

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-185

19.2.2026

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

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

Avvik ved tak og el-anlegg – TG 2 – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En bolig fra 1952 ble solgt for kr 5,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.4.23. I salgsprospektet var det opplyst om tilbygg på boligen i senere år, senest i 2018. Det fremgikk videre at det var lagt pappshingel på taket i 2009. I tilstandsrapporten var el-anlegg gitt lys TG 2, og det ble anbefalt å utføre en utvidet el-kontroll. Punktene «Taktekking» og «Nedløp og beslag» ble gitt henholdsvis mørk og lys TG 2. I selgers egenerklæring var det opplyst at boligen ble solgt som et dødsbo. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over avvik ved el-anlegget og taket. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at bygningsdelene var gitt TG 2, og at boligen ble solgt som et dødsbo. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 156 663, samt forsinkelsesrente fra 23.3.25.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved tak og el-anlegg, jf. avhl. § 3-2. Twisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en tomannsbolig i Nordland oppført i 1952.

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

Hel tomannsbolig med nyere dobbelgarasje, nydelig utsikt og gode solforhold. Idyllisk og familievennlig beliggenhet

I tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget sto det at boligen ble oppført i 1952, bl.a. med noe gjenværende gjenbrukstømmer fra en eldre bygning. Boligen ble senere tilbygget i 1975, 1996, 2009 og senest i 2018. Deler av tømmeret var fra slutten av 1800-tallet, og at det ble lagt pappshingel på taket i 2009.

Selgers egenerklæring var ikke fylt ut, da boligen ble solgt som et dødsbo. Det var svart «Nei» på spørsmål om kjennskap til boligen.

Boligen ble solgt for kr 5,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.4.23, og overtatt av kjøper den 1.5.23.

I det følgende omhandles forholdene hver for seg.

1. El-anlegg

Boligens el-anlegg ble i tilstandsrapporten gitt lys TG 2 («Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak»), og ble opplyst å være utført av fagkyndige. Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? **Nei**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? **Ukjent omtrent på 2018.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? **Ja Huseier er autorisert installatør, og har følgelig utført alt arbeid selv.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring. **Ja Foreligger men takstmannen har ikke hentet dette ut.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? **Nei**
6. Forekommer det at sikringene løses ut? **Nei**
7. Har det vært brann, branntilbøp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? **Nei**
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank **Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? **Nei**
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? **Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? **Ja**

Etter overtakelsen, i april 2025, fikk kjøper en rapport fra elektrikerfirma A lagt til i boligmappa. Det fremgikk der at det hadde vært avholdt kontroll på el-anlegget den 6.10.21 og at det var avdekket feil ved stikkontakt på kjøkken og i stue. I brevet fremgikk det også at det er registrert en merknad på boligen grunnet manglende utbedring.

Kjøper har fremlagt notat fra Det lokale el-tilsynet (DLE) datert 4.4.25:

Registrering av merknad grunnet manglende utbedring av feil og mangler.

Vi viser til vedtak av 27.03.2023 hvor eier/bruker ble pålagt å rette anførte feil/mangler i tilsynsrapport nr (...). Tilsynet ble utført den 06.10.2021 og vedtakets/purringens frist for retting var 26.04.2023. Det lokale eltilsyn (DLE) har, på tross av at vedtakets/purringens frist for utbedring er utløpt, ikke mottatt tilfredsstillende melding om at samtlige påpekte feil/mangler er rettet. Eier/bruker av elektriske anlegg er pliktig å påse at anlegget er i forskriftsmessig stand til enhver tid, jf. el-tilsynsloven § 2 og Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) § 9 første ledd. Av dette følger at tilsynet kan pålegge eier/bruker å utbedre feil og mangler, og evt. komme med ytterligere reaksjoner dersom disse ikke blir utbedret, jf. el-tilsynsloven § 6, som f.eks. frakobling av anlegget, og § 6a som gir tilsynsmyndigheten (DSB) anledning til å utferdige forelegg mot den som innen fastsatt frist unnlater å etterkomme pålegg eller forbud som er gitt med hjemmel i denne lov.

