

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2026-545

22.5.2026

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

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

Flere forhold – flere takstrapporter – tvist om kostnader – avvisning.

En leilighet fra 1984 ble solgt «som den er» for kr 6,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.4.20. Leiligheten ble markedsført som «Meget fin og påkostet». I tilstandsrapporten ble boligen innledningsvis beskrevet som en «Leilighet med normalt god standard». Videre i rapporten var bl.a. boligens bad gitt TG 2, mens det elektriske anlegget ikke var vurdert. I selgers egenerklæring var det opplyst om diverse faglært arbeid utført på boligen i nyere tid. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold. Kjøper anførte at forholdene utgjorde en vesentlig mangel, og viste bl.a. til de høye utbedringskostnadene. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøpers krav var uoversiktlig dokumentert. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 529 715, i tillegg til krav om erstatning for egenandel til juridisk bistand kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, toalettrom og el-anlegg, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet i et bygg på Østlandet, oppført i 1984.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst at leiligheten var «Meget fin og påkostet», med «lekkert bad, separat toalettrom og stort kjøkken med spiseplass». Om moderniseringsarbeider ble det bl.a. opplyst om «innmat i sikringsskap i 2015, fliselagt baderom og separat wc i 2011».

I tilstandsrapportens konklusjon ble det bl.a. opplyst om en «Leilighet med normalt god standard».

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2013, og hadde bodd der i syv år.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 6,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.4.20, og overtatt av kjøper den 12.6.20.

Etter overtakelsen avdekket kjøper feil ved bad, toalettrom og det elektriske anlegget. Kjøper har innhentet flere fagkyndige rapporter. Det ble reklamert over forholdene den 15.7.24. Spesifisert krav ble sendt til foretaket den 27.8.24, og i lys av skadeutvikling i saken ble kravet oppdatert 11.11.24 og senere den 23.1.25.

I det følgende omtales de anførte forholdene hver for seg:

#### Toalettrom

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om «Toalettrom med servant og veggmontert wc, pusset opp i 2011.». I tilstandsrapporten ble toalettrom gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst om «Ingen

større feil eller mangler observert». Overflater på innvendige gulv ble gitt TG 1, og det ble opplyst at «Ingen større feil eller mangler observert», at det ble «observert noe stedvise skjevheter på gulv», og at det var «noe slitasje og glipper på parkettgulv».

Kjøper oppdaget den 24.4.24 fuktflekker på gulvet i gangen utenfor toalettrommet, og meldte forholdet til borettslagets forsikring (Gjensidige Forsikring), som sendte takstmann D for en befaring. Han mente det virket å være et «problem med sluket», hvor det kom vann når dusjen var i bruk, og at det ville være behov for kamerainspeksjon for å konkludere med skadeårsak, samt at lekkasje hadde oppstått i «kasse som er bygget i forbindelse med installasjon av vegg toalett».

Kjøper kontaktet deretter rørleggerfirma R for et lekkasjesøk. I rapport datert 10.5.24 fremgår det bl.a. om årsak til lekkasje at det var benyttet en klosettstuss når innbygningsramme ble montert som ikke er lov å benytte skjult bak konstruksjon som i dette tilfelle, da de over tid ofte blir porøse og sprekker. Stussen har sprukket to steder, noe som medfører at det kommer litt lekkasjevann på gulvet hver gang man bruker toalettet. Videre lå det opprinnelig vinylgulv under fliser og parkett, som har medført at lekkasjevannet fra toalettet har rent over til parketten på undersiden av gulv. I henhold til rapporten skulle det ha vært laget et mer tilstrekkelig spaltehull i kassen, for å synliggjøre eventuelt lekkasjevann. Dagens løsning har ikke vært tilstrekkelig, slik at vannet har funnet en annen vei. Vedrørende skadeomfang ble det bl.a. opplyst at lekkasje hadde pågått «en god stund».

Kjøper har opplyst at borettslagets forsikringselskap sendte et selskap for å rive og tørke ut bygningsmassen.

Kjøper engasjerte også takstmann K for en vurdering av skadeomfanget, samt Mycoteam for å gjennomføre fuktmålinger og skadekartlegging. I skaderapport fra takstmann K datert 18.6.24, konkluderes det med at overgang fra sistene til avløpsrør har vært lekk i mange år, og at dette har gitt «betydelige skader i gulvet i tilstøtende rom over tid». Skadeårsaken er «utett overgang på rørføring fra sistene og ned i soilrør», og det opplyses at «manglende faglig utførelse av rørarbeidet» har ført til lekkasjen, og at røret er reparert av forsikringselskapet. Takstmann K kalkulerte utbedringskostnadene til kr 144 688.

