

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-95

28.1.2026

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

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

Flere forhold – feil ved yttervegger, tak, og vannrør/vanntrykk – dobbelgarasje – takstansvar – avhl. §§ 3-2, 3-7, 4-12, 4-14 og 4-19 – forskriften §§ 2-9 og 2-11.

En enebolig oppført i 1992 ble solgt for kr 2,48 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.10.22. Ved salget ble det opplyst om «påbegynt bad» i 2. etasje, at kledning var byttet enkelte steder, og garasje oppført i 2011. Badet ble gitt TG 3, veggkonstruksjon og vannledninger TG 1, mens takteking var gitt mørk TG 2 pga. slitasje/alder, og takkonstruksjonen TG IU. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over sjenerende støy fra vannrør, svakt vanntrykk, manglende lufting av ytterkledning, feil ved tak, og at garasjen var for liten. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt fra selger/selgers takstmann, og at forholdene var upåregnelige. Foretaket avsto kjøpers krav under henvisning til bl.a. risikoopplysningene gitt ved salget, samt at det var reklamert for sent over garasjen. Nemnda kom til at avvik ved kledning og tak utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold. Dissens ved erstatningsspørsmålet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 686 000, advokatutgifter (egenandel) kr 13 235,70 og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved yttervegger, tak, vanntrykk, samt garasje jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1992.

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

1 etg. Vindfang, vaskerom, soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og bad/wc. 2 etg: 2 soverom, loftstue og mulig bad som ikke er ferdigstilt.

Frittstående garasje oppført i 2011. (...)

2. etg.: (...) Påbegynt bad: Overflater på gulv er beleg, vegger mangler overflater og det er MDF-panel i himling. Utstyr er toalett, dette var ikke tilkoblet på befaringen (vann). Det er lagt opp vannledninger (rør i rør) for fremtidig tilkobling av utstyr samt sluk. (...)

Om standard var det opplyst at boligen fremsto som tiltalende og godt vedlikeholdt. Boligen hadde vegger med bindingsverkkonstruksjon fra byggeår.

I Finn-annonsen var det opplyst om «Solrik, pen og påkostet enebolig med dobbel garasje».

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2015. Selger opplyste bl.a. om arbeid på våtrom av ufaglært/egeninnsats/dugnad:

Badet ble omgjort av tidligere eier og da hadde de kun rørlegger på rør. (L. rør).

På spørsmål om tettesjikt, membran og sluk ble oppgradert/fornyset, opplyste selger at tidligere eier hadde benyttet plast som diffusjonssperre og i tillegg smøremembran. Det var ikke ankomst til sluk, det befant seg under dusjkabinettet. Selger opplyste om maur på kjøkken, og ufaglært/egeninnsats/dugnad på terrassebord. Videre opplyste selger:

Vi byttet kledning enkelte steder på husveggen mot garasjen da de var råtne. Huset ble malt grått i 2017. Byttet gulv i stue og kjøkken i 2020.

Fjernet halvvegg mellom stue og kjøkken i 2020 av en byggmester. Han satte inn en ståldrage. Malt inne i hele 2. etasje, stue, kjøkken, entre og soverom i 1. etasje. Innkjørsel ble asfaltert i 2021. Støpt nytt inngangsparti i 2021. Kjøpt nytt kombiskap 2021 med vann/is dispenser.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at yttervegger var av bindingsverk utvendig kledd med liggende kledning. Taket hadde form som saltak tekket med betongtakstein. Boligen fremsto som funksjonell og hadde generelt normal bruksslitasje.

Taktekking var av betongtakstein og ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og det ble opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt på taktekking og undertak. Taktekking hadde mose og slitasje pga. elde. Nedløp og beslag var gitt mørk TG 2, mens takkonstruksjon/loft var gitt TG IU. Hele takkonstruksjonen var gjenbygget, og det var ikke mulig å vurdere ut over alder og observasjoner fra underliggende etasje. Veggkonstruksjon var gitt TG 1, opplyst fra byggeår.

