

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-785

30.6.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Flere forhold – taklekkasje – misvisende kostnadsestimat? – risikoopplysninger – takstansvar? – avhl. §§ 3-2, 3-7, 4-12 og 4-14 – forskriften § 2-22.

En enebolig oppført i 1960 og tilbygget med stuedel i 1975/76, ble solgt for kr 2,99 mill. og overtatt av kjøper den 20.11.24. Boligen ble solgt som et dødsbo, og de fleste tilstandsvurderte bygningsdelene fikk mørk TG 2 («avvik som kan kreve tiltak»), herunder blant annet takteking. Takkonstruksjon/loft fikk TG 3. Det sto at det ikke var lufting i takkonstruksjonen, samt at «plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres», med et kostnadsestimat på kr 10 000 – 50 000. Det fremgikk ellers av egenerklæringen at fullmektigen ikke hadde førstehåndskunnskap om boligen, men at fullmektigen «vet fra mor at det har kommet inn fukt ved regn og kraftig vind fra vest». Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, bl.a. diverse feil og mangler ved tak og takkonstruksjoner, herunder konstruksjonsfeil, taklekkasje og uriktig kostnadsestimat for dampspærre, samt fuktskader i garderobe og defekt kjøkkenventilator. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte blant annet at manglene og utbedringsbehovet gjennomgående var utilfredsstillende dokumentert, herunder at det bare var dokumentert utbedringsbehov ved én av hovedtakets takflater, og at kjøper hadde innhentet kostnadsestimat på andre og mer omfattende arbeider enn det takstmannen hadde beregnet. Nemnda kom til at avvik ved takteking/lekkasje utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag totalt kr 861 795, erstatning for utgifter til takstmann og advokat, hvorav advokatutgifter kr 143 750, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av taklekkasje, manglende lufting av takkonstruksjon, fuktskade i garderobe og defekt kjøkkenventilator, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Trøndelag, oppført i 1960 og tilbygget med stuedel i 1975/76.

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

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. (...)

FEIL OG MANGLER:

(...) - Vet fra mor at det har kommet inn fukt ved regn og kraftig vind fra vest. (...)

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at boligen ble solgt som et dødsbo. I egenerklæringsskjemaet sto det at stuetilbygget var fra 1975, og at det var faglærte som hadde

gjort arbeidene, men at det var usikkert hvem dette var. På spørsmål om kjennskap til vann- eller luftlekkasjer i tak/terrasse/garasje/fasade eller lignende, hadde selger krysset «ja» og skrevet:

Vet fra mor St det har kommet inn fukt ved regn og kraftig vind fra vest

Det var ellers krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på bl.a. tak.

I tilstandsrapporten fikk flesteparten av bygningsdelene mørk TG 2 («avvik som kan kreve tiltak»), men det ble også gitt noe TG 0, TG 1 og TG 3. Det sto at egenerklæringsskjemaet var fremvist for takstmannen. Fra tilstandsrapporten hitsettes:

TAKTEKKING TG 2 (avvik som kan kreve tiltak)

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

(...)

TAKKONSTRUKSJON/LOFT TG 3

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

(...)

1 ETASJE > KJØKKEN - AVTREKK TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Boligen ble solgt for kr 2,99 mill. og overtatt av kjøper den 20.11.24.

Etter overtakelsen avdekket og reklamerte kjøper på flere forhold. Kjøper har forklart at saken gjelder:

- Konstruksjonsfeil: Taktekking og taklekkasje
- Konstruksjonsfeil: Manglende lufting i takkonstruksjon
- Fuktskader i garderobe to rom 2. etasje
- Ikke-fungerende kjøkkenventilator

Det er lagt frem en reklamasjonsrapport utarbeidet av takstmann S. den 1.4.25 og en udatert skaderapport fra byggmester H.

