

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-493

6.5.2026

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

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

Avvik ved tak – garasje over nabogrensen – egeninnsats – foreldelse – (tidl.) avhl. §§ 3-9, 4-12, 4-14 og 4-19 – fl. §§ 2 og 10.

En enebolig oppført i 1962 ble solgt «som den er» for kr 3,325 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.12.21. Ved salget ble det gitt en rekke opplysninger om egeninnsats og ulovligheter ved eiendommen, bl.a. at garasjen var bygd over naboens grense, og at et tilbygg fra 2020 ikke var søkt om eller meldt til kommunen. Det var opplyst at det forelå avtale med naboen vedrørende garasjen, og det ble opplyst at tak over hele huset var skiftet ved egeninnsats i 2020. Taktekingen ble vurdert til TG 1. Etter overtakelse avdekket kjøper at garasjen ikke var søkt og godkjent hos kommunen, og at det hadde oppstått lekkasje fra taket i tilbygget fra 2020. Etter reklamasjon og dialog med foretaket, aksepterte foretaket utsatt foreldelse for garasje og «tak over tilbygg fra 2020». Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at forholdene var påregnelige. Kjøper fremsatte deretter et økt krav tilknyttet hele taket. Foretaket anførte at krav tilknyttet de øvrige takflatene var tapt som følge av oversittet foreldelsesfrist, eventuelt som følge av for sen reklamasjon. Kjøper anførte at det kun var tale om et større skadeomfang, som ikke kunne avdekkes før det faktisk ble foretatt destruktive inngrep. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 524 699, erstatning kr 4 000, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved tak og garasje, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Eneboligen i Finnmark ble oppført i 1962.

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

Byggeår

1962

Tilbygg i 2016, 2007, 2016 og 2020.

Ombygging loft/takopplett i 2010.

...

Viktig informasjon fra megler vedrørende tegninger og ferdigattest:

- Tilbygg fra 2016 er avsluttet med ferdigattest, men rom er benyttet til soverom og gang, og ikke bod som det er søkt om. Det er også satt to vilkår i søknaden om at avstandserklæringen må være dokumentert tinglyst og dokumentasjon om selvbyggeransvar og egenerklæring, må først godkjennes med hjemmel i plan-

og bygningsloven §23-8, og SAK10 §6-8 som ansvarlig søker, prosjekterende og utførende for angjeldende tiltak, tiltaksklasse 1. Megler kan utfra grunnboken ikke finne en tiglyst avstandserklæring. Kjøper overtar risiko.

- Garasjen er bygd delvis på naboens tomt. Selgere og eiere av nabotomten har utarbeidet en avtale på dette, som finnes vedlagt i salgsoppgavens vedlegg.

- Underetasjen er innredet som en egen boenhet. Utfra matrikkelen, hvor boligen er registret som en vanlig enebolig, kan vi ikke se at det er søkt en bruksendring her. Utfra tegninger mottatt fra kommunen (Bygningstegninger tilbygg 2007) kan det se ut til at det er godkjent innredet som to boenheter, men at det ikke er foretatt en bruksendring jf. Matrikkelen. Det er heller ikke lett å se utfra tegningene hvilke rom som er p-rom og s-rom, da tegningene ikke inneholder rom bemerkelser.

- I 2020 ble kjøkkenet utvidet med et tilbygg. Kjøkkenet ble utvidet med 8 kvm, det er ikke søkt eller meldt kommunen.

...

I 2015 ble det satt opp en enkeltgarasje tilhørende eiendommen, noe som gjør at du kan parkere tørt hele året.

...

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Ferdigattest datert 08.04.1964 finnes i vedleggene.

Megler har ikke motatt ferdigattester for diverse tiltak som er utført på eiendommen gjennom årene.

Plan- og bygningsloven § 21-10 fastslår at søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest.

Ferdigattesten bekrefter at byggearbeidene er ferdige og at de er utført i tråd med tillatelse gitt av bygningsmyndighetene.

