

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-932

27.8.2026

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

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

Flere forhold – takkonstruksjon – tvist om utbedringskostnader – (tidl.) avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig fra 1930 ble solgt «som den er» for kr 8,6 mill. i februar 2021. Boligen ble markedsført som en «svært innholdsrik og oppgradert generasjonsbolig». Det ble samtidig gitt konkrete opplysninger om ulike bygningsmessige endringer som ikke samsvarte med de opprinnelige og godkjente byggetegningene. I tilstandsrapporten fikk bl.a. grunn og fundamenter, deler av drenering og takrenner TG 2. På den andre siden fikk bl.a. «bygning generelt», grunnmur, deler av drenering, takkonstruksjon, takteking og nedløpsrør TG 1. Videre skrev takstmannen under sin konklusjon at «boligen er totalrehabilitert og fremstår som ny, uten indikasjoner på skader». I egenerklæringen forsikret selger om at totalrenoveringen av boligen i sin helhet ble forestått av faglærte personer. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over avvik ved takkonstruksjon, takteking, gulvkonstruksjon, manglende fuktsikring/drenering, og manglende byggemelding. Kjøper anførte at forholdene samlet sett utgjorde en vesentlig mangel, og at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket tilbakeviste mangelsansvar og anførte at det ble gitt relevante risikopplysninger. Videre viste foretaket til at kjøper måtte godta den rimeligste utbedringsmetoden. Nemndas flertall kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 1 300 937.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved takkonstruksjon, takteking, gulvkonstruksjon, manglende fuktsikring/drenering, og manglende byggemelding, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig fra 1930.

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

En svært innholdsrik og oppgradert generasjonsbolig med en skjermet, men sentral beliggenhet.

(...)

Diverse:

Det gjøres oppmerksom på at boligen er søkt og godkjent som det fremkommer i de opprinnelige bygningstegningene. Følgende avvik bemerkes fra godkjente tegninger:

2. etasje hoveddel:

- Trapp er flyttet

- Rom angitt som "soverom 4" er delt av til to soverom. Bod og deler av bad er innlemmet i det ene soverommet.

1. etasje hoveddel:

- Trapp er flyttet
- Deler av gang er omgjort til vaskerom.
- Wc er omgjort til bod.
- Wc er etablert i gang.
- Deler av stue er omgjort til soverom.
- Soverom er omgjort til omkleddingsrom og større bad.

2. etasje garasjebygg utleiedel:

- Soverom ved trapp er utvidet med ca. 1 kvm. Stuen er tilsvarende mindre.
- Innredet rom ved bad er 3 kvm. mindre enn i godkjente tegninger, og oppfyller ikke krav til rom for varig opphold.

Ovennevnte endringer er ikke søkt godkjent. Kjøper påtar seg risikoen relatert til dette.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Konklusjon tilstand:

Boligen er totalrehabilitert og fremstår som ny, uten indikasjoner på skader. Vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold. Garasjen har noe fuktinnsig i hjørne mot nordøst. Stedvis riss i murpuss. Ut over dette kun behov for normalt nødvendig vedlikehold.

(...)

Bygning generelt – Enebolig TG 1:

Vegger i kjeller er utført og igjenkledd. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at utføre og igjenkledd konstruksjoner under terreng erfaringsmessig er å regne som risikokonstruksjoner med tanke på fare for magasinering av fukt, ved evt. kondensering eller svikt i utvendig fuktsikring / drenering.

Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

Det registreres fuktmerke i gulv rundt rørgjennomføring i bod (hoveddel). Årsak er kondensering på røret, noe som er en indikator på tidvis dårlig ventilering av rommet. Tiltak anbefales.

Ut over dette er det ikke registrert avvik.

Det er et kryprom under deler av boligen. Kryprom er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand. Det anbefales etablering av plast på grunnen som en ekstra fuktsikring av rommet.

Grunn og fundamenter – Enebolig TG 2:

(...)

Fundamentering er skjult under bakkenivå og ikke vurdert. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at undertegnede ikke har foretatt geotekniske undersøkelser av grunnen. TG 2 settes på grunn av alder på fundamenter.

Grunnmur – Enebolig TG 1:

Halvparten av boligens grunnmur er av plass støpt betong fra byggeår. Øvrig halvpart er av leca isoblokk.

(...)