Byggmester H. skrev at vann trengte inn gjennom yttertaket via pappundertak og taktro, og inn i yttervegg og tak i stuen, samt vinduer. Skadeårsaken var sammensatt. Sammenføyningene i skjøtene på ståltakplaten på yttertaket var ikke tette, og skruene som var brukt til å feste

ståltakplatene var for lange, slik at de hadde perforert undertakpappen. Undertakpappen var fra byggeåret, og burde vært byttet samtidig med at yttertaket ble byttet. Videre var det for lite lufting under ståltakplaten, og lufteåpningen ved enden av takplatene hadde blitt skummet igjen i senere tid, noe som reduserte luftingen ytterligere.

Kjøper har forklart at bygmester H. har utbedret deler av taket for kr 164 795.

I reklamasjonsrapporten til takstmann S. sto det bl.a. følgende:

KONKLUSJON

(...) Når det gjelder taktekkingen er gitt TG 2 i tilstandsrapport med god beskrivelse på at taket er gammelt, og at lufting ikke er ivarettatt. Når det er sagt er det svært lite info og klar tekst til kjøpere at taket MÅ byttes og at prisestimatet er satt altfor lavt. 10.000-50.000 for å etablere dampsperre i etasjeskillet er på ingen måte oppnåelig. For å etablere dampsperrersjiktet må hele innvendig himling rives, ny dampsperre monteres for så å etablere nye trepanel i himlingen.

(...)

UNDERSØKELSER UTFØRT

På befaringen ble taket undersøkt fra innside loft/kott og på utside via stige.

Halve taket (mot vest) var utbedret i samsvar med ytterveggen på samme side. Utbedringen er utført av bygmester Hofstad som også har utarbeidet eget skriv om avviket vedrørende lekkasjen. De konkluderer med følgende: "Min konklusjon på dette er at skaden er lengre oppe på yttertak, og at det har pågått over lengre tid."

Etter min befaring støtter jeg samme konklusjon. Taket er bygget opp på en slik måte at lekkasjen er påregnelig etter en viss tid. Det er også bemerket at taket på motsatt side er bygget opp på samme måte. Dette er verifisert via stige hvor man løftet opp en takstein.

Videre har jeg vurdert tilsendte bilder fra bygmester H ved riving av taket og ytterveggen. Disse bildene viser til at taklekkasjen har påført skader (råteskader) inn på taket, ca 40-60cm fra takets nedre ende. Det vil si at skaden er like over bygningens ytterveggkonstruksjon, og kanskje noe mer inn. Dette samsvarer med skadene på innsiden hvor vannet er blitt synlig via takbord litt inn i stuen, samt på yttervegg.

Mest trolig er lekkasjen ekstra ille på grunn av både ufagmessig utførelse, men også manglende lufting som igjen forårsaker kondsering.

Videre ble det undersøkt noen mørke flekker i stue som ligger i tilbygget. I hjørnet er det etablert et åpent ildsted og over ildstedet i hjørnet ved overgang vegg/tak var det mørke flekker. Ved fuktmåling i dette området ble det bekreftet fuktutslag svært lokalt. Det vil si helt i toppen, innerst i hjørnet. Fuktutslaget stopper allerede 10cm til sidene og 30cm nedover. Det vil si at fukten er sentrert kun på øvre del.

Fuktmåleren (Protimeter mini) viser fuktnivå på 20,8 vektprosent i treplatene. Det vil si 0,8% over risiko. Mest trolig er dette starten på en skade som vil forverres. Videre er det en type "klump" i taket som ikke skal være der. Denne er plassert rett der det fuktige merket er, og har tilsynelatende noe med fukten å gjøre. Om dette er en type sopp er ukjent, og det anbefales at dette undersøkes av fagfolk innen slikt.

På baksiden av denne veggen går pipen gjennom taket og er åpen på baksiden da det er etablert en lukket vinterhage der.

Taktekkingen over denne stuen er av stålplater fra før 1976 da det på flyfoto viser at dette tilbygget kom opp dette året. Dette bekreftes også av kommunale dokumenter (vedlagt under bilder).

(...)

BEGRUNNELSE KOSTNADER

For å utbedre Taket på hovedbygg må man utføre samme prosedyre som på den allerede ferdige siden. Når det kommer til taket over tilbygget må også dette utbedres ved samme måte, men må også der utføre gjennomføringen av pipen på en litt annen måte. Det vil si at nåværende måte er en direkte fare for kuldebro og kondensering da pipeløpet går fra utsiden (kald sone) og inn gjennom yttervegg og nesten helt inn til veggplatene uten noen form for isolasjon. Innvendig vegg må fores innover med isolasjon tilsvarende 15 cm fra hjørnet og 1m langs vegg.

