

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-880

18.8.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – fagkyndig uenighet – avvisning.

En leilighet fra 1962 ble solgt for kr 6,875 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.10.22. Boligen ble solgt med et areal på 123 kvm (BRA/P-rom). I boligens tilstandsrapport fremkom det innledningsvis at boligen var ombygget i 1988/89. Videre i rapporten var bl.a. brannskiller vurdert til TG 0 og 1. Vinduene fra ombyggingsår var gitt TG 2 da de var «av eldre type og ikke har den tetthet og isolerende funksjon som dagens vinduer har». Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, herunder arealavvik, avvik ved brannskille, dampsperre og vinduer. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige avvik fra avtalen, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper ikke hadde sannsynliggjort at det faktisk forelå avvik ved boligen. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 3 856 012, i tillegg til krav om erstatning kr 245 483, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av arealavvik, brannskille, vinduer og dampsperre, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en leilighet på Østlandet oppført i 1962.

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

STANDARD

Leilighet i boligblokkens fjerde etasje samt loft. Adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entre, baderom, toalettrom, kjøkken/spisestue, tvstue/stue og 3 soverom samt loft/kott og loftsrom. Gulvflater med laminat og parkett, stedvis fliser i stue. Malte overflater på vegger. Malte overflater i skråtak og i himlinger. Ikea kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter og integrerte hvitevarer. Flislagt baderom og toalettrom fra 2020. Utgang fra stue til balkong.

Ved salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk at leiligheten hadde ombyggingsår 1988/89.

Selger opplyste å ha eid boligen siden 2018, og fylte ut egenerklæringsskjema ved salget.

Boligen ble solgt for kr 6,875 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.10.22, og overtatt av kjøper den 1.2.23.

Etter overtakelse avdekket kjøper flere feil ved boligen, og reklamerte over disse overfor foretaket. Det er fremlagt en rekke sakkyndighetsrapporter og uttalelser, i tillegg til fakturaer for

de innhentede rapportene. Partene har forlikt enkelte av forholdene, og de gjenstående avvikene vil presenteres hver for seg.

1. Arealavvik

Ved salget ble arealet oppgitt til 123 kvm primærrom/bruksareal, og 0 kvm S-rom.

Kjøper innhentet en rapport fra takstmann H datert 26.2.24:

Leilighetens målverdige areal utgjør etter undertegneds målinger totalt 117 m² (primærareal). Faktisk areal avviker således oppgitt areal med 6 m². ... Basert på en helhetsvurdering med overstående tatt i betraktning vurderes arealavviket å en verdireduserende betydning for boligen i nivå 0 til 300 000,- (sum ikke videreført til tabell kapittel 3).

En representant fra Anticimex, som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget, foretok en kontrollmåling av arealet, og i e-post datert 3.4.24 fremgikk det:

Under følger deler av skissen laget av takstfirma S, og målet på 7,03 som står under er feil, det skal være 7,66. Det vil si at det mangler 0,63 meter som skal ganges med 9,29 meter noe som da blir 5,85 m² som skal legges til de 117 m² stand har målt.

Kunde her var ikke spesielt fornøyd med dette, og mente det jeg sa ikke hadde noe verdi da vi bare skulle dekke over våre feil, selv om jeg viste henne at målet på skissen var feil. Hun mente vel at det skulle kommet noen som var nøytrale.

Foretaket engasjerte videre takstfirma I som foretok en måling av arealet, og i rapport datert 20.6.24 fremgikk det at arealet ble målt til 123,43 kvm. I rapporten var det vedlagt skisse med mål og forklaring på hvordan målingen hadde blitt gjort.

Det er videre fremlagt utdrag fra Finn-annonsen fra salg av den aktuelle leiligheten i 2015, utdrag fra skatteetaten og eiendomsverdi, samt utdrag fra Finn-annonse for salg av en annen leilighet i etasjen under.

2. Avvik ved brannskille

I tilstandsrapporten ved salget var brannskiller vurdert til TG 0 og 1. Videre opplyste selger om en pågående forsikringssak etter et rørbrudd i oppgang A. Kjøpers leilighet ligger i oppgang B.

Kjøper avdekket avvik ved brannskillet, og takstmann H beskrev følgende:

Eier av loftsleilighet i oppgang B har nylig rehabilitert sitt bad. Det oppdages da tilsvarende oppbygging som leiligheter i oppgang A (gulv og utførelse brannskille). Dette bekreftes også per telefon mellom undertegnede og utførende entreprenør byggefirma P v/ fagkyndig H som har totalrenovert badet.