Bad i 2. etasje var gitt TG 3, og det ble opplyst at overflater på gulv var belegg, vegger manglet overflater og det var MDF-panel i himling. Det var lagt opp rør-i-rør for fremtidig tilkobling, og badet måtte ferdigstilles til en estimert kostnad på kr 100 000 – 300 000. Fukt i tilliggende konstruksjon (TG IU) var ikke relevant, da badet ikke var ferdigstilt.

Vannledninger var gitt TG 1, og det var opplyst at innvendige vannledninger var av plast (rør-i-rør) og var besiktiget i rørskap plassert på vaskerom. På kjøkken var det kobberrør. Det var gitt mørk TG 2 på avløpsrør, og opplyst om at det var avløpsrør av plast. Om garasje var det bl.a. opplyst om byggeår 2011, med normal standard.

Etter visning tok kjøper kontakt med selger personlig på Messenger den 16.10.22, og kjøper spurte om den mørke fargen på bildet av badet i salgsoppgaven. Selger svarte: «når jeg hadde befaring av rørlegger og takstmann da sa de ikke noe om det, de sa isolasjonen så fin ut. Er ganske sikker på at det er støv».

Boligen ble solgt for kr 2 480 000 ved kjøpekontrakt datert 20.10.22, og overtatt av kjøper den 4.11.22.

Det er fremlagt en faktura av 31.12.22 fra S. vedrørende «Rehabilitering kjøkken» på kr 9 663.

Kjøper reklamerte den 19.1.23 over:

4. Det er oppdaget sjenerende støy fra vannrør i boligen. Hva som forårsaker lyden er man ikke sikre på, og rørlegger skal utføre nærmere inspeksjoner.

5. Vanntrykket oppleves svakt i boligen.

Vanntrykket reduseres i betydelig grad når flere komponenter er benyttet samtidig.

6. Manglende lufting rundt ytre kledningen.

Bekjent av kjøper som er tidligere utdannet som tømmer har påpekt at lekter forårsaker at veggkonstruksjonen ikke får tilstrekkelig lufting. Veggkonstruksjonen har fått tilstandsgrad 1.

Kjøper fremla en reklamasjonsrapport fra N Taksering av 25.5.23 vedrørende yttervegger:

Registrerte forhold:

Det er ikke oppført noen form for lufting i ytterveggene

Årsak:

Da boligen ble oppført i 1992 ble det montert vindtett på konstruksjon, utlekting (som er helt tett ved nedre del) og ytterkledning. Det vil si ingen form for luting i ytterveggene. Dette fører til at det blir noe fukt ved nedre del av vegg konstruksjon/utlekting, som over tid vil føre til råte. Det er også registrert mye maur og skruketroll ved nedre del av yttervegger, noe som tyder på at det er et noe fuktig miljø ved den nedre delen av ytterveggen.

Anbefalte tiltak:

Demontere tak nedløp og rive hjørnekasser, rive de tre nedre høydene med liggende ytterkledning.

Rive den nedre lekten, tape vindtetten med godkjent tape over spikerhullene og felle inn en lekte bit under lektene som er innfestet på stenderne. Montere musebånd og ny tilsvarende liggende ytterkledning og hjørnekasser inkl. overflatebehandling av nytt virke. Videre montere tak nedløp, opprydding og bort kjøring av avfall.

Utbedringskostnadene var på kr 64 182,50 inkl. mva.

Det ble fremlagt enda en rapport fra N Taksering av 3.7.23:

Registrerte forhold:

Det er ikke oppført noen form for lufting i ytterveggene

Årsak:

Da boligen ble oppført i 1992 ble det montert vindtett på konstruksjon, utlekting (som er helt tett ved nedre del og øvre del) og ytterkledning. Det vil si ingen form for luting i ytterveggene. Utover dette er det også registrert at vindtetten (duken) som er festet på konstruksjonen ikke er strammet godt nok til.