I rapporten fra Mycoteam datert 28.6.24, fremgår det bl.a. at avdekking, fuktmålinger og tørking (vifte og avfukter) var iverksatt i regi av forsikringen, men at fukttekniker ikke hadde kommet tilbake for å gjøre borehullsmålinger i gulvstøpen. Analyseresultatene viste «forekomst av ulike muggsopparter som er vanlige ved lekkasjeskader». Muggsoppveksten var ikke fjernet ved inspeksjonen, og det var dermed en risiko for at muggsoppsporer hadde blitt spredt rundt i leiligheten pga. tørking med vifte. Observasjoner og målinger utført i forbindelse med inspeksjonen viste at det «fortsatt er nødvendig med ytterligere avdekking, fuktmålinger og rengjøring for å avklare det totale skadeomfanget, fjerne/rengjøre muggsoppskadede materialer og tørke konstruksjoner før lukking». Det var fortsatt «ukjent hvor mye av gulvet i stua som er oppfuktet som følge av lekkasjen», og at «deler av gulvet må tas opp for å gjennomføre kontroll og målinger». Det ble bl.a. anbefalt videre målinger og avdekking.

Ifølge kjøper medførte skadene som ble oppdaget at også gulvet i stuen måtte rives, og at skadene strakte seg videre til kjøkkenet, samt at dette nødvendiggjorde rivning av gulvet også der. Kjøper har opplyst at lekkasjen medførte at de ikke lenger kunne bo i leiligheten. Som bevis har kjøper fremlagt en legeerklæring.

Borettslagets forsikring, Gjensidige, rekvirerte takstfirma V for en befaring. I skaderapport fra takstfirma V datert 12.7.24 fremgår det bl.a. om den bakenforliggende årsaken til rørbrudd i wc-kasse til vegghengt wc, at det er «montert wc-rør fra Gebritt vegggramme ned i Multikvik wc stuss

fra byggeår», at den har sprukket på to steder og at vann har lekket ut gjennom wc-kasse og gjennom vegg til gang, og skadet parkett i gang, stue og kjøkken. Skadeomfanget er oppgitt til fuktskadet parkett i gang, soverom, kjøkken og stue, fliser på wc-rom, samt muggsopp angrep i vegg i skyvedørsgarderobe, vegg mot stue, under parkett stue mot gang og kjøkken, samt under kjøkkenbenk og parkett på kjøkken ved dørterskel til stue.

I ny rapport fra Mycoteam datert 12.7.24 fremgår det at betongen i gangen og i stue med delevegg mot wc, har høyere RF enn kritisk RF for materialet som skal legges tilbake (dampsperre/parkettgulv). Estimert tørketid ble oppgitt til 4-8 uker, og ny fuktmåling i betongen ble anbefalt om ca. 4 uker. Det ble fremlagt en ny rapport fra Mycoteam datert 15.8.24.

I henhold til brev fra Gjensidige datert 9.8.24 om erstatningsberegning, fikk borettslaget utbetalt erstatning på kr 152 131 for utbedringskostnadene til toalettrommet. Ifølge kjøper er beløpet fratrukket egenandel og inkludert følgeskader.

Ifølge kjøper ble det deretter en uenighet i borettslaget om kjøper kunne få dekket ytterligere kostnader knyttet til toalettrommet, utover utbetalingen foretatt av Gjensidige. Kjøper opplyser at de inngikk en avtale med Gjensidige om at alle utbedringskostnader tilknyttet lekkasjen fra toalettrommet dekkes av forsikringen. Ifølge kjøper er det antydnet at utbedringskostnaden vil bli høyere enn erstatningsutbetalingen som er foretatt. Avtale mellom kjøper og Gjensidige datert 31.1.25 og referat fra Gjensidige er fremlagt i saken.

Kjøper har opplyst at kostnadene tilknyttet utbedring av toalettrommet ikke vil bli krevd dekket av selger, men vil bli medtatt i den kvantitative vurderingen av om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Kjøper har vist til kalkyle fra entreprenør H datert 3.4.25 hvor kostnadene er beregnet til kr 372 513. Kjøper har også vist til oppdatert referat fra Gjensidige datert 4.4.25.