Som følge av den manglende utbedringen er det nå registrert en merknad på det elektriske anlegget i (...)

En merknad på det elektriske anlegget innebærer at det er registrert forskriftsbrudd/avvik i det elektriske anlegget iht. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL). (...)

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 8.4.25.

Kjøper har fremlagt faktura fra elektrikerfirma O på kr 3 555 datert 9.5.25 for utbedring av avvik ved el-anlegget som ble påpekt i rapporten.

2. Avvik ved taket

I tilstandsrapporten ved salget ble taktekkning vurdert til mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og ble opplyst å være besiktiget fra bakkenivå. Taktekket ble skiftet i 2009, og deler av taket ble skiftet i 2018. Det ble opplyst om mose på shingel fra 2009, samt at lokal utbedring måtte

gjennomføres. Overflate på shingel ble opplyst å ha redusert styrke, som resultat av mekanisk påkjenning av vind, frost og sollys, og det ble gitt et kostnadsestimat på kr 50 000 – 100 000.

Nedløp og beslag ble vurdert til lys TG 2, og det ble opplyst om takrenner, nedløp og kilrenner lakkert i metall, samt takgjennomføring og annen kilrenne i sink fra 2009. Det ble opplyst om manglende snøfangere på hele/deler av taket, og at dette ikke var krav om dette påbyggetidspunktet. Videre ble det opplyst at det var registrert noe rust på kilrenner fra 2009/eldre, samt på takgjennomføring/hette.

Takkonstruksjon/loft ble vurdert til TG 1 uten negative bemerkninger.

I salgsoppgaven var det inntatt ferdigattest datert 9.11.18 for «Endring av bygg – utvendig tilbygg mindre enn 50 kvm. Riving av uthus».

Etter overtakelsen, i desember 2024, oppdaget kjøper vannlekkasje gjennom himling i stuen. Etter at det hadde dryppet større mengder vann inn, samtidig som det ble mildere vær, besikket kjøper utvendig tak og fant vann og isvann innerst, samt is som blokkerte for avrenning. Det ble også observert skader på skjøter.

Kjøpers bygningsforsikring Fremtind innhentet en befæringsrapport fra takstfirma N datert 23.12.25:

Skadeårsak: Vann har kommet gjennom utettheter på overtak/undertak. Mest sannsynlig kilrenne på tak.

Bakenforliggende årsak: Det oppsto væromslag fra frost og mye snø, til mildvær med regn og hurtig snøsmelting. Is og snø har gjort at vann har demmet opp i kilrenne og ikke rent nedover. Vann har kommet seg gjennom utettheter i overlappingen på kilrenne.

Hendelsesforløp: 23.12.2025 og 25.12.2024 oppdaget forsikringstaker at vann dryppet ned fra himlingen i stuen, første etasje. Vann ble tørket opp og snø og is ble fjernet i kilrenne på tak. Da har ikke mere vann kommet inn. Under befaring ble det registrert målbar fukt i vegg på stue og soverom. Det er fuktmerker i himlingen i stue. Vann har kommet gjennom utettheter på tak og rent ned i vegg andre etasje og videre ned til himling og vegg første etasje. Nytt tak ble lagt i 2019 = 6 år gammelt. (...)

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader Utettheter i kilrenne bør repareres, og passe på at is og snø ikke demmer opp vann. Men at vann for renne fritt ned. (...)

Skadeomfang Soverom nr.2 andre etasje: Registrert fukt i vegg 0,2m2. Stue første etasje: Fuktmerker i himlingen 0,3m2, registrert fukt og svelling i vegg 0,2m2

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 27.1.25.

Kjøper har fremlagt rapport fra byggefirma F datert 11.2.25:

Ved feilsøk er det avdekket at shingel er løs på begge sider av takflaten. Omleggene i kilrenne er åpne. Omleggene i kilrennebeslaget ble fuget på stedet og løs skifer limt på nytt. Det ble også funnet rifter i shingel andre steder på tak som ble midlertidig utbedret med fug. Det ble også oppdaget noe skadet shingel rundt i kilrenne område som også er utbedret.

