

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2020-817

16.11.2020

Protector Forsikring ASA

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

Eldre bolig – fukt- og råteskader som en følge av langvarig taklekkasje – upåregnelig skadeomfang? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt.

En enebolig i Molde oppført i 1927 ble solgt "som den er" for kr 4,4 mill., og overtatt av kjøper den 2.7.18. Ved salget ble boligens takteking og takkonstruksjon (ukjent alder) vurdert til TG 2. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til fukt, råteskader eller utettheter på boligens tak. Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper omfattende fukt- og råteskader fra taket og videre nedover i konstruksjonen, herunder følgeskader på et bad fra 2012. Kjøper reklamerte også over fukt i kjeller, planavvik, og feil ved et boblebad. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt fra selgers side, og at det uansett forelå en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet avviste ansvar for samtlige forhold, og viste bl.a. til at kostnader i forbindelse med lekkasje fra tak, herunder følgeskadene, måtte være påregnelige for kjøper sett hen til den usikkerheten som ble formidlet ved salget om takets alder og tilstand. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 491 230, takstutgifter kr 26 069.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, og følgende forhold er anført som mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.:

1. Lekkasje fra tak – fukt og råteskader
2. Fukt fra grunn i kjeller
3. Planavvik/skjevhet 2. etasje
4. Defekt boblebad

Boligen er en enebolig i Molde oppført i 1927.

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

Den innholdsrike boligen har flere stuer, stort kjøkken, store soverom og et svært romslig og lett tilgjengelig loft med flere bruksmuligheter. Eierne har den senere tid pusset opp vegger med ny maling, samt pusset opp toalettrommet i 1. etasje. Ute er det satt opp vedlikeholdsfritt stakittgjerde. Mot nord er det en stor og solrik terrasse over garasjebygget. (...)

**Standard:** Byvilla med alminnelig grei standard alderen tatt i betraktning. Det store huset kan utnyttes på forskjellig vis avhengig av behov og familiestørrelse.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk at selger hadde eid boligen siden 2014.

I tilstandsrapporten datert 10.4.18 ble det bl.a. under "*Konklusjon tilstand*" opplyst:

SAMMENDRAG

Rapporten omhandler en enebolig oppført i 1927, samt garasje oppført i 1991. (...)

Av forhold man bør merke seg er generelle utfordringer som knytter seg til innredning av kjeller i denne type konstruksjon i forhold til fuktproblematikk, samt etterisolering av takkonstruksjon med tanke på damp og vindtetthet, ventilering og kuldebroer. (...)

Taktekking har ikke kjent alder og faktisk tilstand kan av den grunn vanskelig vurderes. Bad i kjeller har oppnådd normal brukstid og kan påregnes redusert restlevetid det ble ikke registrert negative forhold, utover det som kan forventes i forhold til alder. Ved fuktkontroll med protimeter på overflater i bad i 2 etg, ble det høyt utslag på fukt i vegg. Det var videre misfarget en del fliser i samme område. Om det er en sammenheng mellom dette er vanskelig å fastslå før man vet om registrert fukt er normal bruksfukt eller om det er fukt som står i sjikt mellom flis og vegg over tid. Det var om lag samme forhold med fukt i en flisrad i vegg under blandebatteri, men der var det ikke misfarget flis. To-tre flis på gulv i bad har "bom" og en av disse har sprekke. Dette betyr at flis er løse. (...)

Det ble foretatt fuktmålinger i kjøkken og våtrom, samt stikkprøver utsatte steder i boligens kjeller, 1 etg. og 2 etg. samt i loft. Utover ovenfor nevnte fukt i vegg i bad i 2 etg. ble det ikke registrert unormal fukt boligen. Kjeller hadde bra klima på befaringsdag, og resultat av fuktkontroll er beskrevet under drenering og vegger mot grunn.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.4.18, og overtatt av kjøper den 2.7.18.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra tak, fukt i kjeller, planavvik i 2. etasje og funksjonssvikt ved boblebad. Kjøper innhentet takstrapport fra takstfirma C. for en vurdering og kostnadsberegning av samtlige reklamasjonspunkter. I den videre fremstillingen vil de enkelte reklamasjonspunktene behandles hver for seg.