Det er opplyst av selger at grunnmuren er skiftet ut på vegger mot sør, øst og vestside av boligen. Det ble foretatt en visuell kontroll på synlige deler utvendig over terrengnivå og det registreres ingen synlige tegn til riss/sprekker. Grunnmuren vurderes derfor å være av normal beskaffenhet.

Drenering – Enebolig TG 1 og TG 2:

Hoveddel:

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etablerings år og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en normal levetid på ca. 20 - 60 år (kort-lang). Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Dreneringen er opplyst å være fra 2016. Utvendig fuktsikring er i form av grunnmursplast. Selger opplyser at det er eldre drenering fra hjørne mot nordøst til forbi trapp. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen er foretatt i kjeller/sokkel. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader og dreneringen er vurdert å utfylle sin tiltenkte funksjon.

TG 2 settes på del av drenering som er fra antatt byggeår. TG 1 settes på drenering fra 2016.

Garasjebygg:

Det er antatt at garasjen har drenering som er fra ca 1970. Det er registrert noe fukt i bakkant av garasjedel mot nord. Årsak er en kombinasjon av alder på drenering samt kappilært opptrekk. TG 2 settes på grunn av alder.

Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år.

(...)

Takkonstruksjon – Enebolig TG 1:

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og lar seg ikke forsvarlig inspisere uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. Tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilerings av takkonstruksjonen. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendig himlinger. Ingen tegn til aktive lekkasjer blir registrert. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader. Takkonstruksjonen er vurdert å være i god stand.

Selger opplyser om at takkonstruksjonen og hele 2.etg er tilbygget i 1986.

Takkonstruksjonen på garasjebygg er som eiendommens hovedbolig en lukket konstruksjon. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik og takkonstruksjonen er vurdert å være i god stand.

Taktekking – Enebolig TG 1:

Taket på hovedbolig har saltaksform og er tekket med betongtakstein fra 1986. Taktekkingen på garasjebygg med hybler har saltaksform og er tekket med metallplater fra 2015. Tekkingen over garasjedel er et pulttak tekket med folie.

Observert fra bakkenivå ble det ikke observert feil eller mangler som skal anmerkes. Taktekkingen er vurdert å være i god stand.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Renner, nedløp og beslag – Enebolig TG 1 og TG 2:

Takrenner og nedløpsrør består av metall. Takrenner er fra 1985 og nedløpsrør fra 2017.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år.

Ved inspeksjon fra bakkenivå registreres det ingen synlige hull eller skader. Disse vurderes å fungere som tiltenkt. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløpene ikke er vurdert.

TG 2 settes på takrenner. TG 1 på nedløpsrør.

(...)

Etasjeskillere – Enebolig TG 1:

Etasjeskille på enebolig består av et trebjelkelag. På garasjebygg består etasjeskillet av betong. Hele etasjeskillet mellom 1.etg og 2.etg i hoveddel er nytt. Deler av bjelkelag mellom kjeller/sokkel er nytt. Øvrige deler fra byggeår.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Det er på befaringsdagen ikke registrert skjevheter i etasjeskillet. Etasjeskillere og vegger ble ikke målt med instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand. Det bemerkes at vegger og bjelkelag er originalt fra byggeår og at et avvik utover dagens normer således må påregnes.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2015. Selger opplyser om å ha bodd i boligen siste 12 måneder før salget. På spørsmål i pkt. 5 om kjennskap til problemer med dreneringen eller fuktinnsig i kjeller/underetasjen er det krysset av for «ja»:

Inne i garasje 22 a er noe fuktmerker ved gulv vegg mot øst. 22 b og c er ny grunnmur 2/3 av bygget med tilhørende 5 cm isolasjon og grunnmurplast. Arbeidet utført av Graveentreprenør L (...).

På spørsmål i pkt. 6 om det kjennskap til problemer med ildsted/pipe/skorstein er det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Røykpipe og ildsteder er tatt bort fra bygningen.

På spørsmål i pkt. 10 om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade er det krysset av for «nei» med følgende kommentar:

22 a har nytt taktekke. 22 b og c ligger H panne på tak som er lagt ca 1988. Taket er tett. Konstruksjonen i yttervegg er ca 90 % ny og fullisoleert med 20 cm isolasjon rundt helle bygget. Dette er vindtettet fuget med god lufting og ny ytterkledning.