Dette har ført til at når de da har isolert fra innsiden, så har de presset duken ut mot ytterkledningens bakside. Her er sjiktet mellom vindtetten og ytterkledningens bakside svært varierende (se kladdet skisse), dette vil føre til at det blir temperatur forskjeller i dette sjiktet som videre fører til kondens, fukt og råte over tid. Det er også registrert mye maur og skruketroll ved nedre del av yttervegger, noe som tyder på at det er et noe fuktig miljø ved den nedre delen av ytterveggen.

Anbefalte tiltak:

Demontere tak nedløp, rive hjørnekasser, rive alt av utvendig belistning, demontere nødvendig takstein på gavl siden ved terrassen, rive de to innerste bordene mot yttervegg på gesimser (langsider og gavler). Rive alt av ytterkledning, utlekting og vindtett. Videre tilbakeføre på en faglig god måte (se utbedringsbeskrivelsen for mer detaljert info).

Utbedringskostnader var på kr 265 371,25 inkl. mva.

Det ble også fremlagt en rapport fra G rør av 20.3.24 vedrørende vanntrykk/vannrør. Det fremgikk av rapporten at vannmengden falt betraktelig dersom man tappet flere steder samtidig, og at det piper fra toalett. Det ble fremlagt et pristilbud på kr 126 465 inkl. mva.

Det ble fremlagt en reklamasjonsrapport fra firma M av 10.6.24 vedrørende vegg og tak. Det fremgikk av rapporten at det var påvist mangelfull lufting i bunn av kledningen, og feil ved utførelsen av vindsperre. Det ble påvist soppvekst på vindsperre og kledning som følge av kondensering. Kostnad for utbedring var i området rundt kr 320 000. Vedrørende takkonstruksjon ble det registrert utilstrekkelig lufting og utettheter i innvendig dampspærre. Omlegging av tak ville koste rundt kr 240 000 inkl. mva. Det var vedlagt kalkyle.

Foretaket har innhentet en skaderapport fra takstfirma I av 23.1.25 vedrørende yttervegger og tak:

Tidligere var det ikke uvanlig å bruke plater som vindsperre og 11 mm lekter, når duker som dette kom på markedet forsto man nok ikke helt risikoen for at vindsperren kunne presses ut. Utførelsen ikke er optimal eller i tråd med anbefalingene til SINTEF på oppførelsestidspunktet, men etter min oppfatning innenfor

datidens byggeskikk. (...)

Konklusjon

Det er avdekket misfarging på både isolasjon, vindsperre og baksiden av kledningsbordene ved påbegynt badetrom i 2. etg. Misfargingen av isolasjonen skyldes trolig luftlekkasjer og støv, mens misfargingen av vindsperren skyldes kondensering som følge av at dampspærren ikke har tett tilslutning mot vinduet. Misfargingen på baksiden av den utvendige kledningen skyldes oppfukting av vindsperren, naturlig oppfukting av kledningen fra vær og vind i kombinasjon med redusert ventileringsbak kledningen. Det anbefales å gjøre tiltak.

Utbedring var estimert til kr 37 500 inkl. mva.

Når det gjaldt taket, la takstfirma I til grunn samme beskrivelse, konklusjon og kostnad som firma M. Det ble fremlagt et pristilbud fra firma B av 31.1.25 for yttervegg på kr 39 385,63, og et pristilbud av 4.2.25 fra L Entreprenør på kr 199 412,35 inkl. mva. for arbeid på vegg.

Kjøper fremla tilbud fra firma GM av 6.3.25 på kr 691 875 for utbedring av kledning og tak med beskrivelse: «Rive kledning, lekter, vindsperre. bytte ut og komplimentere isolasjon i vegg. Ny oppføring av korrekt 2 trinns tetting. Tak og undertak rives og gjenoppføres med lufting etter forskrifter».

Kjøper reklamerte den 27.4.25 over at garasjen ikke tilfredstilte krav til dobbelgarasje. Kjøper viste til at det ikke var mulig å parkere to biler i garasjen.