### 1. Lekkasje fra tak – fukt og råteskader (kr 334 376)

Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til fukt, råteskader eller utettheter på tak.

Takkonstruksjonen ble vurdert til TG 2 i tilstandsrapporten, og takstmannen bemerket:

Beskrivelse:

Saltak med sperrekonstruksjon og bærende undertak av bordtro med undertakspapp. Vindski av trebord. Takrenner med tilhørende nedløp av hvitlakkert metall. Skråhimlinger ser ut til å være isolerte. Det er ikke forelagt takstmannen opplysninger om eventuelle endringer eller reparasjoner av takkonstruksjon - herunder forholdet til diffusjonssperre, vindspærre, lufting eller eventuelle kuldebroer.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Det er noe malingsavskalling av maling på raftekasser. Dette kan tyde på tidvis kondens. Dette er ikke uvanlig i denne type konstruksjon hvis det er feil varme/diffusjons lekkasje opp i takkonstruksjon. Hvis skråhimlinger er fullisolert betinger dette at det må være diffusjonstett sperre på varm side og diffusjonsåpen undertaksmembran på kald side. Hvis ikke kan det oppstå kondens i isolasjonssjikt. Her er konstruksjonen lukket og kan derav ikke kontrolleres nærmere for denne problemstillingen. Det er av den grunn usikkerhet rundt dette forholdet, og ved anledning der konstruksjonen skal åpnes bør dette undersøkes nærmere. Det ser ut til å være råte i øvre vindski syd/øst. Del av vindskibeslag på syd/vestre sider av tak er bøyd opp og det er fritt leide for vann ned mellom takteking og vindski. Det er ikke montert utvendig feiestige da feiing skjer via feieluke fra loft.

Taktekkingen ble vurdert til TG 2, og takstmannen bemerket:

Beskrivelse:

Fasett skifer på lekter over antatt undertaksmembran. Det er ikke forelagt takstmannen opplysninger om takteking kan være omlagt siden oppføringsår.

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før omlegging av skifer er 50 – 80 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:

Det er lagt blybeslag i øvre del av gradrenner samt at en stein på vest side av takløft er erstattet med metallplate eller blybeslag. Lengre ned på samme side er det en løs stein. Både stein og beslag i dette området anbefales å gå over for oppgradering og sikring av stein som kan være løse. Det er vanskelig å sette TG på denne type bygningsdel når man ikke har detaljopplysninger om alder. Er tekkingen fra byggeår er den å vurdere som TG 3. Er den omlagt for eksempel for noe tiår siden så kan den vurderes til TG 2. Det er derav satt TG 2 i dette tilfellet, men kjøper må være oppmerksom på denne usikkerheten.

Bad i 2. etasje ble gitt TG 2 grunnet manglende dokumentasjon på oppbygging av gulv med membran og fuktsikring av vegger. Det var opplyst om *"ny flis i 2012"*. Videre ble det bl.a. registrert bom og sprekke i flis på gulv samt kraftig utslag på fukt i vegg mot syd ved dusj.

I salgsprospektet ble det opplyst at bad i 2. etasje ble *"oppusset"* i 2012.

I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst om *"2012 Nytt bad 2.etg"*, utført av faglærte. Selger oppga at det var oppdaget bom i 1-2 flis midt på badegulvet.

På visningen la kjøper merke til en svikt/kollaps av skiferstein på takflate mot terrasse, og at taket var vått på innsiden av bodrom på loft. Dette var ikke bemerket i tilstandsrapporten. Kjøper anså det nødvendig med en oppgradering av taket så snart som mulig for å redusere risiko for større skader. Kjøper sendte en e-post til megler den 5.4.18, og forespurte om de hadde noe informasjon omkring tilskuddsordning for rehabilitering av skifertak. Kjøper hadde sett på offentlig søkerliste at selger hadde søkt om tilskudd til dette året før.

Selger svarte følgende i e-post av 05.04.18:

Svikt av skiferstein er noe som vi ikke har vært obs på tidligere, og jeg er heller ikke kjent med at det er vått der du beskriver.

