

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-518

27.6.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

69 år gammel enebolig – flere forhold – frosne vannrør, defekte varmekabler, el-anlegg, sopp/råte, mv. – avhl. §§ 3-1, 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1952 med annekset ble solgt "som den er" for kr 6,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.10.21. I salgsdokumentene ble det opplyst at etasjeskille på loft var etterisolert i 1997. Takkonstruksjonen ble gitt TG 2, og det ble opplyst om eldre fuktskjolder i rupanel, men at disse var tørre ved befaring, og antatt forårsaket før taktekingen ble byttet. Taktekingen ble opplyst å være fra 1997, og var gitt TG 2 grunnet alder. Det ble opplyst om varierende varme i overflate i entré. Videre ble det opplyst at annekset opprinnelig var en eldre sommerhytte, pusset opp i 2021, at eier hadde koblet annekset til vann og avløp, samt at badet dels var renoveret ved egeninnsats. Under overtakelsen reagerte kjøper på flere forhold, herunder at det var plassert isolasjonsmatter på annekset. Det viste seg at vannrørene til annekset hadde fryst 2-3 ganger mellom budaksept og overtakelsen. Kjøper reagerte også på at gulvet i entréen i boligen var kaldt, og foretok målinger med termograferingsutstyr han hadde tilgjengelig i bilen, som viste at varmekablene i ca. halve gulvet var uten effekt. Kjøper holdt tilbake penger ved overtakelsen, og reklamerte kort tid senere over forholdene. Senere reklamerte kjøper over bl.a. slitsom lyd fra varmepumpe, defekt varmepumpe, lekkasje fra servant, sopp- og muggdannelser i tak på loft og mangelfull isolering. Kjøper anførte at det forelå et avvik fra avtalen ettersom vannrørene hadde fryst mellom budaksept og overtakelse, at selger hadde holdt tilbake opplysninger om defekte varmekabler og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste i hovedsak til risikopplysninger gitt ved salget, samt boligens alder. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 525 243, med tillegg av forsinkelsesrente, samt erstatning for advokatutgifter (egenandel) på kr 4 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-1, 3-7, og 3-9 andre punktum:

- Rør/vanntilførsel i annekset fryser
- Varmekabler i gang fungerer ikke på deler av området
- Tegn til fukt, sopp og råte i tak på loft, mangelfull isoleringen
- Varmepumpe i stue lager slitsom lyd
- Varmepumpe i gang er defekt
- Lekkasje fra servant
- Avvik ved el-anlegg

Saken gjelder en enebolig på Østlandet oppført i 1952.

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

En meget sjarmerende eiendom med god beliggenhet og gode solforhold. (...) Nyoppusset pent innredet anneks med stue, kjøkken og bad, Innredning av kjøkken og bad er ikke søkt /godkjent X. kommune.

(...)

TG2 gir uttrykk for middels kraftige symptomer. Det er gitt tilstandsgrad 2 på følgende:

(...)

- Yttervegger, vinduer, ytterdør, taktekning, bad i 1.etasje, vaskerommet, samt bunnledninger og ledningsnett for sanitærinstallasjoner grunnet alder.

(...)

- Badet i anneks grunnet manglende dokumentasjon.

(...)

Selger opplyser i egenerklæringsskjema at badet i annekset er bygget med egeninnsats. Rørlegger har koblet på dusj og montert baderomsmøbler. Membran er utført av fagperson.

(...)

Standard

(...) Annekset ligger i tilknytning til dobbeltgarasjen og var opprinnelig en gammel hytte. Dette har blitt pusset opp i 2021 og inneholder nå kjøkken/stue og bad/vaskerom. (...)

Oppvarming

Det er elektrisk gulvvarme på badene, entre og i vaskerom. Peisovn i stuen og 2 varmepumper. Ellers elektrisk med panelovner.

(...)

Ferdigattest/brukstillatelse

(...) Annekset var opprinnelig en eldre sommerhytte. Dette har blitt pusset opp og eier har koblet dette til vann og avløp. Dette er ikke varslet/søkt X. kommune. Så det foreligger ikke noe godkjenning av dette annekset som en godkjent boenhet.