Det ble fremlagt notat fra firma M datert 28.4.25 hvor det fremgikk at garasjen var målt til en innvendig bredde på 4,67 meter, noe som ikke var tilstrekkelig for å parkere to biler på en hensiktsmessig måte. Portåpningen var 4,24 meter. Ifølge SINTEF Byggforsk burde en dobbelgarasje ha en minimum innvendig bredde på 5,6 meter, og portåpningen burde ikke være smalere enn 4,5 meter for å sikre tilfredsstillende bruk. Verdireduksjonen var skjønnsmessig vurdert til å utgjøre omtrent 2-3 % av eiendommens salgsverdi, i intervallet kr 50 000 – 75 000.

Kjøper har forklart at de først benyttet garasjen til lagring, og at det ikke ble oppdaget at garasjen var for liten før kjøper hadde skaffet seg to biler.

Kjøper har fremlagt et notat fra firma M datert 11.8.25, hvor det bl.a. fremgikk at samtlige yttervegger var utført i strid med god byggeskikk og preaksepterte løsninger på byggetidspunktet. Det ble påpekt mangelfull luftespalte som kunne medføre økt risiko for råte- og muggsopp. Lokal utbedring ville ikke være tilstrekkelig.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det ble gitt mangelfulle/uriktige opplysninger fra selger og selgers takstmann, og at forholdene var upåregnelige for kjøper. Flere av forholdene skulle ha fremgått av tilstandsrapporten, jf. forskrift til avhendingslova §§ 2-9 og 2-11. Det ble bl.a. vist til at det ikke var opplyst om dårlig vanntrykk, og feil ved yttervegger og tak var godt dokumentert. Det var ikke grunnlag for standardhevingsfradrag, og kjøper hadde hatt advokatutgifter som ikke var dekket av boligkjøperforsikringen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 686 000, advokatutgifter (egenandel) på kr 13 235,70 og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har bestridt at det foreligger mangelsansvar, og at det ble reklamert for sent over avvik ved garasjen, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har bl.a. vist til at vanntrykket hadde vært normalt i selgers eiertid, og at forholdet kunne ha oppstått etter overtakelsen. Selgers takstmann hadde også testet vanntrykket ved sin befaring. Feil ved yttervegger og undertak var ikke tilstrekkelig dokumentert. Ved et eventuelt mangelsansvar, måtte den rimeligste

utbedringskostnaden legges til grunn. Kjøper hadde boligkjøperforsikring, og kostnader til å engasjere ekstern advokat var unødvendige.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at avvik ved vegger og tak utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2 og 3-7, og viste bl.a. til at selgers takstmann skulle undersøke lufting av yttervegger, jf. forskriften § 2-11. Kjøpers krav knyttet til vanntrykk og garasje førte ikke frem.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at avvik ved vegger og tak utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2 og 3-7, og viste bl.a. til at selgers takstmann skulle undersøke lufting av yttervegger, jf. forskriften § 2-11:

Hva gjelder vegger, tok kjøper etter visning kontakt med selgeren personlig gjennom Facebook Messenger 16.10.22 hvor kjøper spurte om den mørke fargen på bildet av badet i salgsoppgaven. Selger svarte: «(...) når jeg hadde befaring av rørlegger og takstmann da sa de ikke noe om det, de sa isolasjonen så fin ut. Er ganske sikker på at det er støv». Veggkonstruksjon var gitt TG 1, opplyst fra byggeår. Selger opplyste om at selger byttet kledning enkelte steder på husveggen mot garasjen da de var råtne. Huset ble malt grått i 2017. Selger byttet gulv i stue og kjøkken i 2020, fjernet halvvegg mellom stue og kjøkken i 2020 av en bygmester. Han satte inn en ståldrage. Sett i lys av at veggkonstruksjon ble gitt TG 1, kunne kjøper forvente at veggene var i god stand, og at det ikke var manglende lufting. Opplysningen om vegg gitt i egenerklæringsskjemaet på bad synes å knytte seg til bad med dusjkabinett, og dermed ikke badet i 2. etasje. Rapportene omtaler vegg/vegger, og det kunne dermed med fordel vært bedre opplyst om feil gjaldt på flere vegger enn den som knytter seg til baderommet i 2. etasje. Sekretariatet har merket seg at takstfirma I ikke synes å ha vært på befaring, noe som vektlegges iht. praksis, jf. FinKN 2020-709.

