

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-19

9.1.2023

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

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

Flere forhold – vanninntrenging i kjeller, rustent soilrør, feil ved peis, fuktskader i kledning/ pergola – risikoopplysninger, egeninnsats, TG 2 – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1967 ble solgt "som den er" for kr 4,45 mill., og overtatt av kjøper 1.11.21. Ved salget ble det opplyst at det innvendig generelt var eldre standard på boligen, og at det utvendig var gjort en del vedlikehold og forbedringer. I tilstandsrapporten var drenering, rom under terreng og terrengforhold vurdert til TG 2, og det ble bl.a. opplyst om fall mot grunnmuren, tydelig tegn til svikt på dreneringen og mulig skjult svikt i rom under terreng, samt at dreneringen hadde behov for å skiftes. Veggkonstruksjon og utvendige fasader var gitt TG 2, og det ble opplyst om stedvis skader. Terrasser var gitt TG 2, og det ble opplyst om fukt-/råteskader i bjelkelag/panel i området hvor terrasse var overbygd. I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst om gjentatte problemer med overvann mot grunnmur før 1982, at det høsten 2000 var vedvarende styrtregn og vanninnsig i kjeller, men at det var gjort tiltak etter dette. Videre hadde selger opplyst at terrasse var bygget ved egeninnsats og dugnad under ledelse av faglært snekker. Etter overtakelsen oppdaget kjøper vanninntrenging i kjeller, rustskader på soilrør, feil ved peis og fuktskader i kledning/ pergola. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste i hovedsak til at det ble gitt risikoopplysninger om forholdene ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader og takstutgifter på totalt kr 320 606, samt erstatning for tapte leieinntekter på kr 80 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av vanninntrenging i kjeller, rustent soilrør, feil ved peis og fuktskader i kledning og pergola, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Saken gjelder en enebolig på Østlandet oppført i 1967.

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

STANDARD

Eneboligen som er over 2 plan ble oppført i 1967. Den hyggelige boligen har innvendig en generell eldre standard. Overflater i stuen ble pusset opp for ca. 4 år siden, og stuen er lys og pen. Forøvrig er det ikke utført vesentlig oppussing innvendig siden midten av 80-tallet, og oppussing bør derfor påregnes.

Utvendig er det gjort en del vedlikehold og forbedringer, f.eks er taktekket på boligen skiftet i 2006, vannledningen inn i boligen ble skiftet for 15 år siden, og deler av stikkledning er skiftet mot vest i senere tid. Eier har dessuten skiftet inngangsdører for 4 år siden, og balkongdøren i stuen ble skiftet i 2010. Utvendig kledning er jevnlig vedlikehold og malt.

I tilstandsrapporten var drenering gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse

Drenering antatt fra byggeåret.
Ingen synlig grunnmursplast.

Vurdering

Det er tydelig tegn til svikt ved drenering på boligen.
I områdene i u.etg med synlig grunnmur er det registrert tydelig saltutslag på grunnmuren.
Drenering har derfor behov for å skiftes.

Rom under terreng var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse

Det er to innredet soverom som ligger mot yttervegg hvor terrenget er delvis fylt mot vegg.

Vurdering

Innredning av rom under terreng anses som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt når det er gammel drenering.
Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på nedre del av vegg som var tilgjengelig på befaringsdagen på disse soverommene.
Mulig skjult svikt.
Tydelig tegn til at drenering har behov for å skiftes pga saltutslag i u.etg.

Terrengforhold var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse

Tomten skråner mot vest.

(...)

Vurdering

Det er både fall mot og fra grunnmuren til boligen.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse

Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.
Trekledning er fra byggeåret.
Eier opplyser om at trekledning er malt jevnlig på boligen.

Vurdering

Det er stedvis registrert noe dårlig endeved i bunn av trekledning mot nord, samt at trekledning på gavelvegg mot sør på garasjen har en standard som tilsier at den er moden for å skiftes.
Stedvis tørkesprekker i bunn av trekledning mot øst.
Det ble utført stedvis fuktmålinger i trekledning uten utslag på skadelig fukt.

Levetid

Normal levetid trekledning er 40 - 60 år

Terrasser var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse

På framsiden av boligen er det etablert en mark terrasse i trekonstruksjon.
Mot vest er det oppført en terrasse på pilarer i trekonstruksjon.
Den eldste delen er båndtekket og utført med smijernsrekkverk.
Forøvrig er det utført terrassebord og trerekkverk.