For å etablere dampspærre i etasjeskillet krever det at himlingen plukkes ned fra yttervegg og 1,2m innover i etasjeskillet, samt at dampspærren må legges i sin helhet i himling hele 2.etg. Dette er en betydelig jobb som krever mye mer enn 50.000 slik det er forespeilet kjøper. Det anbefales at det innhentes pristilbud på jobben.

(...)

Kostnadsoverslag inkl. mva:

Utbedring taksiden hovedbygg tilsvarende andre side. (kalkulert etter prisestimatet til Hofstad Bygg). 210 000

Utbedring tak tilbygg og pipe 200 000

Etablere dampspærre mellom 1.etg og loft + himling loft. (estimert sum) 250 000

Totalt 660000

Kjøper har forklart at taket er renoverert på 1990-tallet, og har vist til levetidstabeller og utskiftningsintervaller for yttertak.

Takstmann S. hadde ellers medregnet innkjøp av ny kjøkkenventilator i et estimat som også gjaldt en rekke tilbehør og løsøre som kjøper mente skulle ha fulgt med salget. Innkjøp av ny kjøkkenventilator var inntatt i den ene samleposten, som var på totalt kr 5 500 inkl. mva. Kjøper har lagt frem kvitteringer fra Ikea og Biltema, og forklart at det kostet kr 923 å kjøpe inn ny ventilator. Kjøper skiftet ventilatoren selv, og halvannen times egeninnsats er inntatt i kjøpers krav. Foretaket har bemerket at de aldri har mottatt noen dokumentasjon på hvorfor ventilatoren ikke fungerer, selv om dette har blitt etterspurt.

Når det gjelder fuktskaden i garderobeskapet i 2. etasje, har kjøper forklart at byggmester H. skal ha sagt at fuktskadene «må rives og bygges opp på nytt da det er helsefare forbundet med rommene». Kjøper har vist til et bildeutsnitt fra byggmester H's skaderapport, der «utbedring 2 stk soverom» er kostnadsestimert til kr 35 000. Foretaket har forklart at de ikke har mottatt noen form for dokumentasjon på dette forholdet, selv om dette har blitt etterspurt, og at de ikke vet hva kostnadsestimatet gjelder. Kjøper har krevd prisavslag for utbedringskostnader på kr 861 795 inkl. mva. for følgende:

Ventilator – kr. 2000,-

Delvis utbedring av taket (utført av H) - kr 164 795 inkl. mva

Utbedring taksiden hovedbygg tilsvarende andre side (takstmann S) – kr. 210 000,- inkl.mva.

Utbedring tak tilbygg og pipe (takstmann S) - kr. 200 000 inkl. mva.

Etablere dampspærre mellom 1.etg og loft + himling loft (takstmann S) – kr. 250 000,-

Utbedring av 2 stk soverom i andre etasje 35 000 (H's rapport) – kr. 35 000,-

Foretaket har avslått ansvar, og har fremsatt flere innvendinger mot kravet og dokumentasjonen i saken. Det er bemerket at kr 250 000 for å etablere dampspærre overstiger det som er vanlige kostnader i tilsvarende saker, og at det er medregnet langt mer omfattende arbeider enn det kostnadsestimatet i tilstandsrapporten gjaldt. Ifølge foretaket koster arbeider med å etablere dampspærre normalt mellom kr 500 til kr 1 000 per kvadratmeter. Det er påpekt at det ikke er krav til dampspærre over påbygget med bod og garasje til høyre på plantegningen, samt at det ikke er loft over påbygget med stue til venstre på plantegningen, og at dampspærre her burde kunne skiftes ut fra oversiden. Foretaket har bemerket at det synes å være en mindre regnefeil ved kjøpers totale krav.

Foretaket har bedt om at kjøper svarer på om kjøper har fått innvilget rettshjelpsdekning. Kjøper har ikke svart på dette.