Ifølge kjøper ble arbeidene ved toalettrommet ferdigstilt i begynnelsen av mai, og de hadde fått flytte inn i boligen den 7.5.25. Overtakelsesforretning fra entreprenør H datert 7.5.25, samt møtereferat fra Gjensidige datert 8.5.25, er fremlagt i saken. Kjøper har også vist til e-post korrespondanse med Gjensidige, hvor det fremgår at Gjensidige avslo kjøpers anmodning om en endelig kostnadsoversikt for utbedringene av toalettrommet, da ingen av kostnadene knyttet til toalettrommet dekker skader på baderommet.

Ifølge kjøper har selger opplyst at toalettrom og bad ble installert/pusset opp av samme leverandør, rørleggerfirma F.

Kjøper opplyser videre at Gjensidige har dekket faktura for strømforbruk i februar til tørking av lekkasje fra toalettrommet.

Foretaket har bl.a. vist til at i henhold Gjensidiges erstatningsberegning datert 9.8.24, dekkes gjenoppbygging av toalettrom, opptørking, samt følgeskader ved stue, soverom, kjøkken og gang, samt noe utbedring ved badet. Foretaket viser også til at Gjensidige sier de må kontaktes dersom skaden viser seg å være større enn beregnet. Foretaket mener det ser ut til at de ikke har fått oversendt alle uttalelser fra Gjensidige, eller dokumentasjon på de faktiske kostnadene.

### Bad

I salgsprospektet ble det om bad bl.a. opplyst om «Stort, flislagt bad fra 2011». I tilstandsrapporten ble bad gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om «Flislagt baderom fra 2011», «sprekk i en gulvflis og flere fliser som ikke sitter skikkelig fast på gulv», at det var «originalt sluk i baderommet» og at det var «noe misfarging på silikonfuger rundt badekar og fuktskader på servantskap».

I egenerklæringen svarte selger benektende på om det «er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader». Selger svarte «Ja, kun av faglært» på spørsmål om kjennskap til om det er «utført arbeid på bad/våtrom». Firmanavn ble oppgitt til «Rørleggerfirma F. Pusset opp badet for forrige eier i 2011», og arbeidet ble beskrevet som «Fylte på med fugemasse mellom noen av flisene i 2014». Selger svarte bekreftende på om «tettesjikt/membran/sluk [ble] oppgradert/fornyet», og om arbeidet var byggemeldt.

Kjøper opplyser at det ble reist spørsmål ved om det kunne foreligge feil ved boligens bad, da toalett og bad var installert av samme leverandør. Kjøper engasjerte takstmann K for en befaringsrapport datert 15.8.24 fremgår det bl.a. at det ble avdekket avvik ved membran, og at det i forbindelse med demonteringsarbeid ble avdekket at «byggbelegg fra byggeår fremdeles fungerer som membran til badet», samt at «det er heller ingen oppbrett på belegget, som kan føre til en lekkasje ut i gangen». Årsaken er «Manglende faglig utførelse. Betongdekke og flisene har blitt lagt rett på det gamle linoliumsgulvet. Det er ingen andre tegn til noe membran på gulvet». Kostnadene til legging av ny membran ble beregnet til kr 89 500.

I skaderapport fra entreprenør K datert 22.10.24, fremgår det at kunde «melder inn skade på våtrom». Det opplyses at årsaken til vannlekkasjen ikke er kjent, men at det «høyst sansyning» er snakk om et «utett våtrom med følgeskader», og at dette ikke kan etterprøves, da badet var revet av forsikringstaker på eget initiativ. Om når skaden oppstod, fremgår det at «Uten å vite hvor lenge dette hadde pågått, kan vi være sikre på at det ikke er nylig oppstått». Skadeomfang var ikke avklart, da mesteparten var revet ved befaringsrapport, og skadeomfang som var igjen, var rester etter fuktig gips og en fuktskadet bunnsvill. I oppsummeringen fremgår det bl.a. at det allerede var en pågående forsikrings sak hvor forsikringstaker får «utbetalt ubeboelighet fra Gjensidige», og at det er hensiktsmessig at Recover driver saken videre.

Ifølge kjøper ble det også avdekket andre konstruksjonsfeil ved badet, og at det på bakgrunn av avvikene ble foretatt nødvendig rivning av badet pålydende kr 35 000, jf. faktura fra rørleggerfirma P datert 4.11.24. Kjøper opplyser at forholdet ble meldt til borettslagets forsikring, som sendte en takstmann på befaringsrapport. Gjensidige avslo dekning i brev til borettslaget datert 26.10.24, ettersom det kun var registrert skader på selve våtrommet, og disse skyldtes at rommet var utett.