Av vedlagt avtale mellom naboen og selger om garasjens plassering fremgikk det:

Vi er enig og aksepterer at grensen mellom våre tomter er feil og kant av garasje bygd på nabo sin tomta.:

Vedlegg: Eiendomskart for eiendom (...)

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i 1962. Boligen skal derfor være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1949, og byggeskikk og fagmessig utførelse i 1962 (referansenivå for bygningen).

Bygningen er ombygd, tilbygd og taket er bygd om med takopplett. Disse arbeidene skal da være utført etter gjeldende byggeforskrifter og håndverksmessig utførelse i den grad det var mulig. (Referansenivå for disse arbeidene)

...

Bygning, generelt

Beskrivelse: Frittliggende enebolig oppført i trekonstruksjoner på ringmur i betong og murblokk med grunnmursvegger i murblokk. Grunnmursveggene er utforet og kledd på innsiden i underetasjen.

Det er kryperom under boligen, men det er ikke tiltgang til dette.

Det ble imidlertid registret ventil i grunnmuren i fronten.

Bygningen er ombygd, tilbygd og taket er bygd om med takopplett. Det er ikke kontrollert om bæresystemet på de forskjellige konstruksjonsdelene er nødvendig ivarettatt.

...

Grunn og fundamenter, generelt – TG: 2

Beskrivelse: Grunnen er sannsynligvis leire og det er fundamentert med ringmurer i betong. Tilbyggene er fundamentert med tresøyler og betongfundamenter.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Hjemmelshaver opplyser, over telefon, at tilbygget på baksiden beveger seg litt. Tilbyggene er fundamentert med tresøyler på betongfundamenter. Et av fundamentene under tilbygget på baksiden er understøttet med en planke på grunnen. Alder på på hoveddelen legges også til grunn for vurderingen.

...

Takkonstruksjoner – TG: 2

Beskrivelse: Hovedtaket er takkonstruksjoner i tre med saltakform med undetak av taktribord. Vindskier og kledning under utstikkene er med overflate behandlet bord. På loftet er raftekott på den ene siden av kneveggene. Det er ikke tilgang for besiktigelse over himlinger. Mot nordøst er bygd takopplett. Tilbygget med kjøkken, og på baksiden av boligen har pulttakform. Det er ikke tilgang for besiktigelse over himlingene i 1. etasje. Ved stua i 1. etasje er bygd skjermtak over deler av veranda. Utvendig ble alle flatene ble besiktiget fra bakken og vindu på loftet. Overganger mellom vegger og tak utvendig er ikke besiktiget på grunn av vanskelig adkomst.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Dekkbord er ikke montert på vindskier på skjermtaket. Vindskiene har noe preg av elde og slitasje.

...

Taktekking og membraner – TG: 1

Beskrivelse: Det vurderes til alle takene er tekket med asfaltapp
Begrenset besiktigelse ble utført fra vindu på loftet.
Øvrig besiktigelse ble ikke foretatt på grunn av vanskelig adkomst.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er foretatt en samlet vurdering på grunn av alder på tilbyggene.

Utvendige beslag – TG: 2

Beskrivelse: Takrenner i metall med avrenning til utvendige nedløp. På taket over kjøkken er takhatt/luftehatt i metall. Overgangsbeslagt mellom takene og veggene er ikke besiktiget.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 4 - 12 år.
Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av snøfangere, taksikringsutstyr, takstige er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Beslagene, som er besiktiget fra bakken, har lite preg av elde og slitasje. På baksiden av boligen mangler renner. I dette området er bare takrennekroker.

Garasjen og vinduer ble vurdert til TG 1.

Selger opplyste å ha eid boligen siden 2007, og i egenerklæringsskjemaet fremgikk det videre:

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja

Hvis ja, beskrivelse: Tilbygg på bakside bygd i 2016, beveger seg litt om vinteren.