Taket er konstruert på en slik måte at det er to vinkelrenner som møter en kilrenne. Kilrennen følger takbladens hele lengde (6,7m) mellom to saltak med ett utkast før raft igjennom tro. Denne type konstruksjon er særdeles vanskelig å holde lekkasjefri da man i prinsippet har bygget motfallstak, men med en løsning egnet for ett saltak.

Kilrennen skal ha minimum 1:60 fall mot sluk, men fremstår plan – uten fall. Fallet på kilrennen må utbedres og feltet hvor vinkelrennene møtes bør endres slik at vannet får bedre spredning. Når beslaget er smalt og takflaten stor er det overflyt sannsynlig, også ved at kilrennen blir tett eller obstruert. Shingel er ikke egnet som tetting i når det er stor risiko for overflyt i kilrenne. Y felt langs møte ser noe rotete løst ut og er neppe 100% tett. Her er det flere lag enn nødvendig og mye er løst. Må fjernes å gjøres på nytt. (...)

Hele dette feltet anbefales retes med mestertekk som tåler høyere vannmengder. Kilrenne og vinkelrenner bør også hel tekkes. Overganger rundt pipe – underbeslag pipe og møne rundt hele feltet bør

også retekkes med mestertekk. Kilrenne må bygges opp med isolasjon for å få riktig fall – anbefaler minimum 1:100 grunnet lengde og takareal.

Det ble fremlagt et utbedringstilbud fra byggefirma F på kr 135 800 datert 19.2.25. I tillegg har kjøper fremlagt faktura datert 12.2.25 på kr 17 308 for rapport og mindre skadebegrensende strakstiltak.

Kjøper har fremlagt befaringsrapport fra takstfirma B datert 27.3.25, hvor det ble gitt et utbedringsestimat på kr 144 125. Fra rapporten hitsettes:

Takstmann har i sin tilstandsrapport gitt TG2 med vurdering avvik: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Deler av pappshingelen er ny fra år 2018, Registrert noe mose på pappshingel fra 2009.

Info denne takstmann: Pappshingel hvor det er skade, avvik jfr. info er fra år 2018, nytt tilbygg/tekking, og motfall på kilrenne hvor to tak møtes Så skulle det vært satt TG3.

Det er på den eldre del av takside mot garasje en kan se mosegroing, en må fysisk opp til taket for å se utfordringer med detalj utførelse til denne skadesak. Se bilder for oppbyggende dokumentasjon.

Info: Leverandør har produktgaranti på pappshingel på ca. 30 år om det er utført en fagmessig riktig utførelse monteringsmessig, med innfesting, overlapping om ikke fraskriver de seg produktansvaret. (...).

Denne takstmann kommenter følgende: Denne takkonstruksjon / løsning er IKKE en heldig og god fagmessig løsning slik den er konstruert og utført samlet sett med tilstøtende takflater som føres mot en kilrenne for utløp som er meget smal hvor en ser erfaringsmessig at det ender ofte med lekkasjer inn og ned i konstruksjoner på bygninger med en slik løsning/utførelse som jeg ikke anbefaler brukt.

Slik den er tegnet og utført gjør at det fort kan legge seg snømengder og tyngde, isdannelser som skaper konstruksjonsmessige utfordringer, og ender med lekkasjer/skader inn i bygningskonstruksjon (er) slik en ser det i dag. (...)

Info / kommentar denne takstmann til det som F avdekket og midlertidig tekket av dem er følgende: Må igjen stille et betimelig spørsmål til den/ de som har gjort arbeidene her til om det virkelig er utført av godkjent fagpersonell? Det er grovt uaktsom å ikke lime overganger forsvarlig. (...)

Kilrennen skal ha minimum 1:60 fall mot sluk, men fremstår plan uten fall. Fallet på kilrennen må utbedres og feltet hvor vinkelrennene møtes bør endres slik at vannet får bedre spredning.