Ett område som er utført uten rekkverk, dette området er sperret med rekkverk på to sider.

Det er utført ett overbygd område på terrassen med taktekke av kanalplast.

Vurdering

Det er registrert råteskader i terrassen og bjelkelag mot vest.

I området der hvor terrassen er delvis overbygd er det tidligere utført tett tak ved å legge asfaltpapp under terrassebord uten fast bordtak.

Dette har medført at asfaltpapp har kollapset overtid og ført til fukt-/råteskader i bjelkelag/panel på undersiden.

Smijernsrekkverk er i dårlig stand og er dårlig innfestet.

Rekkverkshøyden på terrassen er 90 cm.

Behov for utbedringer.

Piper og ildsteder var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Beskrivelse

Elementpipe helbeslått over tak.

Peis og kamin plassert i boligen.

Kamin er tilknyttet dagtank, dette systemet er ikke lenger i bruk.

Vurdering

Tilfredstillende avstand til brennbart materiale.

Røykrør er ikke kontrollert av undertegnede.

Det er ikke lenger godkjent å fyre med fossilt brensel.

Skal kamin og dagtank fortsatt brukes må dette bygges om for bruk med biobrensel.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder pipen.

Under punktet "VVS" ble det bl.a. opplyst om følgende:

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet til offentlig vann og kloakk.

Innvendig er det vannrør av kobber. Avløpsrør av PVC/soil.

(...)

Deler av stikkledning er skiftet til PVC utvendig mot vest.

Forøvrig består stikkledning av soil.

Avløpsrør til stikkledning ligger delvis åpent i dagen.

Vurdering

Anlegget er ikke faglig vurdert av undertegnede.

Eier opplyser om at de ikke har hatt problemer med VA-anlegget i boligen.

Anlegget er ikke faglig vurdert, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 1982. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Før vi kjøpte huset i 1982 har det vært gjentatte problem med overvann mot grunnmur fordi huset ligger lavere enn veien. Høsten 2000 var det vedvarende styrtregn og vanninnsig i kjeller. Forsikringsselskapet ble kontaktet, men ingen skader av betydning. Vi fjernet da all løsmasse og bedd mot grunnmur og erstattet med drenerende masse og vannavviser for overvann. Etter det har vi ikke hatt fukt i kjeller bortsett fra noen ubetydelige dråper ved vanninntaket når det er vedvarende betydelig regnvær over flere dager.

På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "*Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad*", og bl.a. opplyst om følgende:

Terrasse: 1983. Egeninnsats og dugnad under ledelse av faglært snekker i familien.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,45 mill., og overtatt av kjøper 1.11.21.

Etter overtakelsen avdekket kjøper vanninntrenging i kjeller, rustskader på soilrør, feil ved peis, samt fuktskader i kledning og pergola.

Den 23.12.21 ble det reklamert over bl.a. dreneringens tilstand og skade på soilrør.

Kjøper innhentet en vurdering fra takstmann R. datert 25.3.22:

Vanninntrengning

(...)

Beskrivelse av forhold:

Utvendig er det kun noen få steder det er mulig å se grunnmursplasten. Der den er synlig mangler det topplst. Grunnmursplasten virker som kun er montert på langveggen, og ikke ført rundt hjørnet og ned langs gavlvegger. Det er stor vanninntrengning ved hjørnene, noe som sannsynlig kommer manglende grunnmursplast i dette området.

Slik det fremstår ser det ut til at man kun har gravd ned og montert grunnmursplast til 15-20 cm under terreng. Dette er ikke gravd frem og avdekket fullstendig, men det er synlig ved avslutningen på hushjørnet.

Avvik fra fagmessig byggeskikk:

Allerede fra byggeår var det krav til utførelse av fuktsikring og grunnmurer. Det vanlige fra 1949 opp til plastproduktene kom på markedet i ca. 1958 til 1960, var å smøre grunnmuren utvendig med asfaltemulsjon utenpå slemming/puss. Dette er ikke ut til å være utført så langt det er mulig å se.

Tiltaket som er utført i 2000 har så store avvik fra fagmessig utførelse at det knapt kan vurderes som utført tiltak. Utførelsen dette året virker å være mer for syns skyld enn noe annet.

Konsekvens:

Stor vanninntrengning i underetasjen.

Nødvendige utbedringer:

Drenering må graves opp og utbedres.

(...)