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

Svar: Nei

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når: Ny garasje i 2015, skiftet takket over hele huset 2020, fasade delvis malt i 2019

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Svar: Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem? Eier, vannrør i 2009

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja

Hvis ja, beskrivelse: Loft i 2010, tilbygg av på Venstre side på 48 kv.m og, tilbygg bak huset ca 20 kv.m

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Hvis ja, beskrivelse: Godkjent av kommunen

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Nei

Kjøper innga bud, og ga følgende begrunnelse for budet i e-post den 26.11.21:

Har høynet budet med 75 000.- NOK hvor vi da ligger på 3 250 000 .-NOK som jeg da mener er et rettferdig bud da dette huset kan regnes på som oppussings prosjekt

Kort fortalt :

-Huset er har 4 godkjente soverom da tilbygget i fra 2016 er godkjent for bruk som bod og tilbygget har ikke tilstrekkelig bæring etter norsk standard , det er store skjevheter i tilbygg

-Tilbygg fra 2020 på 8 kvm er ikke godkjent

- Målt høy fuktkvote i kjeller, dette tilsier det mest sannsynligvis er fukt/råte i bærende bjelkelag i krypkjeller med tanke på det ikke er inspeksjons luke dit og det ikke er blitt gjort noe siden byggeår

- Vannrør er ikke gjort etter Norsk standard

- Deler av garasje står på nabo sitt eiendom

- Gulv på stue/gang er skrudd fast

- mye skjevheter på overganger fra gammelt til nytt

- viktige ting som er på tilstand grad 3 som må rettes opp i

Dette er ting som må rettes opp i både bygnings og lov messig å det blir å koste mye penger tid så hjelp meg med og hjelpe dere, jeg for et fint hjem som jeg kan pusse opp og ta vare på og dere blir kvitt bryet med hus salg midt i juletider

Dere kjøpte huset i 2006 for litt i overkant av en million å har lagt mye kjærlighet i huset med tilbygg og vedlikehold, nå kan dere ta gevinsten fra huset og la noen andre fortsette der dere slapp

Boligen ble solgt «som den er» for kr 3,325 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.12.21, og overtatt av kjøper den 10.1.22.

Den 20.10.23 reklamerte kjøper over følgende forhold:

1. Lekkasje på kjøkken (etablert i boligens tilbygg fra 2020). Fuktinnsig skjer i tilknytning vinduet.

2. Tomten har blitt utnyttet/utbygd i større grad enn det som er tillatt.

- Garasje ligger dels utenfor tomtegrensen (nabo har akseptert), men dispensasjon fra kommunen foreligger ikke.

- Tilbygg fra 2020 er 3 meter fra tomtegrensen, men skal i realiteten har større avstand (minst 4 m).

- Tilbygg fra 2010 er verken omsøkt eller godkjent.

Det ble fremlagt en skaderapport datert 5.4.24, innhentet av kjøpers forsikring hos Fremtind:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsaken til skaden er at tidligere huseier har bygget tilbygget med for lite fall på taket. Dette har gjort at vann kan renne inn gjennom det forenkla undertaket pga vannet blir liggende i ro. Ft overtok huset i 2022.

...

Skadeomfang

Himling, isolasjon, vindsperre, dampspærre, lister, veggplater og bindingsverk på kjøkken er berørt. Gulv har varmemetoden som også er berørt. Denne må byttes pga fare for kortslutning.

Kjøper har opplyst at egenandelen hos bygningsforsikringen var kr 9 000.

Det ble videre fremlagt et pristilbud fra byggefirma B datert 3.5.24:

Viser til hyggelig kontakt, og sender som avtalt prisoverslag.

Med i prisoverslaget

Stillasarbeider

Ombygging av takkonstruksjon for større fall.

Undertak diffusjonsåpent, krysslektring, undertaksplater

2 lags takteking sort

Arbeider med panel ved endring av takvinkel

Beslag arbeider

Forbehold

Skade på underliggende konstruksjon

...