Når beslaget er smalt og takflaten stor er det overflyt sannsynlig, også ved at kilrennen blir tett eller obstruert/ tildekket. Shingel er ikke egnet som tetting i når det er stor risiko for overflyt i kilrenne. Y felt langs møte ser noe rotete løst ut og er neppe 100% tett. Her er det flere lag enn nødvendig og mye er løst. Må fjernes å gjøres på nytt (...)

Konklusjon/ årsak til skade denne takstmann Denne takstmanns konklusjon er at: Vann / fukt må ha må ha kommet inn mellom beslag og pappshingel, hvor det ikke var manglende lim fugemasse som skal være for å sikre tetthet i overlappinger til at fukt ikke lar seg komme inn i underliggende konstruksjoner.

En skal heller ikke se bort fra at rift, skader, åpninger, glipper som var og er avdekket også har medvirket til fuktinntrengning til underliggende konstruksjon (er).

Det en ser er at hovedkilrenne er etablert for smal for å kunne ta bort vannmengder når vær og vind herjer som mest Det er i tillegg feil fall på kilrennen som gjør at det oppstår vannansamling i bakre del mot tilstøtende tak. Denne takstmann stiller og et stort spørsmål til de arbeider som er utført til tekking av tidligere eier, detalj /utførelse kilrenner, beslag til at de arbeider er utført av fagfolk/ personell?

Finnes det noen form dokumentasjon/ faktura? Detalj /utførelse til konstruksjon slik den er nå er en rissikokonstruksjon, med stor fare for videre lekkasjer hvor det anbefales sterkt å sikre tak/tekking med en annen utførelse til tekking for å kunne unngå fremtidige problem / utfordringer med lekkasje.

Kjøper har fremlagt rapport datert 3.6.25 etter utbedringer fra byggefirma F.:

Etter lekkasjesøk 11.02.2025 ble vi rekvirert til å utbedre takflaten utføre rapport av 11.02.2025. Fokus ble å retekke takflatene inn mot kilrennen samt å utbedre fallet på kilrennen. Utover dette skulle vi også løse kilen rundt pipe og underbeslaget. (...) Kilrenne bygget opp med 1:100 fall. Isopor i bunn og paroc hardplater på topp. Komplett sluk med gjennomføring er etablert påkablet eksisterende taknedløp. Eksisterende beslag er

gjenbrukt som underlag til sveis av membran i kilrenner. Kilrenne er fremdeles «slak» ifht resten av taket og må påberegnes jevnlig vedlikehold på linje med takrenner. (...) Beslagsarbeider generelt fremstår direkte ufagmessig utført. De som har bygget dette ser ut til å ha manglet utstyr for å tilpasse blikket. Det var benyttet hele blikkplater både rundt pipe og i kilrenner.

Spesielt rotete rundt underbeslaget på pipen med mye fug. Nytt beslag nå i sink og bly, med oppbrett langs pipe. Vinkelen på taket rundt pipe må defineres som vanskelig da pipen er delvis inn i vinkelrenne.

