bygg har inngitt et pristilbud i samsvar med vurderingene til firma O og når kjøper iht. avtalen kunne forvente at takkonstruksjonen ble utbedret slik selger opplyste om, finner vi det klart at kjøper også har krav på de «faktiske utbedringskostnadene», jf. FinKN 2022-479, FinKN 2022-1088 og FinKN 2023-954.

Det betyr at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Foretaket har i sin nemndsansmodning fastholdt at utbedringen kan utføres til en langt lavere pris og bl.a. vist til prisestimatet på kr 105 000 inkl. mva. utarbeidet av firma B i rapport av 3.12.24 etter befaring den 28.11.24. Det er videre vist til at foretaket ikke har fått anledning til en ny befaring av loftet.

Kjøper har på sin side innhentet ny uttalelse fra firma O av 7.10.25, der den utbedringsmetoden som R Bygg sitt pristilbud er basert på, opprettholdes. Det er videre vist til at foretaket allerede har befart loftet grundig en gang, der det bl.a. ble tatt bilder.

Nemnda har funnet mangels- og prisavslagsvurderingen i denne saken krevende.

Det springende punktet er spørsmålet om avviket kan utbedres på en rimeligere måte enn R Bygg har lagt til grunn i sitt pristilbud av 30.3.25 på kr 399 059. Foretaket har vist til at utbedring i tråd med forslaget til firma B på kr 105 000 ble gjort på loftet til naboenheten, og at dette også har blitt lagt til grunn som forsvarlig i en parallell klagesak til nemnda. Kjøper har fremholdt at det er sentrale forskjeller mellom de to enhetene og avvikene som er avdekket. For nemnda fremstår det noe uklart hva disse ulikhetene består i. Ettersom differansen mellom de to utbedringsmetodene er såpass stor, mener nemnda det hadde vært hensiktsmessig at foretaket ble gitt ny anledning til å besiktige loftet – slik foretaket har anmodet om. I lys av den faktiske usikkerheten som foreligger, har nemnda kommet til at det per i dag ikke anses forsvarlig å slutte seg til at pristilbudet på kr 399 059 representerer rimeligste forsvarlige utbedringsmetode. Det er dermed heller ikke mulig å treffe en avgjørelse om hvorvidt det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen etter tidl. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner derfor at saken som helhet må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Nemnda kan altså ikke se at en skriftlig behandling av saken slik den per i dag foreligger vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevissspørsmål som saken reiser.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).