... Forholdet må innledningsvis vurderes av brannrådgiver og nødvendige utbedringstiltak prosjekteres i eget mandat. ... Innledende kontroll av brannskille av brannrådgiver og vurdering av mulige utbedringsmetode ligger i kostnadsnivå ca. kr. 30 000,- inkl. mva.

Kjøper innhentet deretter et brannteknisk notat fra byggefirma I datert 22.3.24:

Det er pr. nå ikke gjennomført befaring av bygget, og notatet er kun ment som en overordnet vurdering før befaring er gjennomført 10. april. Ut ifra bilder og video fra møtet antas det at brannskille mot leiligheten til nabo ikke er tilfredsstillende utført.

Videre er det fremlagt et brannteknisk notat fra byggefirma I datert 14.8.24 etter befaring:

Det var mulig å se brannskille fra oversiden, på loft, Brannskille er bygget opp av 2 platelag på begge sider og fremstår som intakt.

Det er imidlertid dokumentert at brannskillet ikke går helt ned til betonggulv, noe som ikke var mulig å se på befaringstidspunkt

Veggen oppfyller dermed ikke krav til brannskille som skal føres fra dekke og helt opp til tak.

...

Brannskille må kontrolleres og evt. etableres i takfot. ... Det må kontrolleres om takfoten er kledd med gips. Dersom det ikke er kledd med gips så må oppbyggingen avdekkes og evt. utbedres.

De totale utbedringskostnadene inkludert bl.a. utbedring av takfot, vegg mot naboenhhet, loft og hems ble estimert til kr 1,128 mill. eks. mva.

Kjøper har fremlagt pristilbud fra byggefirma Ø datert 30.10.24, for oppgradering av brannskillet i leiligheten til kr 819 580 inkl. mva., og oppgradering av brannskillet i loftsetasjen til totalt kr 1 183 309 inkl. mva.

Foretaket har fremlagt rapport fra takstfirma I datert 20.6.24, etter felles befaring med byggefirma I den 10.4.24:

Rådgiveren: Dette notatet er utarbeidet av en uavhengig rådgiver uten ansettelsesforhold eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Rådgiveren har master i rettsvitenskap og har i perioden 2016-2023 praktisert som internadvokat i forsikringsbransjen. Fra 2013-2014 var rådgiveren ansatt som spesialkonsulent på brannforebyggende avdeling, Brann- og redningsetaten i Oslo kommune hvor han også tok 10 studiepoeng med grunnleggende brannteknisk prosjektering. Notatet er utarbeidet etter rådgiverens beste skjønn og i henhold til oppdragsgivers mandat.

... Mottatt påstandsgrunnlag

... Bildet til høyre er en skjermdump av bilde fra takstfirma R-rapporten hvor gulvkonstruksjonen er åpnet i forbindelse med vannskade i annen leilighet på samme plan. Rapporten inneholder ingen nærmere bilder av beskrevet problemområde for brannskille.

... Kommentar til takstfirma R sine branntekniske uttalelser i vannskaderapport

... Dersom det ikke ligger tilfarere under veggen (område 1) og man tenker at brannen kun skal spre seg gjennom to lag med spon vil man kunne få en teoretisk gjennombrenningstid på $22+22 \text{ min} = 44 \text{ min}$. Dersom man antar at gulvoppbyggingen er lik i den aktuelle leiligheten er tilfarergulvet isolert med ubrennbar Glava, noe som forsinker brannspredningen. Det er altså liten sannsynlighet for at det vil forekomme brannsmitte mellom branncelle 1 og 2 under tilfarergulvet i de 60 minuttene branncellen skal opprettholde sin funksjon.

... 1.4 Utbedring

For å utbedre avdekkede avvik anbefales det å føre branncellebegrensede vegger fra underliggende plan opp til taktekningen. Dette gjelder samtlige vegger markert på vedlagte illustrasjon med branncelleinndeling. Det vil da ikke være behov for å utbedre vegger som omslutter bod- /hemsarealet som er innlemmet i leiligheten, da hele det overliggende loftsarealet vil tilhøre samme branncelle som leiligheten.