På spørsmål i pkt. 11 om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade er det krysset av for «ja, kun av faglært»:

Firmanavn: 22 a (garasje) har nytt tak og fasade. Arbeidet utført av Byggmester N.

Redegjør for hva som er gjort og når: 22 a (garasje) Etasjeskiller er forsterket betongdekket, isolasjonsplate 30 mm og laminat gulv. Yttervegg er 15 cm ny isolasjon god lufting og ny ytterkledning. Taket er isolert med 20 og 25 cm isolasjon vindtettet og god lufting og ny Decra takpanne.

På spørsmål i pkt. 15 om ufaglærte ellers har gjort arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer er det krysset av for «nei» med følgende kommentar:

Det har ikke vært ufaglært arbeidere på dette prosjektet.

På spørsmål i pkt. 19 om boligen selges med utleiedel og om denne er godkjent av kommunen ble det krysset av for «Ja» med følgende kommentar:

En Garasjebygg for 3 biler + 4 hybler. Sokkelleilighet på 53 m² og hovedleilighet på ca 190 m².

22 a og 22 c er byggemeldt og godkjent. 22 b er restaureringsarbeidet.

På spørsmål i pkt. 21 om boligen er innredet/bruksendret/bygget ut ble det krysset av for «ja»:

22 b har ingen bruksendring. 22 c er ny leilighet og godkjent av kommunen

På spørsmål om ovennevnte er godkjent av kommunen er det krysset av for «ja».

På spørsmål i pkt. 22 om kjennskap til manglende ferdigattest eller brukstillatelse er det krysset av for «nei» med følgende kommentar:

Det foreligger ingen manglende brukstillatelse eller ferdigattest i dette prosjektet.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 8 600 000 ved kjøpekontrakt signert den 22./23./24.2.21 og overtatt av kjøper den 4.6.21.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert over avvik ved takkonstruksjonen, taktekingen, gulvkonstruksjonen, manglende fuktsikring/drenering, og manglende byggemelding.

Som dokumentasjon har partene vedlagt ulike fagkyndige rapporter, samt et konkret pristilbud.

Takstmann JF skriver på vegne av kjøper bl.a. følgende i sin rapport av 31.8.23:

Skadeårsak:

Skadeårsak er utett undertak ved tidligere gjennomføring for pipe. Eksisterende pipe har blitt revet av tidligere eiere, antatt rundt 2017 da boligen ble vesentlig oppgradert innvendig. Tidligere gjennomføring i takkonstruksjonen har blitt tettet med annen type undertak fra 2017. Opprinnelig undertak og takstein ble opplyst å være fra 1986. Etter nærmere undersøkelser av forsikringstaker ble det også oppdaget at det manglet enkelte takstein ved tidligere gjennomføring for pipe. Dette har nok medført at lekkasje og inndriv har pågått over tid, trolig helt tilbake til 2017. Inndriv av regn har tidligere vært så lite at det har tørket opp og ikke tregt ned i underliggende konstruksjoner. På grunn av store nedbørsmengder i forbindelse med Ekstremværet Hans i perioden 07 - 09 august, så har inndrive av nedbør vært vesentlig større enn normalt. Vannet har ikke tørket opp og vannet har rent videre ned i underliggende konstruksjonen.

(...)

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader:

Det anbefales å foreta en utbedring ved utvendig tetting rundt tidligere gjennomføring for pipe i takkonstruksjonen.

(...)

Skadeomfang:

Forsikringstaker opplyser at det har rent vann ned i 1. etasje via konstruksjonen. Ved fuktmåling i veggplate i vinduspost i 1 etasje ble det registrert høye fuktverdier. Det bør foretas partiell riving av veggplate ved vinduet i første etasje og riving av deler av plater i innvendig tak i stue/spisestue for videre kontroll av vanninntrengingen.

Takstmann H skriver på vegne av kjøper bl.a. følgende i sin rapport av 10.12.23:

1: Skader som følge av utettheter i undertak som oppleves i knevegg og stue kommer sannsynlig frem på grunn av dårlig tetting av gammel pipegjennomføring samt feil konstruksjon på tak. Det er opplyst at det ved tidligere befaringer var registrert av mangel på 3 stk halvstein i området rundt pipe. Det registreres også at det mangler tetting i overgang mønestein og den øverste taksteinen slik at vann vil trekke inn under takstein og så renne ned undertaket til raft. Det registreres feil utførelse av lufting av tak da det er lagt et tett sjikt som asfaltpapp oppå taktro uten mulighet å lufte ut, dette fører erfaringsmessig til skader både i takstoler, isolasjon, taktro og luftelekter. Slik at med denne konstruksjonen er det fare for betydelige skader i skjult konstruksjon.