Kjøper har anført at det foreligger mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at de ikke kunne forvente at det skulle være behov for omfattende utbedringsarbeider og tiltak ved eiendommens takkonstruksjon, all den tid deler av taket ble opplyst å være fra 2018. Takstmannen hadde gjort en feilvurdering av takets tilstand, utbedringsbehov og estimerte utbedringskostnader, og det ble gitt mangelfulle opplysninger om boligens el-anlegg ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 156 663, samt krav om forsinkelsesrenter regnet fra 23.3.25.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelansvar, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Boligens takteking, nedløp og beslag ble vurdert til TG 2, og det ble opplyst om mosevekst og slitasje grunnet elde, samt om manglende snøfangere. I tillegg ble det opplyst om at lokal utbedring måtte gjennomføres, og at pappshingel hadde redusert styrke. Det ble gitt et kostnadsestimat på kr 50 000 – 100 000. El-anlegget ble også vurdert til TG 2, og det ble gitt anbefaling om utvidet el-kontroll. Boligen ble solgt som dødsbo. Ved en eventuell utmåling av prisavslag, måtte det foretas et større standardhevingsfradrag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. § 3-2 for begge de påberopte forholdene. El-avvik oppdaget av DLE i selgers eiertid var ikke utbedret, og det var ufagmessigheter ved taket som førte til økt skaderisiko. Kjøper ble tilkjent et prisavslag stort kr 110 000 etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, jf. § 3-1 fjerde ledd, samt forsinkelsesrenter fra den 23.2.25, jf. rentel. § 2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel grunnet feil ved det elektriske anlegget og lekkasje fra taket på en bolig oppført i 1952. Boligen var solgt av et dødsbo.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til det elektriske anlegget. I tilstandsrapporten som ble utarbeidet ved salget, fremgår at det elektriske anlegget i boligen sist ble installert/oppdert omtrent i 2018, at selger var autorisert installatør og at han hadde utført alt arbeid selv. Det ble ikke gitt negative bemerkninger om det elektriske anlegget, men det ble på generelt grunnlag anbefalt utvidet el-kontroll. Det ble også opplyst at det forelå samsvarserklæring. DLE gjennomførte tilsyn av boligens elektriske anlegg omkring ett år etter salget. Det ble da avdekket manglende jordforbindelse på stikkontakt på kjøkken og i stue. Nemnda forstår det slik at tidligere eier fikk pålegg om å rette feil/mangler som ble anført i tilsynsrapporten innen 26.4.23. Nemnda er enig med sekretariatet i at det er upåregnelig at de avvik som ved tilsynet ble avdekket ved det elektriske anlegget, ikke er rettet forut for salget, jf. avhl. § 3-2. Det foreligger etter nemndas syn en mangel på dette punktet, selv om utbedringskostnadene er forholdsvis lave.

Det er også anført at det foreligger en mangel knyttet til lekkasje fra taket. Boligen er, som nevnt, fra 1952 med tilbygg fra 1975, 1996 og 2018 og opplyst modernisert i 2009. Det var ved salget opplyst at taket hadde pappshingel og nytt taktekke fra 2009 og 2018. I tilstandsrapporten var det

opplyst at det på taket var observert mose og slitasje grunnet elde, samt pappshingel med « redusert styrke » som resultat av mekanisk påkjenning av vind, frost og sollys. Lokale tiltak ble anbefalt, og det ble estimert kostnader på kr 50 000 – 100 000. Takstmannen vurderte taktekingen til mørk TG 2. Nedløp og beslag ble vurdert til lys TG 2, samt at takrenner, nedløp og beslag var fra 2009. Det var opplyst om rust på kilrenne fra 2009, samt rust på takgjennomføring/hette.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen:

Slik saken er presentert for sekretariatet, er det avdekket lekkasje fra tak, som har sammenheng med ufagmessigheter på takarbeidene. Vi viser til fremlagte skaderapporter hvor det fremgår at det er registrert « motfall » på kilrenne » som skulle vært satt til TG 3 som indikerer « store eller alvorlige avvik », at beslagsarbeidene « generelt fremstår direkte ufagmessig utført », at løsningen på takkonstruksjon « IKKE er heldig og god fagmessig (...) slik den er konstruert og utført samlet sett med tilstøtende takflater », samt at « Omleggene i kilrenne er åpne ». Videre fremgår det at det er stilt et « stort spørsmål » ved om de som har utført takarbeidene er fagkyndige, og at konstruksjon « slik den er nå er en rissikokonstruksjon, med stor fare for videre lekkasjer ». Skadeomfanget virker enda ikke å være betydelig, men utbedringskostnadene er likevel oppgitt å være kr 156 663.

Når sekretariatet har kommet til at det påberopte mangelsforholdet – lekkasje fra tak – utgjør et avvik fra kjøpers berettigede forventninger, skyldes det at vi ikke kan se at det måtte være påregnelig å avdekke større ufagmessigheter ved konstruksjonsoppbyggingen som har gitt en forhøyet og latent risiko for lekkasje. Vi viser til fremlagte skaderapporter.