Ventilasjonskanaler (avtrekk) fra bad, toalettrom og kjøkken vil bryte nye brannskillende konstruksjoner på loftet slik de er lagt i dag. Disse bør legges om og føres ut gjennom ny luftehatt, alternativt må de brannsikres i samsvar med gjeldende krav til gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner.

Utbedringskostnader for arbeid tilknyttet brannskille på loft og leilighet ble estimert til totalt kr 287 850 inkl. mva. Vedlagt rapporten var en plantegning, hvor det også var beskrevet «*Ingen bilder som viser påstått manglende brannskille mellom leilighetene i oppforet gulvkonstruksjon*».

Det er fremlagt en tilleggsuttalelse fra byggefirma I datert 7.3.25, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Takstfirma I sin vurdering baserer seg i stor grad på antakelser og generelle prinsipper fremfor en detaljert analyse av byggets faktiske brannmotstand. Rapport er mangelfull i sin branntekniske vurdering. Rapporten tar ikke tilstrekkelig hensyn til svakheter som gjennomføringer, uisolert stål, hulrom og manglende kledning.

Kjøper har fremlagt en e-post fra byggefirma F datert 10.3.25:

Viser til befaring ang. brannskiller på deres eiendom. Saken var mer komplisert enn først antatt og vi må diskutere internt hvordan dette kan løses. Her er en oppsummering av utfordringene som ble registrert på loftet:

Leiligheten mangler et brannskille mot loftet. Det er ikke lagt gulvspon på loftet og det er tekniske rør og kanaler som bryter brannskillet i dekke mellom loft og leilighet. Det ser ut som soilrør har lufting på loftet. Dette er en teknisk løsning som er utfordrende brannteknisk, spesielt når soil er et plastrør. Tekniske rør er

plassert rett over skillevegg (mellom ulike leiligheter) i etasjen under, så det er ikke helt enkelt å videreføre et vertikalt leilighetsskille opp til yttertaket. Hemsene som er etablert på loftet har en konstruksjon som ikke innehar brannmotstand.

Kjøper har videre innhentet en uttalelse fra byggefirma F datert 25.3.25, etter gjennomført befaring. I uttalelsen fremgikk det bl.a.:

Rapport fra byggefirma I datert 14.08.2024 og pristilbud fra byggefirma Ø (02.2.1.1.1) har også blitt gjennomgått.

Følgende er byggefirma F sin oppsummering av observasjoner og vurderinger:

Bygget er iht. byggesak plassert i brannklasse 2 med krav til brannmotstand EI 60 [B 60] mellom ulike brannceller. En leilighet skal ha et brannskille mot andre brannceller og skal i dette tilfellet ha brannmotstand i 60 minutter. Det betyr at en brann og røyk ikke skal spres til andre brannceller i denne tiden. Brannskiller kan utføres på ulike måter og være horisontal og/eller vertikal. Leiligheten mangler tilstrekkelig brannmotstand mot loft og naboileilighet.

For å oppnå tilfredsstillende brannmotstand mellom den aktuelle leiligheten og tilstøtende brannceller er det i dag flere forhold som må utbedres:

(Veggkonstruksjonene på hemsene må ikke utbedres dersom det konstrueres et vertikalt brannskille over leilighetsskillet på loft.)

... Brannskillet skal gå helt ned til betongdekke.

... Brannspredning fra underliggende plan via takfot må undersøkes. Brannmotstanden til takfot er ukjent, men basert på byggets øvrige tilstand er det rimelig å anta at denne har mangler.

... Alle disse forholdene er beskrevet i rapporten fra byggefirma I, og byggefirma F stiller seg bak de branntekniske vurderingene i rapporten.

... Byggefirma F har sett pristilbud fra byggefirma Ø av 15.09.2022 og har ingen innsigelser foruten om følgende kommentarer (...).

Foretaket innhentet deretter en tilleggsuttalelse fra takstfirma I datert 26.3.25:

Tilbakemeldingen fra byggefirma F bringer ikke noe nytt til torgs. Byggefirma F ser ikke ut til å ha fått oversendt våre notater i saken og har dermed heller ikke tatt stilling til våre merknader knyttet til etasjeskillet ned mot underliggende leiligheter, eller alternativ utbedring med kompenserende tiltak i form av heldekkende brannalarmanlegg. Ser for øvrig at det fortsatt ikke er gjort undersøkelser i takfot utenfra eller innenfra fra naboen sin bod på soverommet.