2: Gulv i loftstue svikter mye og det er forsøkt å innhente opplysninger om oppbygging, det opplyses at bjelker mellom 1 og 2 etg er byttet i sin helhet. Over kjøkken og stue parallelt er det brukt bjelker uten skjøt. Hele 2 etg hadde oppføring 48x73mm som ble liggende og forankret sammen med nytt bjelkelag. Etter undersøkelser er ikke hovedombyggingen av 1 og 2 etg byggemeldt. Resterende gulv i 2 etg virker stive og det registreres ikke samme svikt i disse på befaringen.

3: Utvendig fuktsikring har mangler ved at det enkelte plasser ikke er påmontert topplister over grunnmursplast, det er også plasser det ikke er montert grunnmursplast ved inngang. Når man graver litt i terrenget synliggjør man isopor utenfor grunnmur uten bruk av fuktsikring.

4: Manglende søknad om hovedombygging av 1 og 2 etg.

Utbedringskostnadene ble totalt vurdert til kr 348 125.

F Bygg har på vegne av kjøper inngitt et pristilbud for nytt tak på kr 1 134 062.

Takstmann V skriver på vegne av foretaket bl.a. følgende i sin rapport av 7.8.24:

Takkonstruksjon:

(...)

Konsekvens av feil og mangel samt manglende opplysning:

Konsekvensen av påberopt utett tekking etter fjernet pipe har ført til vanninntrenging der vann har rent ned ved kilerenne på oversiden av diffusjonssperre. Videre har vannet rent ned på sponplategulvet inne i kottrom i 2 etasje og ned stueveggen i 1 etasje.

Dersom lekkasjen ikke blir utbedret, øker risikoen for skade i skjulte konstruksjoner, samt skade på gulv og himling inne i kottrom.

Dette har medført at kjøperne har fått innvendig skade på stuevegg, som er dekket av. husforsikringen, mens årsaken til skaden er taklekkasje. Skadeårsaken (utett yttertak) må kjøper selv utbedre, noe som har en kostnadskonsekvens.

Lekkasjen har med overveiende sannsynlighet sammenheng med lekkasje i området, der pipe ble fjernet.

Taket er opplyst skiftet i 1986 (38 år gammelt) og ingen registrerte taklekkasjer eller skader på andre plasser i boligen.

Utbedringskostnadene ved lokal utbedring ble vurdert til kr 106 000.

Svikt i etasjeskille:

På befaringsdagen ble det benyttet streklaser mot himling i 1 etasje uten å registrere helningsavvik over 5 mm. i himlingen.

(...)

På loftstue i 2 etasje ble det benyttet streklaser på gulvet, uten å registrere helningsavvik over 8 mm.

Konsekvens av feil og mangel samt manglende opplysning:

Ved målinger av golvet på loftstue og under himlingen, registreres ingen retningsavvik i forhold til det som er forventbart. Ingen av målingene avviker utover det som er innenfor kravet for å gi TG 1, på planhet. Når det gjelder svikt i konstruksjonen, er det ingen følbare eller synlige avvik. Påberopte avvik er ikke dokumentert og ble ikke registrert under befaringen, noe kjøper heller ikke kunne påvise.

Selger opplyser at det er benyttet K-bjelker 48x250 mm, med cc 30 og 40 cm.

Utbedringskostnadene ble derfor satt til kr 0.

Utvendig fuktsikring:

På befaringsdagen ble det gravd ned til utvendig isolasjon mot vegg til høyre for trapp. Ukjent om det ligger grunnmurplast på innsiden av isolasjonen. Vegger mot nord og øst er det synlig grunnmurplast men delvis manglende toppliste (markert grønn). Dreneringen er av selger opplyst å være fra 2016. Utvendig fuktsikring er i form av grunnmursplast. Selger opplyser at det er eldre drenering fra hjørne mot nordøst til forbi trapp.

Konsekvens av feil og mangel samt manglende opplysning:

Konsekvens dersom drenering/ fuktsikring er mangelfull, er økt risiko for sopp/muggvekst i organiske materialer og redusert brukervennlighet av rom i kjelleren. Toppliste på grunnmursplasten er mangelfull utført, med glipper og delvis manglende toppliste.