Sum (inkl. mva.): 174 568,44

Foretaket har forklart følgende om selgers kunnskap:

Hva gjelder taket på tilbygget, så er ikke selskapet eller selger enig i at kjøper hadde en forventning om faglært arbeid. Det er konkret opplyst om ufaglært arbeid på dette tilbygget. Selger har ikke på noen måte gitt opplysninger til kjøper om at han var faglært, eller at tilbygget/ taket var satt opp av faglærte. På salgstidspunktet jobbet selger på slakteri, og det nevnte firmaet var et firma med bransjekode (...); filmvisning. Firmaet endret navn og bransjekode etter selgers flytting til (by) i 2022 (lenge etter salget), til (firmanavn), som driver med vaktmestertjenester/ enkelt vedlikehold.

At kjøper anfører at selgers subjektive oppfatning av om han er fagkyndig må legges til grunn er et noget spesielt utgangspunkt, på generelt grunnlag. Å være fagkyndig er vel ikke noe som beror på en subjektiv oppfattelse av seg selv? I alle tilfeller har nå engang selger opplyst før salg at han var ufaglært, og at tilbygget er satt opp som ufaglært.

Selgers subjektive oppfattelse stemmer derfor overens med faktum og det som er opplyst i dette tilfellet.

Kjøper må eventuelt selv bære risikoen for at han, til tross for konkrete opplysninger om ufaglært arbeid, har antatt at selger var fagkyndig. Det er ingenting i kommunikasjonen mellom partene før avtaleinngåelse, eller i salgsdokumentasjonen, som gir kjøper grunn til å tro at dette tilbygget, herunder taket, er satt opp av faglærte. Dette har betydning for kjøpers berettigede forventning til bygningsdelens fagmessighet.

Begge parter har fremlagt dokumentasjon tilknyttet selgers kompetanse og firma.

Videre har kjøper fremlagt e-post fra kjøper til kommunen tilknyttet «Søknad om spesiell godkjenning for bygging av garasje over kommunal overvannsløpsledning» datert 12.4.24. Kjøper har også fremlagt en faktura fra kommunen datert 24.1.25:

BESKRIVELSE

GARASJER-UTHUS-NAUST

... BASISGEBYR PR. M2 BRA

Å betale NOK 4573,20

Kjøper har videre fremlagt et udatert skriv, hvor kjøper har bedt om dispensasjon for følgende:

Tomten min har en tillatt utnyttelsesgrad på 35%, men jeg søker om å øke dette til 43% for å inkludere bygging av garasjen

Kjøper opplyste følgende:

Kjøper har derfor gjennomført søknadsprosessen som selger i sin tid skulle ha gjort, herunder søkt og godkjent garasjen gjennom dispensasjon, kostnaden med dette ble kr 4.573,20,-.

Opprinnelig var kostnaden høyere, men den ble redusert som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen, som derfor frafalt deler av kostnadene.

Kjøper har selv brukt mye tid på dette og har derfor også krevd prisavslag for sin tidsbruk med søknadsprosessen i form av:

Kostnad med dispensasjon: kr 4.573,20,-.

Søknad uten ansvarsrett: kr 7 500,00.

Dispensasjonssøknad nivå 1: kr 5 775,00.

SUM: **kr 17.848,20.**

Kjøper ba om utsatt foreldelse, og beskrev bl.a. følgende:

Feil på taket: Dette er en del av reklamasjonssaken og inngår i kravet. Takarbeidene er fortsatt et åpent punkt som ikke er avklart, men er inkludert i det samlede kravet.

...

Ja, det stemmer at det kun er garasjen (som er ulovlig bygget, feilplassert og med overskridelse av BYA) og feil på taket fra 2020 som gjenstår av reklamasjonene, og som det derfor bes om utsatt foreldelse for.