Foretaket tok kontakt med byggefirma F, som i e-post-korrespondanse datert 1.4.25 beskrev:

jeg kan bekrefte at byggefirma F har kjennskap til rapport av takstfirma I.

... Vi finner ikke noen utredning i denne rapporten om å benytte brannalarmanlegg som kompenserende tiltak for svakheter i brannskiller. Om et brannalarmanlegg vil være tilstrekkelig kompensasjon må avklares i en prosjektering av nytt brannkonsept for etasjen. Byggefirma F har ikke gjort noen utdypende analyser av hvilke tiltak som kan kompensere for svakhetene som er avdekket.

... Det ble ikke gjort destruktive inngrep på befaring, og derfor er ikke takfot kontrollert.

Videre uttalte byggefirma F i e-post til kjøper den 1.4.25:

Mens takutstikket (med blå strek) er trolig konstruert i treverk og har ukjent brannmotstand.

Brannspredning fra underliggende plan kan da forekomme via vindu (oransje piler) fra 3. etasje og via takfoten. Takfoten er altså et avvik, men selve dekke mellom 3. og 4. etasje er ikke et avvik.

Kjøper har også fremlagt e-post-korrespondanse med fagkyndig H som pusset opp badet i selgers eiertid, og kjøper har opplyst at fagkyndig H er i slekt med selger:

Kjøper, 30.1.24: ... På befaringen sa du at det var et større problem som ble oppdaget under arbeidet, herunder manglende brannskille.

Jeg har nå engasjert takstmann som skal se på forholdet, og det hadde vært fint om du kunne gi en nærmere beskrivelse av det manglende brannskillet.

Fagkyndig H, 6.2.24: Jeg har ikke sagt det var noe problem for renoveringen av badet at gulvet var foret opp og leilighetsskille ikke gikk helt ned på betongdekke.

Dette ble tatt opp da vi snakket i telefonen da rørlegger påstod at lekkasje måtte komme fra ditt bad, fortalte jeg det like godt kunne komme fra det andre badet da vannet kan følge betongdekke og renne ned i leiligheten under deg.

Det er videre fremlagt rapporter fra takstfirma R fra selgers eiertid, som ble innhentet i forbindelse med opplyst lekkasje i oppgang A. I rapport datert 9.2.22 og 25.3.22 fremgikk det:

Vann har kunnet spre seg fritt mellom leilighetene i 4.etg fordi det ikke er ordentlig skille mellom leilighetene. I gulvet under sponplatene er det åpent mellom alle rom.

... Det er ikke synlig brannskille mellom leilighetene i 4.etg, dette er noe som bør tas tak i omgående. Ved slike mangler er det viktig å sørge for tilstrekkelig brannskille og at konstruksjonen tilfredsstiller brannkrav før konstruksjonen lukkes.

... Det er også tegn til at vann har rent videre inn i leiligheten i oppgangen ved siden av.

Det ble også innhentet en rapport fra takstfirma A datert 18.3.22, hvor det fremgikk at det ikke var avdekket fukt eller skader i leilighetene i B-oppgangen.

Kjøper fremla deretter enda et brannteknisk notat fra byggefirma I av 22.6.26. Kjøper har også fremlagt en fagkyndig uttalelse om sprinkleranlegg, mv.

3. Vinduer

I tilstandsrapporten fremgikk det videre:

Dører og vinduer

Vinduer fra ombygningsår med trerammer har 2 lags glass. Vinduer fra 2013 med trerammer har 3 lags glass. Velux takvinduer fra ombygningsår med trerammer har 3 lags glass. Folde balkongdør fra ombygningsår med aluminiumsrammer har 2 lags glass. Entredør av typen trefiber har brannklasse B-30 samt kikkehull og kodelås.

...

TG 2:

Vinduer: TG 2 gjelder kun vinduer fra ombygningsår. Vinduer er av eldre type og har ikke den tetthet og isolerende funksjon som dagens vinduer har. Gjenværende restlevetid anses derfor å være redusert/usikker.

Takvinduer: Takvinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.