Soilrør

(...)

Beskrivelse av forhold:

Bygningsdelen ha større slitasje enn beskrevet da det kun er små marginer før røret er gjennomrustet.

Konsekvens:

Dersom det går hull, vil kloakkvann renne ut i boligens kjellerrom.

Nødvendige utbedringer:

Støpejernsrør byttes i PVC-rør.

Synlighet:

Ikke synlig uten destruktive tiltak.

(...)

Peis

Peis er ikke dimensjonert iht. pipe og spjeld. Peisen krever mye luft for å fungere hensiktsmessig. Det er ikke tilstrekkelig med lufteluker eller andre muligheter for lufttilførsel inn i boligen slik at terrassedør må stå åpen for å få fyr i peisen. Etter flere timers fyring blir det noe trekk i pipa, men dersom man lukker døren endre dette seg fort og røyk velter inn i boligen.

Feiervesenet har vært på inspeksjon og konkludert med at peis ikke er konstruert korrekt i forhold til pipe. Det er ingen feil med pipa, eller sammenkobling inn til pipa.

(...)

Beskrivelse av forhold:

Boligen fylles med røyk ved fyring i peisen.

Avvik fra fagmessig byggeskikk:

Ildstedet krever mer luft for å kunne fungere hensiktsmessig.

Konsekvens:

Stuedør må åpnes for å tilføre tilstrekkelig luftmengde til ildstedet. Dette er lite hensiktsmessig når man fyrer for å holde varmen.

Nødvendige utbedringer:

Etablere nytt ildsted som krever mindre luft for å fungere.

Synlighet:

Ikke synlig før man tenner i peisen.

(...)

Kledning / Pergola

Flere partier med råteskadet kledning, spesielt i området rundt pergola. Pergola er kraftig underdimensjonert og fremstår amatørmessig utført.

(...)

Beskrivelse av forhold:

Utvendig kledning har fått stor fuktbelastning pga. ufagmessige og uheldige løsninger ved etablering av terrassegulv.

Terrassebord er avsluttet tett inn mot kledningen slik at det ikke har vært noen avrenning. Vann har blitt stående inn mot kledningen.

Pergola er oppført av taksperrer av 48x98 med lysåpning, c/c 1-1,2 meter, med over 2 meter lysåpning. Taksperrer hviler på drager av 2 stk. 48x98 med opplegg i hver ende med lysåpning 4,6 meter. Hele konstruksjonen er kraftig underdimensjonert.

Avvik fra fagmessig byggeskikk:

Ved overgang mellom terrassegulv og utvendig kledning er det normalt å legge inn et beslag som går fra terrassegulvet og inn bak kledningen. Kledningen avsluttes minst 5 cm over dette beslaget og skråskjæres i nedkant.

Utilstrekkelig lastedimensjonering

Konsekvens:

Større fuktpåkjenning på kledning med utvikling av råte. Vesentlig kortere levetid for kledning.

Pergola får deformasjoner/kan kollapse under vekt av mye snø.

Nødvendige utbedringer:

Kledning rives og det etableres fagmessig overgang mellom terrassegulv og yttervegg.

Demonteres og gjenoppbygges med tilstrekkelig styrke. Det bør brukes limtre drager minst 115x360 under taksperrer, og taksperrer med c/c 60 cm dimensjonert minimum 48x148mm for å tåle snølast 2,5 kN/m² på mark.

Synlighet:

Ikke synlig for legmann, men kledingsproblematikken burde enhver med fagkompetanse se dersom det ikke er tildekket.

De totale utbedringskostnadene ble estimert til kr 285 900 inkl. mva.

Selger forklarte følgende i brev av 4.1.22, 2.5.22 og 26.6.22:

Selger har bodd i huset i 39 år. Reklamasjonen er fremsatt som en rekke udefinerte påstander som omhandler temaer som er beskrevet og omtalt i teksten i tilstandsrapporten fra takstmann og i egenerklæringen fra selger. Vi avviser derfor eventuelle krav som måtte fremsettes fra kjøper.

Kjøper mener at rom under terreng skulle vært klassifisert TG3 i salgsprospektet i stedet for TG2 slik takstmannen har beskrevet det. Vi har ingen kommentar til det annet enn at huset har fungert utmerket for oss tross alder. De overvann avvisende utbedringer vi foretok i år 2000 har virket, de er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, og det er ikke påvist fukt i underetasjen.

(...)