Foretaket og selger aksepterte utsatt foreldelse frem til 10.4.25 for følgende forhold:

- garasje (feilplassert, mangler byggegodkjenning, overskridelse BYA)
- tak over tilbygg fra 2020

Kjøper fremla prisoverslag datert 14.12.25 fra tømrerfirma M, for «Full omlegging av tak» på 143 kvm til kr 506 851 inkl. mva. Videre ble det fremlagt teknisk rapport fra samme firma, i tillegg til vedlegg med bildedokumentasjon.

Kjøper fremsatte oppdatert krav den 22.12.25. Foretaket fremla foreldelsesvarsel sendt den 10.4.24.

Kjøper anførte at det forelå mangler ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det var avtalt utsatt foreldelse, og utsettelsen måtte gjelde alle relevante kostnader for å utbedre de forholdene utsettelsen omfattet. Skader på øvrig takflate måtte anses som samme forhold, og det var ikke mulig med lokal utbedring. Det var ikke mulig å avdekke skadeomfanget før det ble foretatt destruktive inngrep i konstruksjonen. Det ble ikke opplyst at garasjen ikke var omsøkt og godkjent, og forholdet var ikke omfattet av opplysningene som ble gitt ved salget. Feilen ble oppdaget i oktober 2023, i forbindelse med at kjøper planla forbedringer på huset. Det ble ikke opplyst at taket på tilbygget var bygget ufaglært, ettersom opplysningene om at taket ble «skiftet» i 2020 ikke kunne gjelde den delen som ble oppført i 2020. Kjøper hadde berettiget forventning om at selger var faglært, og at taket uansett var bygget forsvarlig. Kostnadene måtte anses vesentlige, og selger hadde kjennskap til avvikene. Kjøpers kompetanse fikk ikke avgjørende betydning i saken.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag på totalt kr 524 699 etter avhl. § 4-12, i tillegg til egenandelen for advokatbistand på kr 4 000. Videre krevde kjøper renter fra 30 dager etter 31.1.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket anførte at det ikke forelå mangler ved eiendommen foretaket kunne holdes ansvarlig for. Det var ikke avtalt utsatt foreldelse for taket utover tilbygget, og foreldelse for det øvrige taket inntraff 10.1.25. Eventuelt var det reklamert for sent for det øvrige taket, jf. avhl. § 4-19. Kjøper krevde utbedring av mye større takflate enn tilbygget på 8 kvm. Selger var ufaglært, og kjøper hadde ingen berettiget forventning om at selger var faglært. Kjøper selv var faglært tømrer og jobbet i samfunnsutviklingsavdelingen i kommunen. På kjøpstidspunktet jobbet kjøper som tømrer, samt som prosjektleder i byggskadefirma. Han var på kjøpstidspunktet videre under utdanning som fagskoleingeniør. Det måtte stilles høyere krav til hva kjøper anses å måtte forstå, jf. avhl. § 3-10. Forholdene utgjorde heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og kostnader tilknyttet krav det var reklamert for sent over måtte holdes utenfor vurderingen. Kjøper hadde ikke bestridt å være kjent med at tilbygget var oppført ved egeninnsats. Selger kjente ikke til at garasjen var søknadspliktig, og var av inntrykk at garasjens størrelse tilsa at den var unntatt fra søknadsplikt, jf. avhl. § 3-7. Overskridelse av utnyttelsesgraden var heller ikke dokumentert fra kjøpers side. Det ble gitt konkrete opplysninger om ufaglært egeninnsats på garasje, tak og tilbygg, og det ble opplyst om mange ulovligheter og avvik ved boligen. Flere av kostnadene var ikke dokumentert, og det måtte foretas standardhevingssfradrag ved en eventuell utmåling, jf. avhl. § 4-12. De anførte utbedringskostnadene kunne ikke anses sannsynliggjort. Det var ikke dokumentert at det forelå erstatningsgrunnlag, jf. avhl. § 4-14.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at krav tilknyttet tak på kjøkkentilbygg ikke var foreldet, og at den utsatte foreldelsen også måtte anses å omfatte nødvendig arbeid på tilstøtende bygningsdeler for å utbedre lekkasjen på kjøkkentilbygget. Sekretariatet fant saken begrenset dokumentert, men kom slik saken var belyst til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over avvik ved taket på tilbygget til boligen samt garasjen. Det er anført at det på disse punktene foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Det ble 4.21.24 avtalt utsatt foreldelse. I e-posten fra foretaket heter det:

- Selger og selskapet aksepterer avtale om utsatt foreldelse til 10.4.2025 for
- garasje (feilplassert, mangler byggegodkjenning, overskridelse BYA)
- tak over tilbygg fra 2020

Foretaket har anført at deler av kjøpers opprinnelige krav er foreldet. Nemnda er enig med sekretariatet i at avtalen om utsatt foreldelse, som gjelder garasjen og taket over tilbygget fra 2020, må «anses å dekke nødvendige utbedringsarbeider og relevant skadeomfang. At utbedring av et reklamasjonsforhold berører tilstøtende bygningsdeler, kan etter vår vurdering ikke medføre et annet resultat».

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

I likhet med sekretariatet, finner nemnda det sannsynliggjort at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda i hovedtrekk slutter seg til.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I sekretariatets drøftelse heter det:

Hva gjelder det kvalitative elementet, har sekretariatet falt ned på at det også foreligger et kvalitativt upåregnelig avvik, selv om sekretariatet finner at saken utgjør et grensetilfelle.

Selv om det ble gitt en rekke risikoopplysninger ved salget, kan vi ikke se at opplysningene kan anses helt treffende for de forholdene som nå er avdekket.

Sekretariatet kan ikke se at det ble opplyst at selve tilbygget ble oppført ved egeninnsats ved salget, jf. selgers opplysninger i egenerklæringsskjemaet punkt 11 og 15. Tilbygget fra 2020 fremstår å være en slik konstruksjon at kjøper kan forvente at arbeidet er utført av noen med tilstrekkelig kompetanse, med mindre annet ble opplyst. At det nå viser seg at selger har oppført hele tilbygget med ufaglært egeninnsats, finner sekretariatet upåregnelig. Dette er også noe selger skulle ha opplyst om ved salget, og sekretariatet bemerker at selgers opptreden får betydning for vesentlighetsvurderingen.

Kjøper måtte imidlertid påregne at selve taket var lagt ved ufaglært egeninnsats, og opplysningene til selger var presisert å gjelde taket over «hele huset». Vi kan ikke se at kjøper hadde noen grunn til å tro at dette ikke også gjaldt taket over tilbygget. Videre er sekretariatet enig med foretaket i at kjøper ikke hadde berettiget forventning om at selger var faglært, og vi viser til foretakets argumentasjon. I utgangspunktet innebærer ufaglært egeninnsats en risiko for at arbeidet ikke er utført på en fagmessig måte. Imidlertid viser vi til at takstmannen samtidig vurderte taktekingen til TG 1. I tråd med nemndas praksis gir dette kjøper en forventning om at arbeidet er kontrollert og funnet i orden av takstmannen. (...)

Etter sekretariatets oppfatning kunne kjøper på bakgrunn av angivelsen av TG 1 på taktekingen ha høye forventninger til takets tilstand, på tross av opplysninger om egeninnsats. Videre finner vi det ikke avgjørende at takkonstruksjonen fikk TG 2 på generelt grunnlag, og det bemerkes at tilstandsgraden var begrunnet i andre avvik enn det aktuelle tilbygget. Vi kan heller ikke se at opplysninger om at takkonstruksjonen på tilbygget ikke var undersøkt er tilstrekkelig til å medføre at de aktuelle skadene må anses påregnelige. (...)

Sekretariatet har etter en konkret vurdering dermed kommet til at avviket ved taket over tilbygget må anses upåregnelig i lys av det totale opplysningsbildet.