Sekretariatet vil som nevnt vise til at saken med fordel kunne vært bedre opplyst. På bakgrunn av at rapportene omtaler feil/manglende lufting ved yttervegger, har sekretariatet kommet til at forholdet synes å utgjøre en mangel, jf. avhl. §§ 3-2/3-7. Vi viser i den forbindelse til at takstmannen iht. forskriften (FOR-2021-06-08-1850) skal undersøke lufting på yttervegger, se § 2-11. Se til sammenlikning FinKN 2024-658, FinKN 2024-194 og FinKN 2024-75.

Hva gjelder taket har sekretariatet vært i noe tvil. Takteking var gitt «mørk» TG 2, hvor det var opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt på taktekingen, mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt på undertak, samt at taktekingen hadde mose og slitasje på grunn av elde. Tidspunkt for når det var nødvendig med utskiftning av tekkingen var vanskelig å si noe om. Nedløp og beslag var gitt «mørk» TG 2. Takkonstruksjon/loft var gitt TG IU, hvor det var opplyst at hele takkonstruksjonen var gjenbygget. Det var ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det måtte gjennomføres ytterligere undersøkelser. Kjøper måtte på bakgrunn av opplysningene om tak forvente utbedring/vedlikehold i fremtiden. Det er ikke opplyst at kjøper gjorde ytterligere undersøkelser etter overtakelse, og det gikk noe tid fra overtakelse frem til det ble avdekket fukt/skade. Dette tilsier at det ikke foreligger en mangel. Se til sammenlikning FinKN 2024-487, FinKN 2024-987, FinKN 2024-38, FinKN 2024-851 og FinKN 2024-14. Sekretariatet har imidlertid merket seg at feilen synes å fremstå ufagmessig og at taket ikke var mer enn omkring 30 år gammelt.

Følgeskader som er omtalt, er ikke nærmere beskrevet mht. omfang og nødvendig utbedring. Vi forstår det likevel slik at undertaket og tekkingen må utbedres i sin helhet. Slik saken er dokumentert for oss, utgjør dermed forholdet en mangel. Se til sammenlikning FinKN 2024-343. Det må imidlertid gjøres et større fradrag ifm. utmålingen, sett hen til at kjøper vil få et nyere tak i god tilstand.

Nemnda er enig i dette, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse.

Sekretariatet kom videre til at kjøpers krav knyttet til garasje ikke utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7:

Hva gjelder garasjen, reklamerte 27.4.25 over at eneboligen, som var solgt med «dobbel garasje», ikke tilfredsstilte kravene til dobbel garasje. Det var ikke mulighet/begrenset mulighet for å parkere to biler i garasjen. Av notat fra firma M datert 28.4.25 fremgikk bl.a. at oppmåling viste at garasjens innvendige bredde var 4,67 meter, og portåpningen målte 4,24 meter. Dette var ansett som utilstrekkelig for praktisk og

hensiktsmessig parkering av to personbiler, basert på vanlige standardkrav for dobbelgarasjer. Målingene var utført av eiere og oversendt firma M i forbindelse med vurderingen. Ifølge SINTEF Byggforsk bør en dobbelgarasje ha en minimum innvendig bredde på 5,6 meter, og portåpningen bør ikke være smalere enn 4,5 meter for å sikre tilfredsstillende bruk. Feil opplysninger om garasjekapasiteten var antatt å ha en negativ innvirkning på eiendommens markedsverdi. Verdireduksjonen var skjønnsmessig vurdert til å utgjøre omtrent 2-3 % av eiendommens salgsverdi, herunder kr 50 000–75 000.