I tilstandsrapporten ble det under takstmannens konklusjon opplyst om følgende:

Anneks er innvendig renovert i 2021 med nye overflater, vindu og nytt bad/vaskerom samt stue/kjøkken. Ikke inspeksjonsmulighet til krypkjeller under bygget. Dokumentasjon på utførelse av våtrommet er ikke forevist. Utbedringer i takkonstruksjonen må påregnes. Ukjent om dette er formeldt søkt som boenhet. (...)

Boligen er bygget ihht tidligere byggeforskrifter og det avviker noe fra dagens krav, standard innemiljø, energiøkonomisering etc. Konsekvenser av tilstandsgrad 2 er et det stort sett er påkrevet med mer enn normalt vedlikehold og at det bør prioriteres. (...)

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

Beskrivelse: Valmtakkonstruksjon i tre med rupanel. Etterisolert i 1997 i etasjeskiller.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Eldre fuktskjolder i rupanel, tørre ved befaringen og antatt forårsaket før tekkingen ble byttet. Sperretak over utvendig bod med rupanel.

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

Beskrivelse: Yttertekking av betongstein. Takstige er montert.

Utskifting/vedlikehold:

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

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Ny tekking i 1997. Tilstandsgrad er satt grunnet alder og ikke svikt eller symptom på feil. (...)

Bunnledninger for sanitærinstallasjoner var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse: Utvendige vann og avløpsrør i plast i følge tidligere eier, ikke inspisert utvendig kun inspisert ved oppstikk. Ukjent alder men antatt fra 1990 tallet.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Bunnledninger er under terreng, kun besiktiget oppstikk i boligen. Tilstandsgrad settes dermed etter alder på konstruksjon. Normal brukstid på 50 år er lagt til grunn for vurderingen.

Under punktet "*Varme, generelt*" ble det opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Gulvvarme i badene, entré og vaskerom. Panelovner og peisovn i stuen.

Variierende varme i overflate i entré/hall.

2 stk. varmepumper luft/luft.

Anneks var gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Beskrivelse: (...) Renovert innvendig i 2021 med kjøkken/stue og bad.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Eier opplyser at badet er utført som egeninnsats, membran er lagt av rørlegger og det skal foreligge samsvarserklæring fra elektriker. Dokumentasjon er ikke forevist taksmann. TG 2 på ikke forevist dokumentasjon.

Bad i anneks var gitt TG 1 og dels TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Nytt i 2021, ikke forevist dokumentasjon.

Arbeidet opplyses å være som vennetjeneste med unntak av rørlegger og elektriker. TG 2 på ikke forevist dokumentasjon.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst å ha kjøpt boligen i 2017. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrommene hadde selger krysset av "*Nei*". På spørsmål om kjennskap til arbeid på bad/våtrom hadde selger krysset av "*Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats*". Under firmanavn hadde selger oppgitt et navn, og under "*Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når*", hadde selger opplyst:

Litex membran våtrom anneks

På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid/kontroll på vann/avløp, hadde selger krysset av "*Ja, kun av ufaglært/egeninnsats*", og opplyst følgende under "*Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når*":

Oppussing annekset. Ikke i hovedhus

På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeider som normalt burde utføres av faglærte personer, hadde selger krysset av "*Ja*", og opplyst følgende:

Helt nytt bad i annekset er bygget på egeninnsats. Rørlegger har koblet til dusj og montert bader omsmøbler. Membran er utført av fagperson.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.10.21, og overtatt av kjøper 1.2.22.

Ifølge kjøper spurte de selger på overtakelsen hvorfor det var plassert isolasjonsmatter på annekset, og selger skal ha opplyst at det var satt der for å isolere rør for å være føre var, og at det kunne fjernes dersom det var ønskelig. Samme kveld skal kjøper ha fått opplyst av leietaker i

annekset at vannrørene hadde fryst 2-3 ganger siden september 2021. Det ble fremlagt e-post fra leietaker til kjøper med følgende redegjørelse:

Sendte første melding til (selger) om at rørene hadde fryst 29. november. Det løste han med å blåse på røret med en hårføner. Også skjedde det igjen 1. desember, da var det vannet som går til vaskemaskinen som hadde fryst (tror det et 2 forskjellige vannrør), det løste han med å sette en elektrisk ovn inne på badet også teipet han på en bit med glava på utsiden av veggen der rørende gikk. Også skjedde det igjen 2. desember, da var det ikke noe vann som fungerte i hele anekset. Da sendte jeg melding å sa vi måtte finne en mer permanent løsning, siden det han gjorde åpenbart ikke fungerte. Da svarte han at han ikke var interessert i bruke noe penger på å fikse det siden han allerede hadde solgt huset, og fikk beskjed om å la vannet stå å renne konstant til han fant en løsning på det. Det gikk noen dager, og løsningen han kom med var å stappe litt isolasjon ned der røret var festa. Det skjedde også en gang til, da ble det igjen løst med hårføner.