Ifølge kjøper kommenterte byggefirma Ø at stuevindue var feilmontert ved befaring av brannskille, og kjøper har etter det opplyste gjengitt to e-poster fra håndverkeren:

Vedr. vinduene i stuen så er disse plassert for langt ut i veggkonstruksjonen etter dagens krav til innsetting av vindu, men her spiller det en vesentlig rolle når vinduene ble satt inn iht hvilken teknisk forskrift som vil være gjeldende, og om vinduene er satt inn av fagkyndig håndverker eller om det er presisert noe rundt dette i salgsoppgaven til leiligheten.

... E-post 2 etter oversendelse av salgsprospekt:

... Vedr stuevindue så vil dem gå under teknisk forskrift 2010 (Tek10) da dem er montert i 2014. Dvs. dem skulle stått plassert lengere inn i veggen.

Vinduene får en redusert levetid da korrekt luftespalte mellom yttervegg og vindu er fraværende. Evt. kondens/fukt bak panel vil kunne stoppe der vinduene forhindrer lufting. Vinduenes karmen står utsatt for råteskader da kondens eller fukt bak panel vil kunne ansamles på vinduskarmen. Vinduskarmene er ikke overflatebehandlet i sidene som vender mot veggkonstruksjonen, og er ganske sårbare for fukt.

Vedr isolasjon så skal veggens isolasjonsjikt ligge på linje med isolasjonen i vindusglasset, dette er fraværende når vinduene står for langt ut i veggen.

Dette medfører at veggen får et lekkasjepunkt mellom vindu og yttervegg som reduserer isolasjonsevnen helhetlig sett.

Videre er det fremlagt e-postkorrespondanse mellom kjøper og byggefirma Ø fra november 2024, hvor håndverkeren uttalte følgende:

Det er veldig ofte man ser at vinduer er plassert feil i veggen av en eller annen grunn. Mest av alt settes vinduer langt ut i ytterveggen pga. estetikk, dette ser rett og slett penere ut samt at lysinnslipp blir mer effektiv.

... dersom vi skal flytte inn 8 stk vinduer så vil prisen ligge på kr.68 000 + mva. Det er kun flytting av eksisterende vinduer vi har medtatt, ikke utskiftning til nye vinduer.

Kjøper innhentet en rapport fra takstfirma T datert 1.3.25:

Vinduene ble montert i 2013. Takstmann legges til grunn iht. teknisk forskrift og byggestandarder fra 2010 TEK 10. Vinduene er har blitt montert for langt ut, dette fører til luftlekkasje. Takstmann påpeker at monteringen av vinduene er i strid med teknisk forskrift og byggestandarder fra 2010 TEK 10, da vinduene ble montert.

... Vindusplassering langt ute eller lenger inn i veggen, har betydning for mange forhold:

– utseende

... Plassering i plan med vindsperra (langt ute i veggen) gir enklest regn- og lufttetting. Krav til lavest mulig kuldebroverdi kan gjøre det nødvendig å plassere vinduet lenger inne i veggen,

... Plassering av vinduene bør ikke plassere lengere ut enn med vindsperra.

... Ulemper:

– noe høyere kuldebroverdi og lavere temperatur ved ruteanten enn ved plassering lenger inn.

– noe økt slitasje og vedlikeholdsbehov

– noe større fare for utvendig kondens og rim fordi smyget gir mindre avskjerming.

... Tilleggsinformasjon:

Det bemerkes at takstmanns beregninger er mer detaljert enn iht. pristilbud fra byggefirma Ø, dermed er reparasjonen summen i større omfang.

... Estimert reparasjonskostnader for arbeid/materialer. ... 646 000,- inkl.mva.

... Takstmanns konklusjon/forklaring: Skaden har pågått over lengere tid, dette medfører større strømutgifter for hjemmelshaver over lengere perioder. Takstmann anbefaler derfor utbedringer fortløpende, for å minke skadeomfanget samt utgifter for hjemmelshaver.

Foretaket innhentet deretter en rapport fra takstfirma I datert 15.4.25:

Vinduer kan både plasseres i ytre del av veggkonstruksjonen, de kan også trekkes noe inn. De forskjellige plasseringene har forskjellige fordeler og ulemper. Disse vinduene er plassert jevnt med utvendig liggende kledning, som etter min oppfatning er den plasseringen som er mest typisk. Utførelsen er etter min oppfatning i tråd med god håndverksmessig utførelse/byggeskikk.