Kjøper la frem sekretariatets vurdering av 27.1.26 for takstmann S. Takstmann S. uttalte følgende om utbedringskostnader knyttet til den motsatte takflaten på hovedbygget og dampsperre på kaldloftet:

I min rapport punkt 2/2 Taklekkasje har jeg under kalkulasjon sortert følgende:

*Utbedring taksiden hovedbygg tilsvarende andre side. (kalkulert etter prisestimatet til Hofstad Bygg). 210 000
Utbedring tak tilbygg og pipe 200 000 Etablere dampsperre mellom 1.etg og loft + himling loft. (estimert sum)
250 000*

Totalt 660000

Utbedring taksiden: Jeg har kommet litt over hva Hofstad har kalkulert den siden som allerede er gjort, nettopp fordi den er større.

Dampspærren:

Jeg ser at nemda ikke helt skjønnte hvorfor jeg har priset dampsperre til 250.000,- når tilstandsrapporten viser til 10.000 - 50.000. Som jeg skriver i rapporten kan man ikke kun legge dampsperre i knekottet slik det er antydnet fra dem. Det manglet dampsperre i hele etasjeskillet fra 1 til 2.etg der 1.etasje går lengre ut enn etasjen over, samt at det manglet dampsperre i knekottet (veggene) og i hele himlingen i 2.etg. Min kostnad tar for seg riving av alle innvendige overflater som må bort å kunne legge dampsperre der dette mangler, for å og sette tilbake nye overflater igjen. 10 - 50 tusen for manglende dampsperre dekker ikke knekottene en gang. Altså har jeg kalkulert hele mangelen med dampsperre og ikke kun knekott. Dette fordi krav til dampsperre gjelder for hele området jeg har kalkulert. Jeg mener at summen som står i Tilstandsrapporten er villende fordi den kun tar for seg en svært liten del av en større utskiftning. f.eks om en garasje har manglende understøttelse hjelper det ikke å kun bytte søyler og dragere om hele ringmuren også er dårlig. Det blir litt samme for dette da dampspærren som mangler ved knekott kun utgjør litt av det totale omfanget av hva jeg har kalkulert.

Kjøper har også lagt frem en uttalelse fra byggmester H. som beskriver hva som ble gjort med den utskiftede takflaten mot vest på hovedtaket, samt antatt behov for utbedring av den motsatte takflaten på hovedtaket mot øst:

Det er kun en side av hovedtaket som er byttet, taksiden mot vest.

Det vi gjorde på den ene siden av taket var:

Fjernet gamle takplater. Fjernet gammelt undertak av papp. Byttet råteskadet taktro og fuktig isolasjon

Nytt taktro og isolasjon der det var skadet. Nytt undertak Nye sløyfer og spikerlekter Nytt ståltak plater.

Vi antar at motsatt side av taket er bygd opp på samme måte.

Foretaket vurderte uttalelsene fra takstmann S. og byggmester H., men opprettholdt at dokumentasjonen var utilfredsstillende.

Kjøper innga kommentarer, og uttalte følgende om boligkjøperforsikring og rettshjelpsdekning:

Det reises der spørsmål om hvorvidt klient har rettshjelpsdekning. Det bekreftes at klient har tegnet boligkjøperforsikring. Videre har hun en rettshjelpsdekning gjennom husforsikringen sin. Denne dekker deler av klients salær.

Det følger imidlertid av vilkårene for begge forsikringer at selskapet kan kreve refusjon for tilkjente saksomkostninger tilsvarende den andelen de selv har dekket. Det er følgelig ikke grunnlag for å vektlegge at slik forsikring er tegnet. Når det gjaldt foretakets kommentarer knyttet til undersøkelser av takflaten mot øst på hovedtaket, viste kjøper til at takstmann S. faktisk hadde løftet på takstein der. Kjøper uttalte at byggmester H. hadde bygget på en antakelse, men at takstmann S. hadde bekreftet at antakelsen stemte.

Kjøper mente også at selger og megler hadde opplyst at taket ble byttet på 90-tallet. Det er vist til et skjermbilde datert «1. juli», uten angitt årstall.