I ny rapport fra takstmann K, datert 29.10.24, fremgår det i tillegg til opplysningene i rapporten av 15.8.24 om membran, at det heller ikke var etablert glijdesjikt, og at dette igjen gir økt belastning på membranen. Det ble også opplyst om avvik i form av «Muggsopp i vegg på yttervegg, samt dobbel dampspærre i vegger», at dette ble avdekket ved rivning av vegger på badet, samt at «Våt og muggen isolasjon er lokalisert i veggen» og «Bunnsvill på yttervegg er rått». Årsaken er at det var lagt «dobbelt dampspærre i yttervegg og i vegg mot toalettrom», som hadde resultert i «muggsopp i ytterveggene, da fukten har blitt låst inn i veggen». Omfanget gjelder «yttervegg, samt vegg mot toalettrom». Slik veggene er bygd opp, er det «tydelig at de ikke er fagmessig utført». Videre fremgår det bl.a. av rapporten at alle vegger må rives og bygges opp på nytt, og at muggsopp må bekjempes. Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 365 000 for legging av ny membran og sanering av muggsopp. Kjøper betalte kr 12 500 for rapporten.

I rapport fra Mycoteam datert 22.11.24, vedrørende kartlegging av soppskader i konstruksjoner på bad og kjøkkengulv, fremgår det bl.a. at gulvet på badet var bygget opp med vinylbelegg (som fuktspærre på betongen), og påstøp med varmekabler og fliser. Det ble bl.a. avdekket «mugg- og råtesoppskader på materialer i yttervegg på badet, og fuktig betonggulv rundt sluket, samt at vanninntrengning i etasjeskiller (betong) rundt sluket og i ytterveggen (spesielt bunnsvillen) var forårsaket av utett eldre vinylbelegg». Eldre vinylbelegg var beholdt som fuktspærre da badet ble

renovert. Det fremgår at fukt- og muggsoppskader på gipsplater på ytterveggen i tillegg kan være forårsaket av at det har vært «to relativt tette sjikt på hver side av platene (dampsperre bak platene og våtromsplater foran)», slik at fukten ikke har sluppet ut av veggen raskt nok, og muggsopp kunne etablere seg på gipsplatene. Våtromsplater ble etablert ved reoveringen av badet av forrige eier. Konsulentfirma M observerte også treplank, trolig et forskalingsbord som sitter mellom ringmuren og støpt betonggulv, og opplyser at det er stor risiko for råte- og muggsoppskader på trebordet. I tillegg ble det påvist «muggsoppskader på rester av gulvbelegget som er lokalisert på betonggulvet på kjøkkenet mot baderommet, ved radiatorrør». Muggsoppartene her tilsa en «kondensskade». Mest sannsynlig har varm, fuktig romluft kondensert på kalde radiatorrør, og kondensvann har trukket under gulvet. Da underliggende gulvbelegg er et «såkalt jutebelegg (belegg med organisk bakside)», har «muggsopp etablert seg over tid». Funn av midd (middeksremitter) er normalt ved muggsoppskader eldre enn ca. 2-3 måneder, da noen arter beiter på muggsopp.

I ny rapport fra takstmann K datert 10.12.24 var utbedringskostnadene økt til kr 449 000. Kjøper betalte kr 12 500 for rapporten. Kjøper har gjort gjeldende at estimatet fra takstmann K utgjør kr 357 000, etter fradrag av kostnadene tilknyttet rivning (kr 25 000) og deponi (kr 12 000), da dette dekkes av faktura for rivning. Ifølge kjøper har konsulentfirma M skriftlig anbefalt tiltak som takstmann K har prissatt, slik at summen på kr 25 000 også trekkes fra. I tillegg dekkes ifølge kjøper kostnader tilknyttet dokumentasjon (kr 30 000) av kostnadsposter for taksering og skadesøk.

Kjøper har også fremlagt en rapport fra takstmann K datert 16.12.24, hvor ytterligere avvik er omtalt. Det fremgår bl.a. at treverk er skadet av muggsopp, og at et forskalingsbord er fjernet. Årsak til bl.a. muggsopp er «Langvarig påkjønning i ett fuktig miljø». Omfanget av avvikene er «punktvis muggsopp på ytterveggen», som må «fjernes i sin helhet, før vegg reetableres», samt en «renne på ca 2,5m må støpes igjen». De totale utbedringskostnadene ble beregnet til kr 62 000. Av dette beløpet har kjøper gjort gjeldende at prisestimatet for sanering av muggsopp utgjør kr 30 000, etter fradrag av kostnader til dampetting i hjørne (kr 3 500), fjerning av gamle vannrør (kr 16 000) og dokumentasjon (kr 12 500).