Utbedringskostnadene med ny toppliste ble vurdert til kr 5 000.

Dokumentasjon:

forbindelse med befaringen til takstmann H, ble det påberopt manglende dokumentasjon. Dette gjelder fjerning av pipe og bærende konstruksjoner ved ombygging av etasjeskillet.

(...)

Kommentar til gitte opplysninger:

Fra tilstandsrapport bolig: Etasjeskillere: Hele etasjeskillet mellom 1 etasje og 2 etasje i hoveddel er nytt.

Opplyst om nytt etasjeskille mellom 1 og 2 etasje i hoveddel, ingen opplysninger om manglende dokumentasjon.

Kommentar areal: Arealene er ikke kontrollert hvorvidt de er byggemeldt og godkjent.

(...)

Forslag til utbedring:

Dersom påberopt manglende dokumentasjon skal utbedres, er forslaget følgende utbedringsmetode:

Byggesøknad med beregninger for dimensjonering av drager og søylepunkt for opplagring av dragere og bjelkelag. Det er ikke dokumentert avvik på verken dragere, opplagring av dragere eller dimensjonering av bjelkelag.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 35 000.

H Bygg har på vegne av kjøper vurdert det slik at hele taket må byttes.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Når det gjelder utbedringskostnadene har kjøper vist til at ingen tilbydere vil foreta lokal utbedring, og at taket må skiftes i sin helhet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 1 300 937.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Foretaket har bl.a. vist til opplyst risiko, takets alder og at kjøper må akseptere minste nødvendige utbedringskostnad. Ved mangel har foretaket anført at kravet er for høyt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig dokumentert at det forelå noe avvik ved etasjeskillere. Øvrige mangelsforhold utgjorde etter sekretariatets syn en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

En samlet nemnd er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar knyttet til svikt eller skjevheter i etasjeskiller, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. På dette punktet viser nemnda til sekretariatets drøftelse, som den slutter seg til.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum knyttet til takkonstruksjonen og taktekingen. I drøftelsen heter det:

Når det gjelder taktekingen og takkonstruksjonen, viser vi til at taket på boligen ble vurdert til TG 1. Det følger av rapportens forutsetninger at TG 1 betyr at bygningsdelen kun skal ha «svake symptomer» på skade eller slitasje.

Det ble videre opplyst om at taket var fra 1986 og det ble ikke gitt noen konkrete risikoopplysninger som skulle tilsi at taket hadde et oppgraderingsbehov. Det at takkonstruksjonen var en lukket konstruksjon er ellers ikke noe vi vektlegger all den tid takstmannen satte TG 1 og deretter konkluderte med at «takkonstruksjonen er vurdert å være i god stand».

I egenerklæringen skrev selger på sin side bl.a. at «røykpipe og ildsteder er tatt bort fra bygningen» og selger forsikret om at taket var «tett», se punkt 7. og 10.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper en taklekkasje med påfølgende skader i konstruksjonen. Partenes fagkyndige synes enige om at problemet har årsak i at det ble gjort en byggefeil da pipen ble fjernet i sin tid.

Etter vår vurdering er det klart at denne byggefeilen med påfølgende lekkasjer og følgeskader må anses som et kvalitativt avvik fra kjøpsavtalen. Den videre vurderingen beror derfor på hva som skal anses som minste nødvendige utbedringskostnad.

Takstmann H har på vegne av kjøper vurdert kostnadene til kr 168 750, og takstmann V har på vegne av foretaket vurdert kostnaden til kr 106 000. Kjøper har imidlertid anført at dette kun er prisestimer, og at ingen håndverkere vil påta seg ansvaret for en slik lokal utbedring. Kjøper mener derfor at hele taket må skiftes og krever kr 1 134 062 iht. vedlagt tilbud fra F Bygg.

Nemnda har uttalt at det i en slik situasjon er de faktiske utbedringskostnadene som skal legges til grunn i vurderingen, se FinKN 2022-479 hvor nemnda uttalte følgende om avhl. § 3-9 andre punktum:

«Videre finner nemnda at utbedringskostnadene som er skissert av firma F.T. og firma T.B. AS relatert til inngangspartiet må legges til grunn ved vurderingen. Disse anses å utgjøre faktiske utbedringskostnader, i motsetning til kun et prisestimat som er fremlagt av takstmann S.»