Ut fra opplysningene som forelå ved salget, forelå det riktignok enkelte indikasjoner på at kjøper på sikt måtte forvente å gjennomføre enkelte utbedringstiltak for å styrke konstruksjonsoppbyggingen. Samtidig kan vi ikke se at kjøper måtte forstå at det allerede på overtakelsestidspunktet forelå en større og latent risiko for svikt og lekkasje grunnet feil ved selve konstruksjonsoppbyggingen fra 2009/2018. Vi kan ikke se at det er gitt konkrete og spesifiserte opplysninger i tilstandsrapporten som er egnet til å gi kjøper et varsel om risiko for å avdekke en slik mangel. Snarere ser vi det slik at kjøper kunne forvente et noe nyere tak som var lagt faglært med alminnelig svekkelse grunnet alder og værslitasje, hvor det ikke ble registrert konkrete behov for utbedringer av nedløp og beslag. At det i etterkant avdekkes « rotete », « IKKE heldig[e] » og « direkte ufagmessig » arbeid ved beslagsløsningene og takgjennomføringene og utette overganger, utgjør etter vår oppfatning et upåregnelig forhold. Sekretariatet oppfatter det nærmest som at arbeidene som er utført på taket virker å være av så slett karakter at det på ingen måte tilfredsstiller faglig og aktsomt godt arbeid, vi viser her til fremlagt rapport fra takstfirma B som fremholder at han « [m]å igjen stille et betimelig spørsmål til den/ de som har gjort arbeidene her til om det virkelig er utført av godkjent fagpersonell? Det er grovt uaktsomt å ikke lime overganger forsvarlig. »

Vi påpeker også for ordens skyld at utbedringskostnadene som er estimert i tilstandsrapporten, ikke knytter seg til mangelfullt og dårlig håndverkerarbeid, men til symptomer på slitasje grunnet elde og værbelastning.

(...)

Sekretariatet understreker her også betydningen av at en alminnelig forbrukerkjøper ikke har de samme forutsetningene til å forstå mulige konsekvenser av opplysninger om shingel med « redusert styrke » grunnet « elde og mekanisk påkjenning », « rust » og « mose » på samme måte som en fagkyndig. Generelle og vage angivelser er ikke tilstrekkelig til å overføre risikoen for mangler fra selgeren og over på kjøperen.

Sekretariatet viser her til HR-2025-1749-A avs. 37 og 50 hvor Høyesterett fremholder at det overordnede målet med lovendringen var å oppnå en tryggere bolighandel i forbrukerforhold, og at en av konsekvensene med lovendringen er at det er skjedd en « betydelig omplassering av ansvar og risiko i selgerens disfavør ». Det innebærer bl.a. at opplysninger om boligens tilstand skal gis på en tilstrekkelig tydelig og forbrukervennlig måte, slik at den alminnelige boligkjøper har mulighet til å forstå konsekvensene av forholdene som er avdekket. Mulige risikoforhold ved boligen skal altså kommuniseres, og må ledsages av konkrete opplysninger om feil og avvik. Slik saken er presentert for oss, er vi etter dette kommet til at forholdet som er avdekket utgjør et avvik fra kjøpers berettigede forventninger, jf. avhl. § 3-2.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Selv om det var gitt enkelte risikopplysninger om taket ved salget, er de avvik som er avdekket, herunder feil ved

konstruksjonsoppbyggingen fra 2009/2018, upåregnelige for kjøper. Det foreligger etter nemndas syn en mangel etter avhl. § 3-2. Nemnda har vurdert foretakets anførsler i nemndsansmodningen, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda har ikke funnet det nødvendig å vurdere hvorvidt det eventuelt også foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, verken hva gjelder det elektriske anlegget eller taket.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det er krevd utbedringskostnader med totalt kr 156 663, og nemnda legger dette til grunn ved utmålingen av prisavslaget. Det skal gjøres et visst fradrag for standardheving og forlenget levetid. Nemnda tiltrer sekretariatets utmåling av prisavslaget til kr 110 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).