Isolasjonsevnen i glasset er svært god. Enova anbefaler vinduer med en U-verdi på 1,0 eller bedre. De aktuelle vinduene har trelags energiglass med U-verdi 0,6, som indikerer meget god varmeisolasjon. Rapporten til takstmann J viser termografiske bilder hvor temperaturene ved karmene er lavere enn på tilstøtende veggflater. Dette er imidlertid helt normalt, da det alltid vil være noe redusert isolasjon og kuldebroeffekter rundt vinduer – selv ved korrekt montering. Dette skyldes at vindusfelt og karmområder generelt har lavere isoleringsevne enn veggflater med kontinuerlig isolasjon. Både tidligere og nåværende forskrifter omtaler kuldebroer, og slår fast at disse skal minimeres – men de kan ikke elimineres fullstendig.

Jeg kan ikke se at det i dette tilfellet foreligger kuldebroer (felter med lavere temperatur) som overstiger det som er normalt for vinduer i yttervegg. Jeg kan heller ikke se at det er konstatert noen skade, og det er ikke noe som tilsier forhøyet risiko for dette. Etter min vurdering er det ikke behov for tiltak.

Luftlekkasjer

Som tidligere nevnt beskriver takstmann J at vinduene er montert for langt ut og at dette gir luftlekkasjer. Det skal først sies at vinduene etter min oppfatning ikke er montert for langt ut, for det andre vil det være noen automatikk i at det vil gi luftlekkasjer dersom vinduer monteres for langt ut i konstruksjonen. Det er utettheter i utvendig vindsperre og innvendig dampspærre (plast) som potensielt kan gi luftlekkasjer.

Luftlekkasjer konstateres ved trykktesting og lokaliseres ved bruk av termografisk kamera og luftfartshastighetsmåler. Det er i dette tilfelle ikke konstatert luftlekkasjer, hverken i stue eller soverom.

... Karmene på vinduene fra 2013 er ikke i tre, slik det opplyses om ved salget, disse er i PVC. Det er forskjellige kvaliteter på hhv karmen i tre og PVC. Vinduene vurderes være i god stand mht alder, det er ikke behov for tilstak. (...)

Takstfirma T uttalte den 24.4.25:

I setningene over, skriver takstmann K: Utførelsen er etter min oppfatning i tråd med god håndverksmessig utførelse/ byggeskikk. Samtidig skriver han at selv ved korrekt montering, vil kuldebro forekomme. Dette mener jeg at det er å motsi seg selv.

... Med at vinduene er feilmontert og det er kuldebro, vil det da bli høyere forbruk av energi samt skape skader rundt vinduene/bygningsdelene. Jeg mener at det er et stort sprang mellom å oppfatte og konstatere riktig montering av en/flere bygningsdel. Henviser til bilde på side 6 i min rapport, vedrørende riktig måte å innsette vindu på et trevegg. Om du/dere ønsker, kan vi finne en dato. Så kan jeg komme for å demontere innvendig og utvendig belistning for å konstatere at det er kuldebro rundt vinduene.

4. Dampspærre

Kjøper innhentet en rapport fra takstfirma T datert 9.3.25, for avvik ved luftlekkasje og dampspærre på vegg. I rapporten fremgikk det:

Oppdaget under befaringsdagen: Takstmann brukte termokamera ved kontroll av luftlekkasje på yttervegg. Samt demontering av gulvlister. Ved demontering av gulvlister, oppdaget takstmannen at dampspærren er kuttet ca. 2-3 cm over gulvet. Samt manglende videre gjennomføringer av dampspærre rundt innvendig hjørne. ... Estimert reparasjonskostnader for arbeid/materialer. ... 281 250,- inkl.mva.

... Med å kombinere dette arbeidet samtidig med å utbedre av vinduene, vil da kostanden bli mindre. Bespart kostanden vil da være estimert sum for **Sanering/riving/re-demontering**, som er 65 000,- eks.mva.

... **Takstmanns konklusjon/forklaring:** Feilen har vært siden 2013, konsekvensene med å ikke utbedre dette, vil det medføre større strømutgifter. Samt kondens/sopp/råte i veggene, dette vil da medføre til helseplager/skader for beboer. Takstmann anbefaler derfor utbedringer fortløpende, for å minke skadeomfanget samt utgifter for hjemmelshaver.

Forholdet ble også omtalt i rapport fra takstfirma I datert 15.4.25, gjengitt ovenfor.