Takstmann K opplyser også at det ble avdekket avvik i form av «manglende vindsperre på vegg». Årsaken var at vindsperren var fjernet for å utføre kontroll av veggen. Det ble i tillegg avdekket avvik ved at «Dampsperre må teipes fast, slik at tilstøtende rom ikke får fuktskader». Årsaken er at dampsperren ble brutt da veggen ble revet, og gjelder en vegg inn mot tilstøtende soverom. Det ble også avdekket at «føringsvei for felles varmeanlegg» må endres. Rørene går i dag over gulvet, noe som har forårsaket «kondens og skader», og «gulvet på kjøkkenet ble skadet ifm lekkasjer fra anlegget». Årsaken er lekkasje fra rør til fyringsanlegg. Omfanget gjelder et lite parti på kjøkkenet, samt gjennom badet.

Det ble deretter innhentet to rapporter fra Mycoteam, som omhandlet fuktmåling.

Ifølge kjøper utgjør de totale utbedringskostnadene tilknyttet badet kr 426 603 (kr 35 000 + kr 4 603 + kr 30 000 + kr 357 000), med tillegg av kostnadene tilknyttet til dokumentasjon og skadesøk på totalt kr 84 243.

Foretaket har bestridt at takstmann K ikke finner tettesjikt/membran. Foretaket viser til at takstmann K fant at gulvbelegget er tettesjiktet, men at han mener arbeidet utført i 2011 hadde manglende faglig utførelse. Videre har foretaket vist til at det ifølge konsulentfirma M kun måles fukt i betonggulvet rundt sluket, og at det i tilstandsrapporten fremgår at badet har originalt sluk, og at det etter dette fremstår som om tettesjiktet på gulvet i hovedsak har fungert som tiltenkt.

Foretaket stiller seg noe undrende til skaderapportene, kostnadene og seriøsiteten ved rapportene som kjøper har fremlagt. Foretaket viser til de ulike rapportene fra takstmann K vedrørende badet, og at kostnadene øker for hver rapport, uten at takstmann K hver gang var på befaring.

Vedrørende kostnadene til utbedring av baderommet, har kjøper i etterkant av klagesvaret bemerket at takstmann K har besiktiget eiendommen ved flere anledninger, og at de takserte kostnadene har økt etter hvert som ytterligere feil og mangler har blitt avdekket. Kjøper opplyser at han selv ikke er bygningssakkyndig, og bestrider at han har gitt føringer som har ført til økte estimerte kostnader.

### Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget ble ikke vurdert i tilstandsrapporten, da takstmannen ikke var godkjent el-takstmann. Det ble opplyst om «Innmat i sikringsskap er automatsikringer fra 2014».

I egenerklæringen svarte selger «Ja, kun av faglært» på spørsmål om «det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)». Firmanavn ble oppgitt til «elektrikerfirma A», og arbeidet ble beskrevet som «Skiftet til nytt sikringsskap. Klargjorde for at vi kunne gjennomføre flytting av eksisterende kjøkken til soverommet ut mot terrassen/hagen». Selger svarte benektende på om det forelå samsvarserklæring, og bekreftende på om det var «utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)». Kontrollen ble opplyst utført av «vaskefirma P renset alle ventilasjonsanlegg i borettslaget i 2020».

Kjøper opplyser at det i forbindelse med avdekking av fuktskader på kjøkkenet også ble avdekket løse kabler. Elektrikerfirma O ble kontaktet for en befaring, og iht. rapport datert 13.11.24 er det registrert flere løse kabler, at stikkontakt til micor ikke er plassert lett tilgjengelig for bruk eller vedlikehold, ujordet og jordet stikkontakt i samme rom i stue, og at stikk over kjøkkenbenk ved vask ikke kan brukes på 16A kurs. Alle forhold ble gitt tilstandsgrad 2, som tilsier viktig avvik som utbedres iht. nærmere anbefaling.

Det er fremlagt faktura fra elektrikerfirma Ø datert 18.3.25 på kr 61 181 for utbedring av el-feilene.