Huset har en blindkjeller under garasjen uten vindu eller ventiler. Den ligger i sør-østre del av huset og vi antar at det er denne kjøper refererer til når hun skriver at det blir fuktig på regnværsdager. Blindkjeller/garasje ligger i en frittstående del av huset og er sikret mot overvann ved en dreneringsrenne i hele innkjørselens bredde foran garasjen. Rennen krever vedlikehold slik at ikke blader og boss tetter den igjen. Hvis den tettes kan det komme vann mot garasjeåpningen og det kan sige vann ned mellom asfalten og betongen i garasjegulvet og fukte veggen i blindkjelleren.

(...)

Kjøper skriver at vann, avløp og soil er mer ødelagt enn uttrykt. Avløpsrør er nesten gjennomrustet. Det har vi ingen forståelse for. Dette har fungert utmerket for oss med kobberrør og soil avløpsrør fra byggeåret. Hva som ev. skjer dersom kjøper velger å flytte på 50 år gamle avløpsrør er det en vurdering kjøper må ta ansvaret for.

(...)

Kommentar til reklamasjonsrapport (...)

Reklamasjonsrapporten inneholder en del faktiske feil og synsinger. (...) Kjøpers takstmann antyder at selger har holdt tilbake opplysninger overfor egen takstmann fordi egenerklæringsskjema er signert 4 uker etter tilstandsrapporten. Det er ikke riktig. Selgers takstmann fikk all informasjon til befaringen og til å utarbeide tilstandsrapporten.

Punkt 1, drenering:

Kjøpers takstmann har ikke lest egenerklæringen fra selger på punkt 5 om fuktproblemer. Der står det klart forklart at de arbeidene som ble utført i forbindelse med vanninnsiget i år 2000 var arbeider for å hindre overvann fra å komme frem til grunnmuren.

Det er ikke gjort noen arbeider med dreneringen som kjøpers takstmann prøver å fremstille det som. Dreneringen er fra byggeåret 1967 og har ikke vært rørt fordi det etter arbeidene i 2000 ikke lenger kom fukt inn i kjelleren. (...)

Når kjøpers takstmann skriver at det er stor vanninntrengning i i underetasjen, medfører det ikke riktighet. Underetasjen er tørr og alle bildene som viser fukt er fra blindkjelleren under garasjen. (...)

Her er det et forsøk på å fremstille fakta på en måte som ikke stemmer med de faktiske forhold. Det er ikke bra. Takstmannen må holde seg til fakta og ikke karakterisere arbeider som ikke er utført som faglig uforvarsomme. De arbeidene som ble utført i 2000 hadde en eneste hensikt – å hindre overvann fra å nå frem til boligen. Arbeidene har virket helt etter hensikten.

Punkt 2, soilrør

X. kommune la i 2012 helt nye avløpsrør for hele området gjennom hagen. De knyttet boligen til det nye avløpssystemet og skiftet ut en del av det nedre avløpsrøret fra boligen med PVC rør. Samtidig inspiserte de hvor mye av avløpsrøret fra boligen som trengte å skiftes ut. Jeg har derfor ikke hatt grunn til betvile at de har gjort en fullverdig jobb.

Kjøpers takstmann hevder at det er rustflekker på det utvendige røret og at dersom det går hull så vill kloakkvann renne ut i boligens kjellerrom. Det er i beste fall en misvisende fremstilling. Det utvendige røret har sterk helling nedover og ut fra boligen. Dersom det går hull vil kloakkvann renne ut i terrenget og ikke oppoverbakke inn i boligen, sjekk tyngdeloven. Vi vet også at soilrør som ligger inne og er nedstøpt har betydelig lenger levetid enn rør som er utenfor bygningen.

(...)

Punkt 3, Peis

Peisen har en Jøtul peis-innsats som er en kappe av jern med luftkanaler rundt og som har sirkulerende luft som varmes opp av den varme jernkappen og fordeles ut i rommet. En svært god og økonomisk varmekilde. Det er ikke en plassbygget åpen grue. I alle rom i boligen er det en 5-toms lufteventil og i stuen er det to ventiler. Alt etter forskriftene, men ventilene må være åpne for at de skal slippe inn luft. Bildet viser at spjeldet på peisen kan åpnes maksimalt etter funksjonsbeskrivelsen for peisen. Peisen er montert av Jøtul ca. 1970 og godkjent av feievesenet og B. kommune før den ble satt i drift. Etter den tid har vi hatt brannnettersyn av ildsteder og pipe flere ganger som en del av feievesenets rutiner. Ingen anmerkninger.