Vi søkte i fjor om tilskudd til omlegging av tak da vi så i RB (var i flere lokalaviser i landet) at det var ønsket fra det offentlige, at eldre hus i byene burde søke om bla rehabilitering av skifertak for å beholde det originale uttrykket. Slik vi forsto det så nådde vi ikke opp i søknadsbunken da det ikke var noe prekært som var bakgrunnen for søknaden og at de hadde mottatt et rush av andre hus med samme ønske som oss hvor ønsket og behovet var mer berettiget. Vi ble takket for søknaden og står fritt til å søke ved neste mulighet.

Etter overtakelsen, den 16.12.18, reklamerte kjøper til selskapet som en følge av *"omfattende fukt- og råteskader i tak og i etasjeskiller mellom bad og loft og videre nedover i konstruksjonen"*.

Det fremgikk av skadeskjemaet at kjøper den 22.9.18 oppdaget vann på gulvet på badet i 2. etasje, og lekkasje fra himlingen. Himlingen på badet ble åpnet for å avdekke hvor vannet kom fra. Der viste det seg å ligge betydelige mengder vann som fikk fritt utløp, samt fukt og råteskader i konstruksjonen. Dette foranlediget at kjøper også så det som nødvendig å åpne opp himling på loft. Når himlingen på loft var fjernet, ble det avdekket to store hull i undertaket, samt ytterligere fukt- og råteskader.

Fra takstrappreport fra takstfirma C. hitsettes følgende:

Registrerte forhold:

(...) Ved vår befaring var himling på bad og del av panel himling under kil/grad sperre på loft åpnet opp og en kunne da registrere betydelige råteskader i undertak mot nord langs med kil/gradsperre og fukt/vann dråper i undertak. Ved kontroll av tilstøtende kott på loft kunne en også her se tydelige fuktmerker i undertak som klart indikerer lekkasjer fra tak. (...) Gulvbjelker som danner bærende konstruksjon for himling i bad har klart høy %RF opp til 80 cm langs bjelke inn i rommet fra yttervegg, og hvor deler av konstruksjonen bærer tydelig preg av langvarig fuktbelastning og begynnende råteskader.

Konklusjon:

(...) Nå har det vært mye nedbør i kombinasjon med kraftig vind i en periode, men lekkasjen har sannsynligvis ut ifra tilstand (fremskredet råte/krakelering i trevirke) pågått i en 12-15 års tid. Lekkasjen har sannsynligvis kun oppstått i kombinasjon med mye nedbør, kraftig vind og lite gunstig vindretning. Taktekking er omtalt i

takstrapport som en noe usikker konstruksjon, vanskelig å vurdere og gitt en TG 2, men samtidig beskrevet med underlagsmembran og lekter. Bygningsdelen er omtalt ganske "rundt" i takst rapport med kommentar om muligheter for både Tg2 og Tg3. (delte tilstandsgrader bør ikke benyttes). Så lenge det ikke er fremlagt opplysninger om oppgradering/utskifting av taktekking, fremstår det ganske klart at denne er fra byggeår og har ikke vært omlagt eller skiftet. Taktekking ligger på eldre asfalpapp/forhudningspapp, direkte ned på undertak av rupanel. Det vil si at skifer takstein er spikret direkte igjennom tak tro med påfølgende hull i eldre pappsjikt. Men dette var normal byggeskikk på oppførings tidspunkt. (...)

Reparasjon:

Taktekking på boligen og deler av undertak må skiftes ut og det er sannsynligvis kravstiller forberedt på, men utbedring av selve skade årsaken som har ført til følgeskader kreves utbedret. (...) I vår kalkyle er det medtatt utbedring årsak til lekkasjen og dennes følgeskader. Øvrige takoverflater er sannsynligvis kravstiller forberedt på å utbedre uavhengig av skaden. Ut ifra skadens karakter, tilkomst, råteskade og omfang, anses det som nødvendig å renovere overflater i bad i sin helhet (...)

Kjøper har også fremlagt en rekke bilder av skadene på badet, i konstruksjonen og på taket.

Sekretariatet kan ikke se at selskapet har fremlagt selgers forklaring på dette punktet. Selskapet har i klagesvaret oppgitt at selger har uttalt å ikke være kjent med skader knyttet til dette temaet i sin helhet.