Det ble videre fremlagt SMS-korrespondanse mellom leietaker og selger, som viste at leietakeren tok kontakt med selger vedrørende frosne rør ved tre anledninger, henholdsvis 29.11.21, 1.12.21 og 2.12.21.

Ifølge kjøper oppdaget de ved overtakelsen at det var veldig kaldt på det flislagte gulvet i gangen. Selger skal ifølge kjøper ha opplyst at hun ikke hadde lagt merke til dette da hun stort sett gikk med tøfler. Kjøper jobber med termografering og hadde kamera tilgjengelig i sin bil. Han tok to termogrammer som viste at varmekablene i ca. halve gulvet var uten effekt. Kjøper holdt på denne bakgrunn tilbake kr 50 000.

Kjøper reklamerte over feil ved rør og varmekabler den 7.2.22. Den 18.2.22 reklamerte kjøper over bl.a. slitsom lyd fra varmepumpen i stue, at varmepumpe i gang hadde stoppet å blåse og lekkasje fra servant inn i underskap. Den 20.4.22 var kjøper på loftet for å undersøke noen kabelføringer, og skal i den forbindelse ha oppdaget sopp- og muggdannelse i nedre deler av taket. Kjøper reklamerte over dette forholdet 24.2.22.

Kjøper innhentet en rapport fra takstmann V. datert 13.6.22:

Taket er konstruert med taksperrer og lufting ut i raftet.

Etter at taket i 1997 ble etterisolert er det lagt 200mm isolasjon helt ut og over luftingen ved takfoten.

Taket har stedvis manglende dampsperre mellom loft og 2.etasje fra byggeår selv om dette var vanlig i 1997.

(...)

Denne konstruksjon med isolasjon helt ut, manglene luftning og manglende dampsperre. Gir ingen luftsirkulasjon inne på loftet. Varmluft sviver opp i loftet og gir kondens og rim på undertaket i vinterhalvåret. Denne fukten har over tid, skapt arnested for sopp og muggvekster i nedre del av taket.

Vurdering utklipp rapport fra Mycoteam.

"Årsaken til den observerte soppveksten er trolig kondensering av varm og fuktig luft mot kjøligere flater, men dette må avklares videre på stedet. For å unngå at slike skader oppstår på nytt er det viktig å finne årsaken til den høye luftfuktigheten på loftet. All videre fukttilgang må stanses og muggsoppen fjernes ved å foreta en grundig rengjøring av de angrepne områdene. Overflatesliping, eventuelt tørrissliping, kan være nødvendig for et fullgodt resultat. Det er ikke behov for bruk av soppdrepende kjemikalier utover en mekanisk rengjøring"

For de fleste bygg er det viktig å sørge for tilfredsstillende lufting av loftet. Trange luftespalter og lukkede/tette ventiler hindrer luftgjennomstrømning, og øker risikoen for utvikling av soppskader på grunn av kondensering. Videre må varm og fuktig luft i boligrommene forhindres i å trenge gjennom utettheter i etasjeskillet opp til loftet.

Normalt vil muggsoppinfiltrert luft fra loft i liten grad trekke ned til boligrom, men risikoen øker om skadene for eksempel er i skråhimling inn mot boligrom, ved undertrykksventilering (f.eks. mekaniske vifter på bad eller kjøkken) av det tilstøtende boligrommet eller i forbindelse med enkelte værtypers. Måling av muggsopp-DNA i støv i boligrommene kan vise om det har vært spredning fra loft til andre rom i senere tid.

Det er registret et mindre område hvor det var fuktig på befaringsdagen. Det er aktiv lekkasje ved pipe og flere mindre steder i taket. Dette området bør holdes under observasjon. Råte i treverk skal saneres.

| Det er utført en kontroll av det elektriske anlegget som har avdekket flere feil og mangler.