Vi finner det ikke avgjørende at det ble opplyst at tilbygget ikke var byggemeldt, all den tid kjøper likevel må kunne forvente at det bygningsmessige arbeidet er utført forsvarlig med mindre annet er opplyst.

Videre finner vi at det måtte anses upåregnelig at garasjen var bygget uten nødvendige godkjenninger. Det var gitt betryggende opplysninger om at forholdet var avklart med naboen, og det var ikke opplyst at garasjen manglet byggegodkjenning hos kommunen. Dette er et annet forhold enn at garasjen ble bygget ufaglært, og vi bemerker uansett at garasjen ble vurdert til TG 1. Selger krysset «nei» på spørsmål om kjennskap til manglende brukstillatelse eller ferdigattester, og megler opplyste ikke om manglende godkjenning av garasjen under punktet «Viktig informasjon fra megler vedrørende tegninger og ferdigattest». Megler opplyste riktignok at det manglet ferdigattest på «diverse tiltak», men under den nærmere beskrivelsen av avvikene ble det ikke opplyst at garasjen manglet godkjenning. Kjøper må i et slikt tilfelle kunne anta at garasjens godkjenning var i orden, så lenge megler ikke har opplyst om avvik.

Sekretariatet bemerker for ordens skyld at vi ikke kan se at verken kjøpers kompetanse eller e-posten til selger i forbindelse med budgivning etter vår vurdering medfører et annet resultat i denne saken. At kjøper uttrykte at det var mye gjenstående arbeider på boligen, medfører ikke at kjøper måtte forvente at også bygningsdeler med god tilstandsvurdering måtte endres. Risikoopplysninger tilknyttet tilbygget fra 2016 kan heller ikke anses å gjelde tilbygget fra 2020, og vi kan ikke se at kjøper før salget ga uttrykk for kunnskap om de konkrete feilene som er krevd dekket i denne saken.

Slik nemnda ser det, er denne saken et grensetilfelle. Etter en samlet vurdering er nemnda under noe tvil kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda kan i det vesentlige tiltre sekretariatets drøftelse, hvor de relevante momentene er løftet frem og avveid på en forsvarlig måte.

Det er etter sekretariatets vurdering av saken fremlagt ny dokumentasjon og fremsatt et økt krav fra kjøper.

I sekretariatets brev av 10.2.26 er det fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet viser til at kjøper den 20.10.23 opprinnelig bl.a. reklamerte over lekkasje på kjøkken, i tilbygget fra 2020. I lys av fremlagt e-postkorrespondanse forstår vi det slik at foretaket sendte foreldelsesvarsel i saken den 10.4.24, oversendt både per e-post og ved ordinær postgang. Selve varselet er ikke fremlagt for vår behandling, men vi legger til grunn at varselet ble sendt i tråd med gjeldende formkrav, jf. fal. § 8-6 tredje ledd, ettersom dette ikke er bestridt. Partene oppfordres til å fremlegge varselet for nemndas behandling.

Partene hadde deretter ytterligere dialog, før kjøper ba om utsatt foreldelsesfrist. I dialogen ble det omtalt «feil på taket», som «ikke er avklart». Foretaket aksepterte den 4.12.24 utsatt foreldelse for garasjen og «tak over tilbygg fra 2020». Foretaket aksepterte altså utsatt foreldelse for helt konkrete forhold, og kjøper kunne ikke ha forventninger om at utsatt foreldelse strakk seg lengre enn ordlyden. Det bemerkes for ordens skyld at kjøper hadde advokat. Vi kan ikke se at det ble avtalt utsatt foreldelse for hovedtaket/øvrige takflater utover tilbygget fra 2020.

Dersom øvrige deler av taket (herunder hovedtaket) må anses å ha vært omfattet av den opprinnelige reklamasjonen, finner vi at kjøper ikke kan holde foretaket ansvarlig som følge av oversittet foreldelsesfrist.