## 2. Fukt fra grunn i kjeller (kr 62 098)

I tilstandsrapporten ble punktet "*Gulv på grunn*" vurdert til TG 2:

Beskrivelse:

Det foreligger ingen opplysninger om gulv, utover det man kan fastslå visuelt - altså at det er betong gulv. Hvorvidt gulv er støpt rett på avrettede løsmasser uten fuktsperre eller isolasjon, eller om gulv har isolasjon/fuktsperre kan ikke avdekkes. Det er imidlertid varmekabler i en stor del av gulv. Normalt ble gulv med varmekabler isolert også på 80 tallet- uten at dette er noe garanti for løsning her.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

I hjørne syd/øst i kjellerstue er det ett lite område med deler av noen flis som er løse. Disse ser ut til å være loftet opp fra underlaget av en eller annen ukjent grunn. To steder langs vegg vest i kjellerstue og i trapperom/gang nord er det utslag på relativt mye grunnfukt. Dette dreier seg om mindre områder og der dette var tilfellet er det åpent gulv uten konstruksjon over. Ellers mindre/normal grunnfukt av varierende grad rundt om i kjeller.

Videre ble punktet "*Vegger mot grunn*" ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket:

Beskrivelse

Tiden for oppføring tilsier skaret naturstein med innvendig og utvendig påstøp, eventuelt betong med sparestein. Hoveddel av fyllmasser i ur fra denne tiden var naturstein uansett hvordan den ble oppbygd. Under bakkenivå utvendig kan det være kun natursteins mur. Dette er ikke mulig å avdekke før man eventuelt åpner grunnen. Pusset og malt utvendig over bakkenivå og i hovedsak påforet og panelkledd innvendig. Noe areal er pusset og malt innvendig.

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 – 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Vurdert mot referansenivå var det ingen synlige eller for øvrig kjente og opplyste mangler med grunnmur. Små riss/sprekker i murpuss kan finnes. Generelt er påforede vegger av tre i rom under terreng å anse som risikokonstruksjon i forhold til skjult fuktopptak og råte. Det ble gjort fuktsøk med piggelektroder i treverk på ulike steder i alle rom i kjeller. I hjørne syd/vest i kjellerstue var det 16-19 % RF i gulvlist. Dette var høyeste målte nivå. Dette er ikke av format som normalt medfører råte eller andre skader. I øvrige områder i kjeller var det varierende mellom 14 og 16 % RF som er å anse som normalt. Dette viser imidlertid kun tilstand på ytre deler av veggkonstruksjon. Skjult del av veggkonstruksjon kan fra denne tiden kan ha plast diffusjons sperre. Hvis det er slik montert vil eventuell grunnfukt fra gulv og grunnmur kunne bli akkumulert i lukket

konstruksjon, med påfølgende råteproblematikk over tid. Dette var normal byggeskikk på denne tiden og tilsvarende situasjon finnes i de fleste boliger fra 60 tallet og opp til 90 tallet med påforede vegger i rom under terreng.

Dreneringen ble vurdert til TG 2, og takstmannen bemerket:

Beskrivelse:

Drenssystem av ikke kjent type, men i boligsalgsrapport fra 2014 er det opplyst at "drenering ble utbedret i 1987" Mer opplysninger er ikke forelagt takstmannen og hva som ligger i dette er vanskelig å tolke, og det ingen synlig spor utvendig som kan gi noen pekepinn på hva som eventuelt er gjort. Taknedløp er koblet til rør som går i grunn

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 – 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 – 5 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Noe normal grunnfukt i gulv og enkelte steder i nedre del av grunnmur, men vurdert normalt med tanke på alder og konstruksjon. Alderen tilsier at uansett type drenssystem - selv om det skulle vært gjort utbedringer i 1987 så er dette svekket nå.TG 2

Punktet "*Luftbehandling*" i kjeller ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket "*lavt luftskifte*" og "*ingen aktiv ventilasjon, med unntak av ventil i tak i wc*".

Selger svarte "*nei*" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til fukt i kjeller.

Kort tid etter innflytting oppdaget kjøper vann på flisene i trappegangen i kjeller. Kjøper reklamerte til selskapet den 9.10.18 grunnet inntrengning av vann gjennom grunnmur.