Tilstanden på anlegget er, stort sett, av den grad en kan forvente av et anlegg fra 2004. Det er en del mindre slitasjefeil som har oppstått over tid, men det er likevel en del som fremstår u- fagmessig utført. (...)

| Rett etter overtagelse sluttet den ene varmepumpen å virke, og den andre hadde effekt vifte.

Det er forsøkt skaffe service deler og utføre ettersyn. Pumpene har over lang tid vært dårligere og bærer preg av manglede ettersyn og vedlikehold.

Varmepumpene er del av boligen oppvarming og var i meget dårlig stand.

De totale utbedringskostnadene ble estimert til kr 525 000 inkl. mva. I pristilbud av 13.4.22 fra A. Elektro ble kostnader til el-anlegget angitt til kr 58 368 inkl. mva.

Det ble fremlagt utklipp fra egenerklæringsskjemaet som forelå da selger kjøpte boligen. Fra dette hitsettes:

Det ligger 2 sløyfer med varmekabler i gulvet til gang 1 etg, det er brudd i den ene sløyfen. Elektriker har koblet ut sløyfen med brudd, og den andre sløyfen fungerer som normalt.

Feilsøkt varmekabler gang 1 etg. Juli 2017

Firma E.P. AS

Foretaket har fremlagt selgers forklaring:

På overtagelsen av boligen var kjøper tilsynelatende klar over problemet med varmekablene da han hadde med seg riktige verktøy for å avdekke dette. Det har ikke foreligget noen endring av varmekablenes funksjon i den tiden vi har bodd der. Vi mener vi ble satt i en vanskelig situasjon av selger hvor han hadde med seg riktig utstyr til å sjekke dette, samt at han brukte egen takstmann til å sette pris på evt utbedring. Vi mener kjøper selv burde ha avdekket dette under visning da han har tilgang på verktøy/ utstyr til dette og visste akkurat hva han skulle sjekke og hvor. Og dermed kontaktet takstmannen han ringte i forkant av kjøpet. Vi så ingen annen løsning på overtagelsen enn å godta tilbakehold da selger ikke ville signere før dette var godtatt slik at overtagelsen kunne gjennomføres.

Når det gjelder fryst rør, så har dette skjedd en gang hvor dette ble utbedret. Det ble da ingen skader og rørene tinte opp igjen etter kort tid. Det var på det tidspunktet svært kaldt ute og leieboer hadde ikke da på nok varme i huset eller latt vannet renne som ble anbefalt av rørlegger for å unngå fryste rør. Noe som er en generell anbefaling vi fikk fra rørlegger på det tidspunktet siden bygget er gammelt og konstruert slik av deler av vannrøret inn til bygget er eksponert. Dette var på visningstidspunktet enkelt å se da dette ikke var tildekket. Det har fra vår side ikke vært noen hensikt eller grunn til å holde dette skjult da dette er synlig og en del av konstruksjonen. Byggeår 1942. Undertegnede har gjort forebyggende tiltak. Kjøper ble opplyst fra megler i kjøpeprosessen at annekset ble pusset opp og renoverert på dugnad og egeninnsats og at det ikke forelå noe dokumentasjon på arbeidet på rør. Kun det elektriske anlegget samt membran. Kjøper har fått med varmekabel til utvendig rør som enkelt kan settes på vannrør inn til annekset som et forebyggende tiltak da bygget som sagt er gammelt. Kjøper godtok dette ved overtagelse og valgte ikke å tilbakeholde penger.

Vår kommentar er at vi ikke har noe kjennskap til disse forholdene. Huset er som nevnt tidligere bygget i 1952, og vi har ikke kjennskap til om det har blitt utført noe arbeid på taket etter byggeår.

(...)

Viser til tidligere kommentarer når det kommer til annekset. Oppussingen på annekset ble utført på dugnad og egeninnsats. Dette visste kjøper. Mener at vi ikke bør stilles til ansvar for det som ikke er fagmessig riktig utført. Skadene som kom etter at rørene i annekset frøs når det var veldig kaldt ute ble utbedret av rørlegger omgående. Det var ingen skader som følge av dette ved overtagelse. Kjøper ble tilbudt varmemattene ved overtagelse noe han sa ja til. Det ble forklart at det var et forebyggende tiltak mot kulden da det er et gammelt bygg.

Har ingen kjennskap til fukt, sopp eller råte på loftet. Kjøper hadde full tilgang til loftet ved visning. (...) Vi har heller ingen kjennskap til varmegang i kabler på badet eller lekkasje til skap. (...)