Dersom avvik ved hovedtaket må anses som et nytt forhold uavhengig av tidligere omtalte avvik ved tak, finner vi videre at kjøper må anses å ha tapt eventuelle krav som følge av for sen reklamasjon. Kjøper var klar over at selger hadde lagt hele taket ved egeninnsats i 2020, og kjøper måtte etter vår vurdering forstå at det var stor sannsynlighet for at selger hadde bygget hele taket på samme måte som taket over tilbygget. Dette ga etter vår oppfatning kjøper sterk oppfordring til å undersøke om samme avvik forelå ved hovedtaket, jf. avhl. §§ 4-9 og 4-19 første ledd.

Vi finner altså at kjøper har tapt eventuelle krav tilknyttet hovedtaket, enten som følge av oversittet foreldelsesfrist eller for sen reklamasjon.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det bemerkes at foretakets varsel 10.4.24 nå er fremlagt. Det er ikke anført noe i kjøpers etterfølgende brev som gir grunnlag for en annen vurdering.

Kjøper har krav på prisavslag for de to forhold hvor nemnda har konstatert at det foreligger en mangel, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Når det gjelder garasjen, er nemnda enig med sekretariatet i at de nødvendige utbedringskostnadene er sannsynliggjort å utgjøre kr 4 573. Dette er de kostnadene som påløper i anledning søknad om dispensasjon for å bygge garasjen over nabogrensen.

Når det gjelder utbedringskostnadene knyttet til taket og utmålingen av det samlede prisavslaget, fremholdt sekretariatet følgende:

Hva gjelder taket, har vi funnet utmålingen noe krevende. Det vises til ovennevnte drøftelse om at det fremstår noe begrenset dokumentert om pristilbudet gir uttrykk for rimeligste forsvarlige utbedringsmetode, men likevel at vi ikke kan se at foretaket har bestridt at arbeidet i seg selv er nødvendig. I mangel av andre holdepunkter legger vi dermed tilbudet til grunn, og bemerker at arbeid med tilstøtende del av taket anses dekningsmessig så lenge dette er nødvendig for å utbedre taket over tilbygget. Sekretariatet bemerker at bygningsdelene var fra 2020, og taktekingen var vurdert til TG 1. Dette tilsier at det er mindre grunn til å foreta noe særlig fradrag ved utmålingen, og vi viser til at det er foretaket som har bevisbyrden for fradragets størrelse. På den andre siden hadde kjøper forventning om et ufaglært lagt tak, hvor kjøper nå får et faglært tak med reklamasjonsrett mot utførende håndverker, noe kjøper ikke kunne forvente ved salget. I utmålingen har vi videre hensyntatt en viss usikkerhet tilknyttet kjøpers fremlagte dokumentasjon, og vi finner at utmålingen må gjøres noe skjønnsmessig.

Vedrørende egenandelen hos bygningsforsikringen, har foretaket bestridt at denne er dokumentert. Sekretariatet har imidlertid valgt å legge opplysningene til grunn ved utmålingen – forutsatt at kjøper kan dokumentere kostnadene overfor foretaket.

På bakgrunn av det ovennevnte har vi kommet til at prisavslaget passende kan settes til totalt kr 140 000 for avvik ved taket på tilbygget og garasjen, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Også nemnda har funnet utmålingen av prisavslaget krevende. Etter en samlet vurdering er nemnda – i likhet med sekretariatet – kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 140 000. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda tiltrer. Nemnda kan ikke se at det fra kjøpers side er sannsynliggjort at de nødvendige utbedringskostnadene utgjør et høyere beløp enn dette.

Kjøper har også krevd erstattet egenandelen knyttet til advokatbistand, og nemnda tar kravet til følge da manglene ligger innenfor selgers kontroll, jf. avhl. § 4-14. Nemnda forutsetter at kjøper dokumenterer at egenandelen er en faktisk utgift for kjøper, noe som er en forutsetning for erstatningsdekningen.

Kjøper tilkjennes følgelig prisavslag og erstatning med til sammen kr 144 000, med tillegg av 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 Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).