Fra takstrapport fra takstfirma C. hitsettes bl.a.:

Registrerte forhold:

Etter overtagelse oppdaget kravstiller at det lå vann på gulvfliser under trapp til kjeller. Det ble så undersøkt om det kunne være vanninntrenging flere steder i etasjen, hvorpå fukt ble registrert ved dusj i tilstøtende baderom. (...)

Konklusjon:

Vår vurdering er at det er gitt noen risiko opplysninger om drensforhold på eiendommen og at denne i hovedsak er av ukjent opprinnelse og alder. Her er det etter vår vurdering ganske klart at det er steinsatt drenering fra byggeår som i hovedsak er drensforhold, men at en antar at del av drenering mot nord kan ha blitt oppgradert ved tilbygg av garasje/bod. Dette er ikke kontrollert. Steinsatt drenering svekkes lite over tid, men fuktbelastning inn mot grunnmur fra tilstøtende område kan ha blitt påvirket fra nabo eiendommer og kan således ha påvirket høyden på grunnvann speil under boligen.

En tror ikke at det nødvendigvis er drenering som i hovedsak har forårsaket vanninntrenging i del av gulv på grunn, men økt grunnvann speil/kapillær fukt fra grunn. Gulv mot grunn har sannsynligvis i dette området, ingen fuktsperre montert og gulv er støpt i ettertid. En får da en naturlig overgang mellom gulv og grunnmur. Det vil klart være behov for kartlegging av høyde på grunnvann speil, ledningsnett for takovervann, avledning av overflatevann og kontroll av kommunal drenskum hvor utløp er ført til. Dette kan gi en indikasjon om det kan være tette rør inn mot drenskum osv. som har bidratt til økning av grunnvann speil, med påfølgende fukt i kjeller gulv. Det vil også være behov for å vurdere økt ventilering i kjeller etasje. Indikasjonsmåling i dusj/våtsone på bad i kjeller er vurdert som normal ut ifra datidens byggeskikk. Det kan på grunn av svakt luftskifte i etasjen, også være ett kondens problem som medvirker til at det danner seg dråper/kondens vann på flis overflater. I takst rapport ved salget er det under Pkt. luftbehandling påpekt særlig lavt luftskifte i kjeller etasje og bygningsdelen har på ett generelt grunnlag, fått TG 2 med årsak i dette. Det er etter vår vurdering, en kombinasjon av grunn fukt og svakt luftskifte som forårsaker fukt problemet. (...)

Reparasjon

Det kan være flere alternativer for utbedring av kapillær fukt fra grunn. En oppgraving langs med grunnmur mot nord vil i dette tilfellet kunne være problematisk, siden garasje/terrasse er tilbygget boligen og tilkomst vil være begrenset. Men det er mulig å forsøke å grave opp på vest side for bedre avrenning fra grunn. Det vil uansett være en forutsetning at ledningsnett for takovervann og eventuell drenering først må kontrolleres og at denne fungerer som normalt, i tillegg til at drenskum har tilfredsstillende avrenning/utløp. Om deler av dette ikke har en optimal funksjon, kan dette være medvirkende til økt grunnvann speil.

Kjøper har fremlagt bilder som viser fukt i kjeller.

Ifølge selskapet har selger ikke opplevd problemer med vanninnsig i sin eiertid:

Selger har ikke opplevd problemer med vanninnsig i sin eiertid. De forklarer at bad nede ikke er brukt som hovedbad, men de har benyttet det til vask av hunder. De har riktignok ikke opplevd annet vannsøl enn det som er fra dusj. Eksempelvis har det ikke vært vann i område som kjøper nevner i reklamasjon når de kom ned i kjelleren.

### 3. Planavvik/skjevhet 2. etasje (kr 76 625)

Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til skjevheter.

Punktet "*Etasjeskillere/frittbærende dekker*" ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og takstmannen bemerket:

Beskrivelse:

Trebjelkelag i tre plan. Tregulv over og kledd med panel og takplater under. Det foreligger ikke detaljopplysninger om konstruksjon av bjelkelag og nærmere beskrivelser kan derav ikke gis.