Sekretariatet har derfor kommet til at kjøpers krav skal vurderes på bakgrunn av utbedringskostnadene som beskrevet i tilbudet til F Bygg på kr 1 134 062.

Dette tatt i betraktning, og sett i forhold til kjøpesummen som var kr 8 600 000, er også det kvantitative elementet oppfylt.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Flertallet – Nygaard og Nyhus – bemerker:

Flertallet er under tvil kommet til samme konklusjon som sekretariatet og kan i det vesentlige tiltre dets begrunnelse. I reklamasjonstakst av 10.12.23 fra takstmann H heter det under skadeforløp/omfang:

Skader som følge av utettheter i undertak som oppleves i knevegg og stue kommer sannsynlig frem på grunn av dårlig tetting av gammel pipegjennomføring samt feil konstruksjon på tak.

Det er opplyst at det ved tidligere befaringer var registrert av mangel på 3 stk halvstein i området rundt pipe.

Det registreres også at det mangler tetting i overgang mønestein og den øverste taksteinen slik at vann vil trekke inn under takstein og så renne ned undertaket til raft.

Det registreres feil utførelse av lufting av tak da det er lagt et tett sjikt som asfaltapp oppå taktro uten mulighet å lufte ut, dette fører erfaringsmessig til skader både i takstoler, isolasjon, taktro og luftelekter. Slik at med denne konstruksjonen er det fare for betydelige skader i skjult konstruksjon.

Flertallet legger dette til grunn.

Slik saken er opplyst, finner flertallet det sannsynliggjort at de lavere utbedringsestimatene som er skissert av takstmennene H og V ikke kan legges til grunn ved vurderingen av de faktiske utbedringskostnadene i saken. Kjøper har fremholdt at det er forsøkt å innhente tilbud på lokal utbedring av taket hos tre entreprenører uten at noen har vært villig til å påta seg et slikt arbeid, jf. bl.a. kjøpers redegjørelse i brev av 28.3.25 og 15.5.25. Flertallet finner at kjøpers redegjørelse må legges til grunn som sannsynliggjort, og det foreligger da både et kvalitativt og kvantitativt avvik som tilsier at vilkårene i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt.

Flertallet er videre enig med sekretariatet i at det er en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum at det ikke foreligger dokumentasjon på fjerning av pipe og ombygging av etasjeskiller samt svikt ved utvendig fuktsikring/drenering. Det vises til sekretariatets begrunnelse på disse punktene, som nemnda tiltrer.

Flertallet finner etter dette at kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet fremholdt om dette:

Sekretariatet har kommet til at kjøper i utgangspunktet kan gjøre gjeldende følgende kostnader:

- kr 1 134 062 for nytt tak iht. pristilbudet fra F Bygg.

- kr 30 000 for utbedring av utvendig fuktsikring iht. kostnadsestimat fra takstmann H.

- kr 35 000 for manglende dokumentasjon på ombygningen av boligen iht. kostnadsestimat fra takstmann V.

Totalt kr 1 199 062.

Det er samtidig sikker rett at kjøper må tåle reduksjon av prisavslaget i tilfeller hvor utbedring gir kjøperen et bedre utgangspunkt enn det som følger av avtalen. Ifølge Trygve Bergsåker (6. utgave 2023 s. 388) er det et

spørsmål om forlenget levetid på bygningsdelene, eller om det kan dreie seg om en forbedret standard i egentlig forstand.

Med tanke på at kjøper fikk opplyst at takkonstruksjonen og taktekingen var fra 1986, var disse bygningsdelene ca. 35 år gamle da kjøper overtok boligen. Selv om kjøpers forventninger var et tett tak, må en utbedring med et helt nytt tak i denne størrelsesorden hensyntas betraktelig ved utmålingen av prisavslaget, jf. bl.a. FinKN 2022-175. Videre må det gjøres et forholdsmessig fradrag for økt levetid på den utvendige fuktsikringen.

Sekretariatet har etter dette kommet til at prisavslaget skjønnsmessig kan settes til kr 600 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter i samsvar med rentel. § 2.

Kjøper har ikke fått dekning for takstkostnader eller andre kostnader for dokumentasjon av kravet, da vi forutsetter at disse er dekningsberettiget gjennom boligkjøperforsikringen.