Vår kommentar til varmepumpen er at begge har fungert utmerket så lenge vi har bodd der. Varmepumpen oppe i stuen ble kjøpt ny og montert når vi kjøpte huset. Den andre er gammel og bør påregnes å bytte. Den fungerte både på visning og ved overtakelsen. (...)

Ønsker å legge til at oppussing innvendig av annekset ble ferdigstilt i slutten av august og at det derfor ikke etter vår mening kan anses som et vedvarende problem med fryste rør.

(...)

Det stemmer at jeg brukte hårføner på det bestemte punktet for å tine det opp. Det var meget effektivt og det tinte etter få minutter og vannet kom tilbake.

Det stemmer også at jeg brukte Glava isolasjon som ekstra isolering rundt det bestemte punktet for å forhindre at det frøs igjen. Altså frøs ikke rørene inne i annekset. Det ville medført større skader, samt evt lekkasje. Leietaker ønsket en mer permanent løsning, noe som vi tok til etterretning, og vi bestilte varmekabel til røret fra en lokal elektriker. Dette ble kjøper opplyst om og fikk med ved overtakelse uten ekstra kostnad.

Kjøper ble også opplyst om de forebyggende tiltakene som ble gjort.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at det ble opplyst at eiendommen var meget sjarmerende, og at det ble opplyst om nyoppusset og pent innredet annekset, og at taket ble etterisolert i 1997. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som følge av tilbakeholdte opplysninger om defekte varmekabler. Videre har kjøper anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1, som følge av at rør frøys mellom budaksept og overtakelsen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 525 243, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning for advokatutgifter på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper ikke kunne gjøre defekte varmekabler gjeldende som mangel, da kjøper kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-10. Subsidiært har foretaket anført at en eventuelt tilbakeholdt opplysning ikke ville ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7, og vist til varmekablenes alder, samt at det ble gitt opplysninger om varierende varme. Videre har foretaket anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og bl.a. vist til at takkonstruksjon, taktekking og etasjeskiller var gitt TG 2, samt at det ble opplyst om eldre fuktskjolder, at varmepumpene var av en alder hvor det måtte være påregnelig med lyd, redusert effekt og funksjonssvikt, og at det ble opplyst at arbeid på vann og avløp var gjort ved egeninnsats av ufaglærte. Foretaket har videre bestridt at fryste rør utgjorde en mangel etter avhl. § 3-1.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Etter sekretariatets vurdering var det ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-1 når det gjaldt vannrørene, da det var tale om en skjult svakhet som også forelå før budaksept. Sekretariatet kom videre til at ytterligere opplysninger om varmekablene i entréen ikke ville ha virket inn på avtalen, og at det derfor ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-7. Etter en samlet vurdering kom sekretariatet til at eiendommen ikke var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å forvente, og at det heller ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet viste særlig til boligens alder, samt at det var gitt negative opplysninger knyttet til flere av de aktuelle bygningsdelene ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet flere forhold ved en bolig oppført i 1952. Kjøper har vist til følgende som grunnlag for mangelsansvaret: vannrør/vanntilførselen til annekset fryser, varmekablene i gangen

fungerer kun delvis, tegn til fukt, sopp og råte i taket på loftet samt mangelfull isolering, varmpumpe i stue og gang er helt eller delvis defekte, lekkasje fra servant, samt avvik ved det elektriske anlegget.

For så vidt gjelder vannrørene til annekset, så har kjøper påberopt seg avhl. § 3-1 da vannrørene frøs mellom budaksept og overtakelse av boligen. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Boligen er solgt i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. avhl. § 3-9. Avvik fra tilstanden ved besiktigelsen vil i utgangspunktet kunne utgjøre en mangel etter avhl. § 3-1 første ledd, mens eventuelle skjulte feil og skader som forelå ved besiktigelsen er kjøperens risiko. De eneste unntakene fra dette er tilfeller hvor selger har brutt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, jf. avhl. § 3-9 første punktum, eller hvor det foreligger et vesentlig avvik i henhold til avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatet forstår det slik at vannrørene til annekset ikke er montert på en frostsikker måte, og at dette er årsaken til at rørene frøs mellom budaksept og overtakelse. Vi kan ikke se at det er dokumentert at det oppsto noen andre skader som følge av at rørene frøys. Det er dermed ikke snakk om en ny tilstand, men en skjult svakhet som også forelå før budaksept, men som viste seg mellom budaksept og overtakelse.