Kjøper opplyste at kjøper brukte garasjen til lagring tidligere. Nå som kjøper hadde fått seg to biler hadde de ryddet bort eiendelene i garasjen. Da kjøper skulle parkere to biler ved siden av hverandre oppdaget de at det var lite plass i garasjen. To biler, henholdsvis Skoda Octavia og en BMW i3 kunne ikke parkeres sammen. Det var vist til Finn-annonse ifm. salget hvor det var opplyst om «Solrik, pen og påkostet enebolig med dobbel garasje». Ved salget var det opplyst om frittstående garasje oppført i 2011, med normal standard.

Sekretariatet vil vise til at når det er opplyst om «doppel garasje» har en kjøper i utgangspunktet en forventning om at det er plass til 2 biler e.l. i garasjen. Vi bemerker for ordens skyld at når en parkeringsplass er for smal til å parkere biler av normal størrelse eller ikke kan brukes til parkering av biler, skal selger opplyse om dette, se FinKN 2019-739, FKN 2009-357, FinKN 2016-554, FinKN 2019-615 og FinKN 2024-895. Det bør også opplyses om det, dersom det foreligger bruksmessige ulemper som gir begrensninger i bruken av en parkeringsplass, jf. FinKN 2021-699 og FinKN 2022-1064. Videre har sekretariatet merket seg at bilene synes å være nokså små, noe som tilsier at det iht. det opplyste skulle være plass til disse. Det er ikke vedlagt bilder e.l. fra garasjen, og målingene er opplyst gjort av kjøper. Vurderingen fra firma M er gjort iht. krav fra Byggforsk i senere tid. Når det ikke er opplyst om alder på en bygningsdel, legges det til grunn at kjøper kan forvente at denne er fra byggeår, jf. bl.a. FinKN 2017-235 og FinKN 2020-839. Utviklingen og standarder på biler/garasjer har siden 1992 utviklet seg mht. krav og størrelse. I lys av FinKN 2019-564 synes parkeringsplassen å være tilstrekkelig til å oppfylle kravene til en parkeringsplass i normale tilfeller.

Sekretariatet kan dermed ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel ved garasjen. Vi viser også til at det kan stilles spørsmål ved om kjøper har reklamert i tide, jf. § 4-19. I dette tilfellet gikk det omkring 2,5 år fra kjøper overtok boligen, til det ble reklamert over feil ved garasjen. Vi viser her til kjøpers undersøkelsesplikt.

Nemnda slutter seg også til dette. Nemnda kan heller ikke se at avvik ved vannrør kan utgjøre en mangel etter avhendingslova, slik saken er dokumentert.

Sekretariatet fant det ikke forsvarlig å utmåle noe prisavslag for avviket ved veggene, men utmålte kr 100 000 for taket:

Sekretariatet har funnet utmålingen krevende. Som nevnt ovenfor, fremstår skadeomfanget på flere av bygningsdelene som uklart, og det fremstår ikke forsvarlig å foreta en utmåling hva gjelder feil ved veggene. Sekretariatet vil derfor i hovedsak kun komme med noen generelle korte bemerkninger hva gjelder utmålingen. Når tilstandsrapporten ikke oppfyller forskriftskravene, skal det ses bort fra rapporten ved mangelsvurderingen, se motsetningsvis avhl. § 3-10 første ledd andre punktum, jf. forskriften § 1-5, samt Prop. 44 L (2018-19), bl.a. på s. 72 og s. 89. Se også FinKN 2024-193. Dersom utbedring vil medføre standardheving eller forlenget levetid skal dette komme til fradrag ved utmålingen av prisavslaget, jf. eksempelvis HR-2017-1073-A. I henhold til nemndspraksis skal det ikke gjøres fradrag ved såkalt «lokal utbedring», se FinKN 2016-109. Det er videre foretaket som har bevisbyrden for fradragets størrelse, jf. blant annet LE-2018-139580.

Når det gjelder taket, synes rapportene å være i enige om at dette kan utbedres for kr 240 000. Taket var over 30 år gammelt, og var gitt «mørk» TG 2. Etter sekretariatet syn må det derfor foretas et større fradrag ved utmålingen. Sekretariatet finner at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000.