Vi har fyrt i peisen ofte vinterstid gjennom alle år uten å ha problemer, men den kan ikke stappes full av papir og ved og tennes på. Den trenger, som alle peiser, litt opptenningsved for å varme opp jernplatene før en legger i de store kubbene. Det er ingen feil ved peisen, men bruken bør justeres.

Punkt 4, Kledning/Pergola

Pergolaen er bygd med et tak av kanalplast av polykarbonat. Et svært lett, sterkt og bestandig materiale som tåler kraftig vind og tåler store vekter. Fabrikkens spesifikasjoner er at platene skal monteres på taksperer med c/c 1070 mm, som det er gjort her. Dette er standarder som også benyttes i drivhus. Grunnet begrenset mulighet for høyde under taket og nødvendig fall for å få avrenning av vann på taket er drageren i front laget av to sammenkoblede bjelker med motsatt vedretning for å få nødvendig stivhet i konstruksjonen. På tilstøtende tak er det montert snøfangere slik at ingen snø skal kunne rase ned på taket. Hele konstruksjonen er en lettkonstruksjon som har vist seg å være funksjonsdyktig og holdbar i alle år.

Jeg tar sterk avstand fra kjøpers takstmanns nedsettende beskrivelse av pergola og terrasse uten å ha satt seg inn i materialvalg og at han ikke setter seg inn i den praktiske løsningen rundt prosjektet. Takstmannens forslag til dimensjonering ville redusere høyden til taket slik at pergolaen ikke kunne brukes.

Taket over terrassen gjør at det ikke siger vann ned langs veggene og det er derfor ikke behov for å legge inn beslag og skråskjære kledningen minst 5 cm over beslaget.

Trepanelene på huset er 55 år og normal levetid er 40 – 60 år. Bildet er fra syd-veggen på huset som er mest utsatt for vær og vind.

Selgers takstmann skriver i tilstandsrapporten at det er registrert råteskader i terrassen og panel mot vest. Det er videre registrert noe dårlig endeved i bunnen av trekledning mot nord, men det er ikke målt utslag på skadelig fukt. Det beskriver de faktiske forhold.

(...)

Det står ingen ting i egenerklæringen om at vi har rørt dreneringen i år 2000. Det arbeidet vi gjorde var for å hindre overvann fra veien til å komme frem til huset. Huset ligger lavere enn veien. Arbeidet ble utført av undertegnede og resultatet var vellykket. Det kom ikke mer vann inn i underetasjen. Det ble ingen skadesak med forsikringsselskapet fordi det ikke var noen skader.

Kjøpers takstmann antyder at selger har holdt tilbake opplysninger overfor egen takstmann fordi egenerklæringsskjema er signert 4 uker etter tilstandsrapporten. Det er ikke riktig. Selgers takstmann fikk all informasjon til befaringen og til å utarbeide tilstandsrapporten.

Kjøper har anført at det foreligger mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som en følge av at selger har holdt tilbake opplysninger om egeninnsats/ufaglærte arbeidere i forbindelse med utbedring av overvannsproblematikk i 2000, og at selger har gitt uriktig/misvisende informasjon om dette i egenerklæringsskjemaet. Kjøper har videre anført at det ble holdt tilbake opplysninger om rustskader på soilrør, at peisen ikke var riktig dimensjonert, fuktskader i kledning og at tiltak med terrassebord var utført ved egeninnsats. Kjøper har også anført at forholdene samlet sett utgjorde

et vesentlig forventningsavvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 305 900, samt for kostnader til takstmann på kr 14 706. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 på kr 80 000 for tapte leieinntekter.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til at det var gitt rikelig med risikoopplysninger om boligen, spesielt om bygningsdelene det var reklamert over, og at kjøper på dette grunnlaget måtte ha meget begrensede forventninger. Foretaket viste bl.a. til at det ble opplyst at dreneringen måtte skiftes og at VVS-anlegget ikke var faglig vurdert, samt at det ble gitt risikoopplysninger om kledning og pergola, og at det ble opplyst at terrassen var bygget ved egeninnsats.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at det var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Etter sekretariatets vurdering forelå det heller ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum ved en bolig oppført i 1967 grunnet vanninntrenging i kjeller, rustent soilrør, feil ved peis og fuktskader i kledning og pergola.