Etter sekretariatets vurdering foreligger det ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-1 på dette punktet, og forholdet må vurderes som et skjult avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i sekretariatets konklusjon på dette punktet, og tiltrer også sekretariatets begrunnelse. 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. § 3-1.

Når det gjelder varmekablene i gangen, hvor kun én av to sløyfer med varmekabler fungerer, så er nemnda enig med sekretariatet i at selger måtte kjenne til dette forholdet i og med at det ved selgers erverv av boligen var opplyst om at en av sløyfene med varmekabler var koblet ut. Selger har opplyst at det ikke har *"foreligget noen endring av varmekablenes funksjon"* i deres botid, og nemnda finner det klart at dette var en opplysning som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Men til tross for at det foreligger en opplysningssvikt på dette punktet, har nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da lovens innvirkningsvilkår ikke er oppfylt. Det vises til at boligen er oppført i 1952, og i mangel av andre holdepunkter måtte kjøper regne med at varmekablene var fra boligens oppføringsår. Dette tilsa at varmekablene kunne ha begrenset funksjon og restlevetid. Videre var det i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, opplyst om at det var varierende varme i overflate i entré/hall. Det var følgelig gitt konkrete risikoopplysninger om varmekablenes funksjon, og dette sett i lys av varmekablenes alder, medfører at nemnda har kommet til at lovens innvirkningsvilkår ikke er oppfylt. Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

De totale utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 525 243, noe som tilsvarer 7,7 % av boligens kjøpesum. Disse utbedringskostnadene inkluderer kostnader til utbedring av det elektriske anlegget. Nemnda er enig med sekretariatet i at det er mye som taler for at de relevante utbedringskostnadene er noe lavere enn dette, men nemnda har ikke funnet grunn til å problematisere dette, da nemnda uansett har kommet til at det etter en konkret helhetsvurdering ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

I sekretariatets vurdering av saken heter det:

Saken gjelder en enebolig oppført i 1952. Boligen var dermed 59 år på kjøpstidspunktet. Det ble i begrenset grad gitt opplysninger om større oppgraderinger i nyere tid, med unntak av annekset. Det er ikke upåregnelig at en bolig fra 1952 ikke oppfyller dagens byggeforskrifter og god håndverkerskikk, og det er begrenset levetid på alle bygningsdeler og komponenter. Ved kjøp av en eldre brukt bolig vil det derfor alltid foreligge en viss risiko for skjulte feil og skader, og jo eldre boligen er desto større vil risikoen være.

Når det gjelder lekkasje fra servant inn i underskap kan vi ikke se at dette forholdet er dokumentert.

Når det gjelder varmekablene viser vi i hovedsak til vår vurdering over. Kjøper måtte på bakgrunn av alder og risikoopplysninger om varierende varme påregne at varmekablene hadde redusert funksjon og begrenset restlevetid, og også ta høyde for tiltak på kortere sikt.

Vi oppfatter det slik at øvrige feil ved det elektriske anlegget nevnt i rapporten fra takstmann V. ikke påberopes som mangler, da disse ikke er nevnt i klagen hit. Vi vil for ordens skyld kort påpeke at avvik ved el-anlegget i henhold til någjeldende forskrifter og normer ikke er ensbetydende med at det foreligger avvik fra det kjøper kunne forvente. På bakgrunn av boligens alder måtte det til en viss grad være påregnelig at deler av el-anlegget ikke oppfyller dagens krav, og at det forelå enkelte skader og utdaterte løsninger. Se eksempelvis FinKN 2020-297, FinKN 2021-249, FinKN 2021-846, FinKN 2022-481 og FinKN 2022-798.

Når det gjelder varmepumpene fremgår det av rapporten fra takstmann V. at disse over lang tid har vært dårlige og bærer preg av manglende ettersyn og vedlikehold. Varmepumpene er i begrenset grad omtalt i salgsdokumentene, og de er ikke vurdert nærmere i tilstandsrapporten. Vi kan heller ikke se at alder på varmepumpene ble oppgitt ved salget. Kjøpers forventninger til også disse måtte derfor være noe begrenset, og det kunne ikke være helt upåregnelig med behov for enkelte tiltak på kortere sikt.