Foretaket innga kommentarer, og opprettholdt at kravet ikke var godt nok dokumentert. Det ble vist til at foretaket ikke hadde fått svar på spørsmål om å angi årstall for det fremlagte skjermbildet datert «1. juli».

Kjøper har anført at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det er vist til at taket skulle fått TG 3, til at kostnadsestimatet knyttet til lufting og dampspærre var klart feil, og til at selger og takstmannen kjente eller måtte ha kjent til taklekkasjene. Videre skulle selger ha informert om fuktskaden i garderoben i 2. etasje og at kjøkkenventilatoren var defekt. Forholdene utgjør uansett avvik fra kjøpers berettigede forventninger. Manglene og utbedringsbehovet må anses tilstrekkelig dokumentert.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på totalt kr 861 795, samt erstatning etter avhl. § 4-14 og/eller fal. § 21-2 for utgifter til takstmann og advokat, hvorav advokatutgifter utgjør kr 143 750 inkl. mva., med tillegg av forsinkelsesrenter fra 30 dager etter 20.12.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det er vist til at kjøper fikk opplysninger om taklekkasjen i egenerklæringsskjemaet, og opplysninger om kondensutfordringene i egenerklæringsskjemaet. Kostnadsestimatet for takkonstruksjon/loft var ikke klart feil, og det vises til at kjøper har innhentet kostnadsestimat på langt mer omfattende arbeider enn det takstmannen la til grunn for sitt estimat. Boligen er et 65 år gammelt dødsbo som det er gitt omfattende risikoopplysninger om, og som har fått dårlige tilstandsvurderinger. Forhold vedrørende garderobeskap og ventilator er ikke dokumentert av kjøper, og det er fortsatt ikke dokumentert at det må gjøres så omfattende arbeider på yttertak og med dampspærre som kjøper hevder. Hvis det først foreligger mangelsansvar, så er ikke det anførte utbedringsbehovet dokumentert. Når det gjelder kravet om erstatning, er det tegnet boligkjøperforsikring og tegnet rettshjelpsdekning, og kjøper kan ikke få dekket kostnadene sine flere ganger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at avvik ved takteking/taklekkasje utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Øvrige mangelsinnsigelser førte ikke frem.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda bemerker innledningsvis at det i etterkant av sekretariatets vurdering har blitt inngitt en rekke brev fra både kjøpers advokat og foretaket. Innleggene inneholder faktiske og rettslige anførsler som både kunne og burde vært fremsatt før sekretariatet avga sin uttalelse i saken. Saksbehandlingsreglene for nemnda bygger på et prinsipp om at alle relevante forhold i saken skal bringes frem i klage og tilsvarende, ev. supplert med merknader, slik at sekretariatets vurdering blir fyllestgjørende og dekkende for sakens tvistepunkter. Av hensyn til nemndas effektivitet, som skal avgi flere hundre avgjørelser i året, er det uheldig om en sak blir vidløftiggjort i etterkant av sekretariatets vurdering. Nemnda har derfor vurdert om det nå er grunnlag for å avvise denne saken i medhold av godkjenningssloven § 14 første ledd bokstav e. Etter en samlet vurdering av de fremlagte dokumenter har nemnda likevel kommet til at saken kan undergis realitetsbehandling, dog med de samme begrensninger som sekretariatet har gitt uttrykk for.

Når det gjelder kjøpers krav knyttet til kjøkkenventilator og fuktskade i garderobeskap er nemnda enig med sekretariatet i at avvikene ikke er tilstrekkelig dokumentert. Det fremkommer ikke noe nytt i kjøpers etterfølgende innlegg som stiller dette i et annet lys.

Nemnda er også enig i at det ikke er sannsynliggjort mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 når det gjelder takkonstruksjon/loft. Nemnda kan her i hovedsak vise til sekretariatets grundige drøftelse. Nemnda er enig i at det foreligger en viss bevisstvil på dette punktet omkring hva opprinnelig takstmann mente med sitt prisestimat på kr 10 - 50 000, men mener – som foretaket – at estimatet mest sannsynlig ble gitt for en etablering av dampspærre i etasjeskillet mellom kaldloftet og oppholdsrommene. Nemnda oppfatter at dette kun er et område på ca. 40 kvm, og estimatet kan dermed neppe anses som uforsvarlig lavt.