Kjøper har lagt frem en utskrift fra Direktoratet for byggkvalitet som viser hvilke kvalifikasjoner fagkyndig H har. Kjøper har anført at uttalelsene fra fagkyndig H må veie tyngre i vurderingen av den faglige uenigheten som foreligger mellom partene grunnet hans særkunnskap om brannskille.

Kjøper har anført at det foreligger mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Selger og selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til avvik ved brannskillet, og kjøper hadde berettiget forventning om at brannskillet var i orden. Takstfirma I kan ikke anses nøytrale, og den ene rådgiveren fra takstfirma I er jurist. Byggefirma Ø foretok egen befaring og vurdering av hva som var nødvendig for å utbedre brannskillet. Videre var avvik ved innvendig areal, vinduer og dampspærre upåregnelig i lys av opplysningsbildet ved salget, og selgers opptreden må få betydning ved vurderingen. Kjøpers dokumentasjon må legges til grunn.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på totalt kr 3 856 012, jf. avhl. § 4-12. Videre er det krevd forsinkelsesrenter fra 30 dager etter nøytral reklamasjon, takseringskostnader på kr 125 483, samt leiekostnader på kr 120 000.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke er dokumentert avvik ved innvendig areal, avvik ved vinduer, eller luftlekkasjer på soverom eller stue. Det er dermed ikke sannsynliggjort en mangel for disse forholdene, jf. avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det er ikke dokumentert opplysningssvikt tilknyttet brannskillet, men det bestrides ikke at avvik ved brannskillet kan utgjøre en mangel. Kjøper har imidlertid ikke dokumentert avvik utover kostnadene estimert av takstfirma I, hvor det bl.a. ikke er foretatt tilstrekkelig åpning av konstruksjonen. Kjøper kan videre ikke kreve mer enn en forholdsmessig del av kostnader tilknyttet brannskillet på sameiets fellesareal, og ettersom sameiet uansett stiller seg negative til å gjennomføre utbedringene vil ikke kjøper få noe økonomisk tap. Det er heller ikke sannsynliggjort grunnlag for erstatningsansvar i saken. Foretaket har foretatt et korrekt oppgjør for avvik ved brannskillet, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter at avviket ble dokumentert.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8 grunnet flere forhold ved boligen; nemlig avvik ved innvendig areal, brannskille, vinduer og dampspærre. Leiligheten er oppført i 1962, men er senere ombygget. Det er fremsatt krav om prisavslag og erstatning på over kr 4 millioner.

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 (2015-16) under pkt. 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 bevisspørsmål».

Nemndas behandlingsform er utelukkende skriftlig. Nemnda kan verken foreta befaring eller høre muntlige forklaringer. Nemnda skal innen lovbestemte frister treffe avgjørelser på bakgrunn av de dokumentene som partene selv fremlegger. I spesielt komplekse saker, med flere mangelsforhold og/eller et omfattende bevisstoff, vil det ofte være utfordrende for nemnda å kunne treffe en forsvarlig avgjørelse. Nemnda skal være et kostnadsfritt tvisteløsningsorgan for forbrukere, og er forutsatt å behandle mange klagesaker i løpet av et år. Muligheten for å kunne trenge inn i en sak på samme detaljnivå som f.eks. en domstol, er derfor begrenset. Det er i seg selv en viktig målsetting for nemnda å unngå å treffe en uriktig avgjørelse.

Den aktuelle saken gjelder en omfattende tvist med flere påberopte mangler, ulike fagkyndigvurderinger samt adskillige bevismessige uklarheter. Slik saken ligger an, har nemnda derfor kommet til at det vil gå alvorlig utover nemndas effektivitet om saken skal undergis en forsvarlig behandling. Nemnda anser det som nødvendig med muntlig og umiddelbar bevisførsel for å avklare de bevisspørsmålene som saken reiser. Det vises særlig til at det er fremlagt flere fagkyndige rapporter, og det er uenighet mellom de fagkyndige «tilknyttet alle forholdene, og det er fremsatt en rekke innsigelser tilknyttet inhabilitet, kompetanse, samt selgers og takstmannens kunnskap», jf. sekretariatets drøftelse. Etter sekretariatets drøftelse er det også fremlagt supplerende dokumentasjon, inkludert ny fagkyndig vurdering (brannteknisk notat 22.6.26).

Slik bevissituasjonen er i denne saken, er nemnda altså kommet til at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Nemnda kan ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevisspørsmål 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).