Sekretariatet kom til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for noen av de anførte forholdene. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse på disse punktene. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, er nemnda enig med sekretariatet i at det er tvilsomt om de relevante utbedringskostnadene overstiger den veiledende terskelen som er oppstilt i Høyesteretts praksis for når det kvantitative elementet i vesentlighetsvurdering er oppfylt.

Det siteres videre fra sekretariatets drøftelse:

I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det uttrykkelig opplyst at det er tydelig tegn til svikt ved dreneringen på boligen, og at dreneringen har behov for å skiftes. Det ble også opplyst om mulig skjult svikt i rom under terreng. Etter sekretariatets vurdering er det uheldig at takstmannen ikke har gitt dreneringen TG 3, da dette fremstår som en mer treffende tilstandsgrad på bakgrunn av de opplysningene han faktisk har gitt. Det ble likevel tydelig kommunisert at dreneringen må skiftes, og kostnader til dette måtte derfor være påregnelig. Opplysningene selger har gitt i egenerklæringsskjemaet gir etter vårt syn ikke grunnlag for noen annen forventning. Vi viser her til vår vurdering av selgers opplysningsplikt ovenfor. Det er ikke dokumentert større fuktskader eller et utbedringsbehov ut over det som uttrykkelig ble opplyst at måtte påregnes. Behovet for utskiftning av dreneringen utgjør ikke et avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente. (...)

I tilstandsrapporten ble det som redegjort for over opplyst at det i området hvor terrassen delvis er overbygd, tidligere er utført tett tak ved å legge asfalpapp under terrassebord uten fast bordtak, og at dette har medført at asfalpapp har kollapset over tid, og ført til fukt-/råteskader i bjelkelag/panel på undersiden. Behovet for utbedring i det aktuelle området utgjør ikke et avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente. Vi viser også til at både utvendig fasade og terrasser var vurdert til TG 2, hvilket indikerer middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. Tilstandsgraden gir uttrykk for at det er påregnelig med tiltak på kortere sikt. Kledningen var for øvrig av en alder som tilsier at utbedring måtte være påregnelig på kortere sikt, og det ble også gitt konkrete opplysninger om skader og utbedringsbehov ved kledningen.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst at deler av stikkledning er skiftet til PVC, og at for øvrig består stikkledning av soil. Det ble videre opplyst at det ikke var ikke foretatt noen faglig tilstandsvurdering av avløpsanlegget. På bakgrunn av de opplysningene som ble gitt måtte kjøper påregne at deler av avløpsanlegget var fra byggeår og dermed 54 år på kjøpstidspunktet. I lys av alder kunne det neppe være upåregnelig med behov for enkelte tiltak ved opprinnelige deler av anlegget på kortere sikt. Kostnaden for å skifte rustskadet soilrør til PVC er begrenset til kr 10 078, hvilket etter vårt syn ikke kan sies å utgjøre en helt upåregnelig kostnad. Se for øvrig til sammenligning FinKN 2013-501, FinKN 2019-172, FinKN 2019-357, FinKN 2021-67 og FinKN 2022-76.

Når det gjelder peisen er vi av den oppfatning at feildimensjonering som medfører at peisen ikke kan benyttes som forutsatt, utgjør et forventningsavvik. Det ble ikke gitt opplysninger som tilsier at dette måtte være påregnelig. Samtidig viser vi til at piper og ildsteder var vurdert til TG 2 i tilstandsrapporten som forelå ved salget, og at det ble opplyst at tetthet og funksjon ikke er kontrollert. Kjøper måtte i mangel av andre holdepunkter påregne at installasjonen var fra byggeår. På bakgrunn av dette kunne det etter vår vurdering ikke være helt upåregnelig med behov for enkelte tiltak på kortere sikt.

Vi vil påpeke at bestemmelsen er ment å ramme de utvilsomme, og følgelig de mer åpenbare misforholdene mellom påregnelig og faktisk tilstand. Ved kjøp av en eldre brukt bolig vil det alltid foreligge en viss risiko for skjulte feil og skader. I herværende sak ble det gitt konkrete risikoopplysninger om flere av de påberopte mangelsforholdene. Etter vår vurdering måtte det avdekkede utbedringsbehovet i all hovedsak være påregnelig ut fra de opplysningene som ble gitt ved salget. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige drøftelse. Nemnda har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Forsikringsforetaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).