I etterkant av sekretariatets vurdering har kjøper innhentet ny sakkyndig vurdering for kledning/veggene. I brev fra kjøper av 13.8.25 er det således anført:

Etter Sekretariatets vurdering forelå, og i løpet av juli har klientene avdekket ytterligere råteskader i kledningen og råteskader på vannbrett over vindu. Dette tydeliggjør at skadene ikke er begrenset til en vegg eller to, men gjelder kledningen generelt. Forholdet skyldes som nevnt feil ved lufting av kledning og slik (firma M) viser til, er kledningen ikke montert iht. byggeskikk og preaksepterte løsninger. Det vises til krav fra 1968 om minimum 22 mm. luftespalte bak liggende falspanel. Det vises til rapporten for nærmere detaljer. Det vises tydelig til at lokal utbedring ikke vil utbedre problemet.

(...)

Hva gjelder kledningen tilsier (firma M) sin rapport at dette er et forhold som ikke skal utbedres lokalt, og dermed at kostnaden for å utbedre hele kledningen skal legges til grunn. Denne kostnaden utgjør kr 240 000 til 350 000.

Foretaket har på sin side vist til følgende i brev av 28.8.25:

Selskapet har vist forliksvilje og oversendt et tilbud i tråd med sekretariatets vurdering. Det vil ikke bli fremsatt et høyere tilbud i saken. Selskapets redegjørelse fremgår av tilsvaret til FinKN, som dere allerede har tilgang til.

Nemnda slutter seg til sekretariatets utmåling av kr 100 000 for taket.

Det springende punktet er om det for nemnda er grunnlag for å utmåle prisavslag for kledning/veggene. Nemnda har merket seg kjøpers nye rapport, men har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat som sekretariatet, nemlig at det per i dag ikke er forsvarlig å utmåle noe prisavslag på dette punktet. Nemnda viser særlig til at anslaget på utbedringskostnader i den nye rapporten er til dels temmelig upresist utformet. Nemnda viser likevel til at rapporten vil kunne danne et naturlig utgangspunkt i de videre forhandlinger mellom partene om utmålingen av et samlet prisavslag i saken.

Fra prisavslaget skal egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd trekkes fra. Renter er krevd og tilkjennes også.

Når det gjelder kravet om erstatning har nemnda delt seg i et flertall og i et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Sørli – bemerk:

Når det gjelder advokatutgifter, kan kjøper kreve disse utgiftene dekket knyttet til manglene, forutsatt at det foreligger et økonomisk tap som ikke dekkes av andre iht. avhl. § 4-14 og/eller fal. § 21-2, jf. bl.a. FinKN 2023-567.

Mindretallet – Skogvold – bemerk:

Mindretallet kan ikke se at det er grunnlag for å konstatere erstatningsansvar for foretaket i medhold av fal. § 21-2 jf. § 1-5.

Slik mindretallet forstår reglene i fal. § 21-2, jf. § 1-5, er denne ment å kodifisere profesjonsansvaret etter gjeldende rett. Det dreier seg altså om et culpaansvar med streng aktsomhetsnorm, og ikke et objektivt ansvar.

Aktsomhetsvurderingen må knyttes til foretakets plikter i henhold til fal. § 1-5, som krever at de opptre «ærlig, redelig og profesjonelt», samt «faglig forsvarlig». Mindretallet mener at det ikke er noe i saken som tyder på at foretaket ikke har håndtert saksbehandlingen av saken på en faglig forsvarlig måte, selv om deres vurdering av saken var annerledes enn sekretariatets. Det vises i den forbindelse at vurderingen av mangelsspørsmålet er basert på et juridisk skjønn uten noe fasitsvar, og etter mindretallets vurdering kan det ikke være slik at man ikke anses å ha opptrådt «faglig forsvarlig» på grunnlag av foretakets skjønnsmessige vurdering av saken alene. Etter mindretallets synspunkt foreligger det ikke et pliktbrudd etter fal. § 1-5, med den virkning at kjøper ikke kan kreve erstatning etter fal. § 21-2.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).