Endelig har sekretariatet kommet til at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 (takstansvar) når det gjelder taklekkasje/taktekking. Nemnda har her et noe annet syn. Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort at takstmannen ikke overholdt kravene til utarbeidelse av tilstandsrapporter. Taket ble gitt TG 2, samtidig som det ble vist til at mer enn halvparten av levetiden var utløpt for hhv. tekking og undertak. Det ble samtidig krysshenvist til risikoopplysningene som ble gitt for takkonstruksjonen. Nemnda er ikke uenig i at takstmannens merknader er temmelig generelle, men kan ikke se at det foreligger noe forskriftsstridig eller grovt uaktsomt. Det er ikke fremlagt noen uttalelse fra takstmannen, og nemnda har ikke tilstrekkelige holdepunkter for å konkludere med at det skulle vært satt TG 3.

Derimot er nemnda enig med sekretariatet at det er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet. Nemnda slutter seg her til følgende merknader fra sekretariatet:

Sekretariatet vil presisere at vi mener at kjøper, ut ifra alder, synlig tilstand og gitte opplysninger måtte være forberedt på at det kunne være nødvendig å skifte ut tekkingen på den opprinnelige delen og stuedelen i noenlunde nær fremtid. Det kan ikke tillegges vekt ved mangelsvurderingen at kjøper etter overtakelsen har funnet ut at deler av tekkingen trolig var nyere enn antatt (fra 1990-tallet), for mangelsvurderingen skal gjøres på overtakelsestidspunktet, jf. avhl. § 3-1 andre ledd og FinKN 2025-1294 med videre henvisninger. Det er likevel forskjell på en tekking som bør skiftes i nær fremtid, og en tekking som allerede har vært utett i lengre tid, med følgeskader som konsekvens.

(...).

Videre har vi ved den abstrakte mangelsvurderingen lagt vekt på at det er nokså grunnleggende og ufagmessige feil ved yttertaket. Blant annet er undertaket perforert på en rekke steder fordi det er brukt for lange skruer til å feste takplatene.

Som sekretariatet, har nemnda kommet til at det ikke er forsvarlig å utmåle noe prisavslag etter avhl. § 4-12 i saken. Selv om det er fremlagt ytterligere dokumentasjon og uttalelser fra de sakkyndige, er usikkerhetsmomentene fortsatt for mange. I vurderingen av om nemnda skal foreta konkrete utmålinger, vil det være et viktig moment at nemnda bør unngå å treffe uriktige avgjørelser. Nemnda slutter seg på dette punktet til følgende merknad fra sekretariatet:

Alle forhold tatt i betraktning, mener vi at det er såpass stor usikkerhet knyttet til utbedringsbehovet og utbedringskostnadene at det ikke forsvarlig kan tas endelig stilling til utmålingen, slik saken er dokumentert. Det er for mange usikkerhetsmomenter til at vi kan ta stilling til hva kjøper har krav på. Se til sammenligning FinKN 2021-776, FinKN 2022-148, FinKN 2022-439, FinKN 2016-108, FinKN 2019-685 og FinKN 2021-374, hvor nemnda kom til lignende konklusjoner.

Nemnda finner det heller ikke forsvarlig å ta stilling til spørsmål om erstatning for advokatkostnader i saken. Hvorvidt det er grunnlag for å belaste selger slike kostnader under kontrollansvaret etter avhl. § 4-14, avhenger uansett av at det er fremlagt dokumentasjon på at kjøper har lidt et faktisk økonomisk tap. Dersom kjøper har dekning under en boligkjøperforsikring, vil dette normalt ikke være tilfellet. Kostnadene kan da heller ikke kreves dekket som en del av prisavslaget. Nemnda viser på dette punktet til fast nemndspraksis, eksempelvis FinKN 2017-147, FinKN 2021-39, FinKN 2021-79 og FinKN 2021-645, samt lagmannsrettens betraktninger i LE-2018-159442-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).