**Kjøper** har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at utbedringskostnadene er beregnet til kr 902 228, som utgjør 13,3 % av kjøpesummen, og at kjøper på bakgrunn av salgsopplysningene ikke hadde grunn til å forvente avvik ved oppbygningen av badet eller det elektriske anlegget på kjøkkenet. Det vises til at skadene som er oppdaget er et resultat av konstruksjonsfeil og feil ved utførelse, ikke slitasje og elde. Kjøper har videre vist til at saken var egnet for skriftlig saksbehandling. Bl.a. har kjøper vist til at årsaken til at utbedringskostnadene har økt med tiden, er at feilene ved badet ble avdekket gradvis. Kjøper har også påpekt at selger ikke har kunnet fremlegge noen form for kvitteringer for arbeidet som er utført.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 529 715, samt krav om erstatning på kr 4 000 for egenandel til juridisk bistand, samt forsinkelsesrente fra 11.10.24, jf. rentel. § 2.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke foreligger en mangel ved eiendommen etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er i hovedsak vist til at Gjensidige dekket skaden ved toalettrom, og foretaket har i tillegg anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har påpekt at kjøpers krav er uoversiktlig og rotete fremstilt.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig behandling, og at vilkårene for avvisning var til stede, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Kjøper har reklamert over feil ved bad, toalettrom og det elektriske anlegget i en leilighet oppført i 1984. Det er krevd prisavslag med kr 529 715 samt erstatning. Det foreligger flere fagkyndige rapporter i saken.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at den ikke var egnet for skriftlig behandling og at den bør avvises.

Det følger av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d at en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom «saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet». Denne avvisningsregelen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32 L (2015-2016) under punkt 10.6.1.3 forutsatt at avvisningsregelen kan benyttes «der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevissspørsmål».

Nemndas behandlingsform er utelukkende skriftlig. Nemnda kan verken foreta befarings- eller høre muntlige forklaringer.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Når sekretariatet har kommet til at herværende sak bør avvises, er dette på bakgrunn av en helhetlig vurdering. Rent overordnet mener vi at muntlig og umiddelbar bevisførsel for domstolene vil være bedre egnet til å avklare helt sentrale bevissspørsmål i saken. Ved domstolsbehandling kan det gjennomføres befarings- og parter og sakkyndige kan avhøres.

Vi viser til at det i herværende sak er anført flere feil på badet, på toalettrommet og ved det elektriske anlegget. Det er fremlagt en rekke fagkyndige rapporter i saken, og i rapportene fra bl.a. takstmann K varierer både de påviste avvikene på bad og toalettrom, og størrelsen på utbedringskostnadene. Skadeomfanget fremstår for oss som noe uoversiktlig. I henhold til det opplyste har Gjensidige allerede betalt deler av utbedringskostnadene. Ut fra det dokumenterte er det imidlertid vanskelig for oss å få oversikt over hva som må utbedres av feil og følgeskader på bad og toalett, samt størrelsen på utbedringskostnadene, og hvor mye som er og som evt. vil bli ytterligere dekket av Gjensidige, og hvilke skader dette gjelder.

Ved en domstolsbehandling vil parter, kontraktsmedhjelpere, sakkyndige og eventuelle andre vitner kunne avgi nærmere forklaringer, og det vil være mulig å gjennomføre en felles befarings- eller høre muntlige forklaringer. Partene kan ellers be om at saken behandles med fagkyndige meddommere. En slik umiddelbar bevisførsel er ikke mulig hos Finansklagenemnda, som kun har skriftlig behandling. Videre har verken sekretariatet eller nemnda bygg- eller våtromsteknisk kompetanse, og heller ikke kompetanse på el-anlegg.

Hvorvidt kjøper har krav på prisavslag er ikke vurdert av oss, men skulle det foreligge mangelsansvar, herunder om det også er reklamert rettidig – vil det på bakgrunn av ovennevnte helt klart være behov for inngående bevisførsel rundt nødvendige utbedringskostnader, samt om kjøper har krav på erstatning slik det er anført.

Alle forhold tatt i betraktning, har sekretariatet kommet til at det er såpass mange usikkerhetsmomenter i saken at det ikke er forsvarlig å avgjøre den ut ifra en rent skriftlig og middelbar bevisførsel.

Nemnda er enig i dette. Slik denne saken ligger an, er det etter nemndas syn nødvendig med muntlig og umiddelbar bevisførsel for å avklare de bevissspørsmålene som saken reiser.

Nemnda er altså kommet til at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Nemnda kan til tross for kjøpers nemndsansmodning, ikke se at en skriftlig behandling av saken 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 Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).*