Utskifting/vedlikehold:

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Ingen vesentlige mangler registrert eller opplyst - vurdert ut fra referansenivå. Mindre knirk enkelte steder kan forekomme. Lydisolerende egenskaper, samt planhet og stivhet er ikke vurdert spesifikt. Planavvik og lyd gjennomslag utover dagens normal krav kan påregnes i eldre bygninger.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over planavvik i 2. etasje, og fra takstrapport fra takstfirma C. hitsettes bl.a.:

Registrerte forhold:

Ved befaring kunne en registrere vesentlig avvik på gulv i gang til 2. etasje opp til 20-25 mm i en lengde/bredde av 85-90 cm. På dette punktet tar dør i gulv ved 90 graders åpning og har avstand til gulv på ca. 25 mm ved lukking. Det samme gjelder for gulv i kontor, tilstøtende gang i 2. etasje. Det er registrert vesentlige avvik på loft helt ute ved raft, men dette er ikke innenfor målbart areal og av liten, praktisk betydning annet enn for å underbygge avvik generelt.

Konklusjon:

Det er opplyst i takstrapport vedrørende etasjeskille, at det ikke er registrert vesentlige mangler, mindre knirk kan påregnes og hvor planhet og stivhet ikke er vurdert. Vår vurdering er at det er lokale planavvik i flere rom og flere steder, er dette godt synlig ut ifra terskler til dører etc. Nå er dette en eldre bolig, og noe avvik vil være påregnelig utover toleransekrav. Men det er likevel flere lokale avvik, spesielt i gang og kontor i 2. etasje som er såpass vesentlige at de burde være kjent for selger og opplyst til/registrert av takstmann.

Reparasjon:

Det vil være urimelig å legge til grunn avretting av alle gulv med avvik i boligens hovedetasjer, men utbedring av gulv i gang og kontor i 2. etasje er vesentlig, selv hensyntatt boligens alder. Det som sannsynligvis kan legges til grunn er rivning av gulvlister og karm lister, avretting lokalt i de berørte rom (gang og kontor i 2. etasje) og montering av nye bordgulv/parkett. Listverk kan i hovedsak re monteres med noe komplettering. Loft har også en del avvik, men mye av dette er ute ved og langs raft/yttervegg og ikke under målbart areal. Dette er likevel medtatt i rapporten for å underbygge at avvik generelt, er større enn hva en normalt kunne forvente.

Kjøper har også fremlagt bilder som viser planavvik.

Ifølge selskapet har selger forklart:

Selger uttaler videre at planavviket dere reklamerer på i 2. etg er ukjent for ham. Under deres eiertid har det ikke vært opplevd skjevhet, og har benyttet rommene som normalt. Imidlertid er det ikke utenkelig at et hus fra 1927 kan "sette seg" og få skjevheter over tid, selv om dette ikke er bemerket av han selv.

#### 4. Defekt boblebad (kr 18 131)

I tilstandsrapporten ble bad i kjeller med boblebad (fliser antatt fra 80-tallet) gitt TG 2, og takstmannen påpekte en rekke avvik. Videre bemerket takstmannen at "*alder tilsier at man har passert normal brukstid med god margin*".

Kjøper har forklart at selger forut for salget opplyste at han hadde brukt boblebadet ved én anledning, og at dette fungerte normalt.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over funksjonssvikt ved boblebad på bad i kjeller.

Ifølge selskapet, hadde ikke selger kjent til problemer med boblebadet.

**Kjøper** har i hovedsak anført at det ble gitt manglende/uriktige opplysninger om lekkasje fra tak, planavvik/skjevheter, fukt i kjeller og funksjonssvikt boblebad, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har videre anført at mangelsforholdene utgjorde et vesentlig avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper var klar over at det var en risiko ved å kjøpe en bolig fra 1927, men viste til at eiendommen i dette tilfellet var i vesentlig dårligere stand enn man hadde grunn til å regne med.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 491 230, og takstutgifter på kr 26 069.