Flertallet er etter en samlet vurdering enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 600 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2. Takstkostnader forutsettes dekket av kjøpers boligkjøperforsikring.

Mindretallet – Skogvold – bemerk:

Mindretallet er ikke enig i flertallets vurdering av hvilket utbedringsomfang som kan legges til grunn ved vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Etter fast retts- og nemndspraksis må prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd baseres på den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Dersom en mangel kan utbedres på flere måter, må kjøper som utgangspunkt akseptere den minst kostnadskrevende løsningen så lenge denne gir en tilfredsstillende og forsvarlig utbedring. Det er kostnadene ved en tilfredsstillende utbedring, og ikke en optimal eller mer omfattende løsning, som er avgjørende. Dette følger blant annet av LE-2004-39789, LG-2006-14565, LG-2010-157037, LF-2014-31625 og LB-2015-188109.

Nemndspraksis bygger videre på at det er kjøper som må sannsynliggjøre at den rimeligste utbedringsmetoden ikke vil gi et tilfredsstillende resultat. Når det foreligger uenighet om nødvendig utbedringsomfang, må det rimeligste alternativet legges til grunn så langt det ikke er sannsynliggjort at dette alternativet er utilstrekkelig eller uforsvarlig. Dette er blant annet lagt til grunn i FinKN 2015-020, FinKN 2017-637, FinKN 2018-497 og senere praksis.

Mindretallet viser også til FinKN 2020-176, hvor nemnda uttalte at det er kjøper som har bevisbyrden for hvilke utbedringskostnader som er nødvendige. Nemnda fremholdt videre at dersom kjøper anfører at det er nødvendig med en omfattende og kostbar utskifting av hele taket, krever dette grundige undersøkelser og tilhørende dokumentasjon. I den saken ble kjøpers dokumentasjon ikke ansett tilstrekkelig til å sannsynliggjøre at full utskifting av taket var nødvendig.

I foreliggende sak foreligger det to fagkyndige vurderinger, én fremlagt av kjøper og én fremlagt av foretaket, som begge konkluderer med lokal utbedring. Ingen av rapportene konkluderer med at full utskifting av taket er nødvendig. Mindretallet kan heller ikke se at det er fremlagt annen fagkyndig dokumentasjon som sannsynliggjør at lokal utbedring ikke vil gi et teknisk forsvarlig og varig resultat.

Kjøper har på sin side fremlagt et pristilbud basert på utskifting av hele taket. Etter mindretallets syn dokumenterer et slikt pristilbud hvilke kostnader den valgte løsningen vil medføre, men ikke at løsningen er nødvendig. Tilbudet er ikke ledsaget av noen fagkyndig vurdering som konkluderer med at lokal utbedring er utilstrekkelig eller uforsvarlig.

Heller ikke den fagkyndige rapporten fremlagt av kjøper gir etter mindretallets syn grunnlag for å konkludere med at full utskifting av taket er nødvendig. Rapporten peker på risiko for skjulte skader og mangler ved konstruksjonen, men inneholder ingen konkret konklusjon om at lokal utbedring ikke vil være tilstrekkelig. Det er heller ikke fremlagt undersøkelser som dokumenterer skader av et slikt omfang at utskifting av hele taket fremstår som nødvendig.

Flertallet har lagt vekt på kjøpers opplysninger om at flere entreprenører skal ha avslått å gi tilbud på lokal utbedring. Disse opplysningene er imidlertid ikke dokumentert ved skriftlige uttalelser eller annen fagkyndig dokumentasjon. Etter mindretallets syn kan slike opplysninger ikke tillegges avgjørende vekt ved vurderingen av hvilket utbedringsbehov som er sannsynliggjort.

Slik saken er opplyst, finner mindretallet at kjøper ikke har sannsynliggjort at den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden ikke vil gi en tilfredsstillende og varig utbedring. Kjøper har dermed heller ikke sannsynliggjort at kostnadene ved full utskifting av taket kan legges til grunn ved mangelsvurderingen.

Ved vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum må det derfor tas utgangspunkt i kostnadene ved lokal utbedring slik disse er vurdert av de fagkyndige. Med et slikt utgangspunkt er det etter mindretallets syn ikke sannsynliggjort et tilstrekkelig kvantitativt avvik til at vilkårene i bestemmelsen er oppfylt. Det foreligger derfor ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Paula Martine Nyhus (forbrukerrepresentant).