**Selskapet** har anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Selskapet viste til at det ikke var holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen. Det forelå heller ikke et vesentlig avvik fra avtalen. Det måtte være påregnelig for kjøper at taket måtte skiftes, og selskapet anførte at når skadeårsaken ikke var upåregnelig, ville heller ikke følgeskadene utgjøre en mangel. Videre ble det anført at også fukt i kjeller, planavvik og funksjonssvikt ved boblebad var påregnelig med tanke på alder.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var holdepunkter for at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Sekretariatet kom imidlertid til at boligen hadde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og viste til at følgeskadene var langt større enn hva som måtte ha vært påregnelig for kjøper.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse som er dekkende også for nemndas syn.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet i sin vurdering kommet til at vesentlighetsvilkåret i bestemmelsen er oppfylt for så vidt gjelder taklekkasjen. Det er i begrunnelsen blant annet vist til følgende:

Den aktuelle boligen var oppført 1927, og var følgelig 91 år på kjøpstidspunktet. I salgsprospektet ble det opplyst at boligen var i "alminnelig grei standard alderen tatt i betraktning". Boligens alder er et viktig moment ved vesentlighetsvurderingen, og feil ved eiendommen er mer påregnelig jo eldre den blir, jf. bl.a. FinKN 2016-086.

(...)

I tilstandsrapporten ble det gitt risikoopplysninger om takkonstruksjon og takteking, og begge ble gitt TG 2. Takstmannen bemerket at han ikke hadde detaljopplysninger om alder på takteking, og at det forelå en usikkerhet her. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til fukt, råteskader eller utettheter på tak.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper omfattende fukt- og råteskader i tak og i etasjeskiller mellom bad og loft og videre nedover i konstruksjonen. Sekretariatet vil bemerke at kjøper var innforstått med at det måtte foretas utbedringer av taket, og etter det vi forstår er påregnelige utbedringer av taket ikke tatt med som en del av det fremsatte krav om prisavslag.

Etter sekretariatets syn, var det betydelige skadeomfanget som en følge av langvarige lekkasjer ikke påregnelig for kjøper. Det fremgår av rapporten fra takstfirma C. at lekkasjen sannsynligvis har pågått i 12-15 års tid, og har forårsaket skader nedover i konstruksjonen og på bad i boligens 2. etasje (fra 2012). Sekretariatet legger avgjørende vekt på at lekkasjen har pågått over lang tid, og at det betydelige skadeomfanget fremstår som upåregnelig for kjøper sett hen til opplysningene som ble gitt ved salget. Videre bemerkes at lekkasjene ble avdekket kun kort tid etter kjøpet.

(...)

Sekretariatet har konkludert med at det ikke var påregnelig med fukt- og råteskader i det omfang som er avdekket i denne saken, sett i lys av opplysningene gitt i salgsdokumentasjonen.

Sekretariatet har etter dette kommet til at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

For de øvrige reklamasjonspunktene knyttet til fuktinnsig i kjeller, planavvik og boblebad, har sekretariatet kommet til at forholdene ikke representerer et vesentlig avvik fra det kjøper kunne forvente.

Nemnda har for sin del vært mer i tvil.

Nemnda viser til at det ble gitt adskillige risikoopplysninger om takkonstruksjonen i salgsdokumentene, samt til at boligen altså var 91 år på kjøpstidspunktet. Av klagen til nemnda fremgår det også at det *"er riktig at kjøper på visning observerte svikt/kollaps av skiferstein på takflate mot terrasse samt våt flekk i tak på loftsbod, og gjorde selger oppmerksom på at dette ikke var nevnt i tilstandsrapporten"*. Dette må tillegges en ikke helt ubetydelig betydning for hva kjøper måtte forvente – også for så vidt gjelder eventuelle følgeskader.

Nemnda er i og for seg ikke uenig i at følgeskadene i denne saken til dels ligger utenfor hva som i alminnelighet kunne forventes, men nemnda er enig med selskapet i at følgeskader som sådan ikke uten videre kan trekkes inn i vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum. At selger i relasjon til vesentlighetsvurderingen eksempelvis ikke hefter for omfattende eller atypiske følgeskader for en mangel som i seg selv ligger innenfor det påregnelige, er også naturlig ut fra rene adekvansbetraktninger.

Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Selv om fukt- og råteskadene som er avdekket er noe mer omfattende enn det kjøper kunne påregne ut fra opplysningene som ble gitt og de nevnte observasjonene på visningen, kan det ikke ses å foreligge noe *vesentlig* avvik fra hva kjøper måtte forvente. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).*