Når det gjelder rør/vanntilførsel i annekset, viser vi til selgers egenerklæringsskjema, hvor det på spørsmål om kjennskap til om det er/har vært utført arbeid på vann/avløp, var krysset av "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats", og opplyst: "oppussing annekset". Det ble også opplyst at badet i annekset var bygget ved egeninnsats. I tilstandsrapporten var badet gitt TG 2 grunnet manglende dokumentasjon. Vi viser videre til at det i salgsprospektet ble opplyst at annekset opprinnelig var en gammel sommerhytte, som er pusset opp, og at eier har koblet til vann og avløp. Opplysninger om ufaglært arbeid innebærer en ikke ubetydelig risiko for feil og ufagmessige løsninger, jf. bl.a. FinKN 2019-453, FinKN 2020-643, FinKN 2022-652, FinKN 2022-752 og FinKN 2023-171. I dette tilfellet er rørene lagt i yttervegg, og manglende isolasjon medfører at rørene fryser. Etter vår oppfatning er dette et typisk resultat av at arbeidene er utført av noen uten tilstrekkelig kompetanse, og følgelig innenfor den risiko kjøper har akseptert ved å kjøpe eiendommen "som den er". For øvrig bemerker vi at det ble opplyst at innredning av bad og kjøkken i annekset ikke er søkt kommunen, hvilket er en ytterligere risikoopplysning.

Når det gjelder takkonstruksjonen er det avdekket at isolasjon er lagt helt ut og over luftingen ved takfot, samt at taket stedvis mangler dampsperre mellom 2. etasje og loftet. Dette hindrer luftsirkulasjon på loftet, hvilket medfører kondens, og fukten har videre over tid medført sopp- og muggvekster i nedre del av taket. Det er i tillegg avdekket aktiv lekkasje ved pipe, og flere mindre lekkasjer i taket, som bør holdes under observasjon.

(...)

I herværende sak var det i tilstandsrapporten som forelå ved salget opplyst om eldre fuktskjolder, antatt forårsaket før tekkingen ble byttet. Takkonstruksjonen var likevel vurdert til TG 2. Dette indikerer middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. Videre var også taktekkingen vurdert til TG 2, grunnet alder. Det samme var utvendige beslag. Sekretariatet oppfatter det slik at det er feil i forbindelse med etterisoleringen i 1997 som er årsaken til kondensproblematikk på loftet/i taket, og vi kan ikke se at dette i seg selv er noe kjøper hadde grunn til å regne med. På bakgrunn av boligens og bygningsdelenes alder, samt takstmannens tilstandsvurderinger, kan vi likevel ikke se at dette forholdet, verken isolert sett eller sett sammen med de øvrige påberopte forholdene, innebærer at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med.

Bestemmelsen er forbeholdt de utvilsomme, og følgelig de mer åpenbare misforholdene mellom påregnelig og faktisk tilstand. Etter vår vurdering foreligger det ikke et slikt åpenbart misforhold i denne saken, og følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda vil for ordens skyld presisere at for så vidt gjelder varmepumpene, så var det ut fra de opplysningene som forelå ved budaksept, påregnelig for kjøper at det på kort sikt kunne påløpe utgifter til utbedring eller utskifting av disse. I kjøpers nemndsansmodning er det blant annet presisert at det også reklameres over mangler ved det elektriske anlegget, og nemnda legger dette uten nærmere drøftelse til grunn. Men selv om det også ses hen til de mangelfulle forholdene knyttet til boligens elektriske anlegg, kan ikke nemnda se at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å

regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Slik saken er opplyst, jf. pristilbud av 13.4.22 fra A. Elektro og befaringsrapport av 13.6.22 fra takstmann V., legger nemnda til grunn at flesteparten av de påpekte forholdene er knyttet til det elektriske anlegget i hovedboligen, og ikke annekset. Det var ved salget ikke opplyst om at det var gjort utbedringer av det elektriske anlegget siden byggeåret ut over nytt sikringsskap i 2005 og nytt anlegg i annekset. Videre var det i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, opplyst om at det elektriske anlegget ikke var vurdert da vedkommende takstmann ikke hadde den nødvendige kompetansen. Ut fra det samlede opplysningsbildet var det etter nemndas syn påregnelig at deler av det elektriske anlegget ikke oppfyller dagens krav samt at det kunne foreligge enkelte skader og utdaterte løsninger.

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 kan etter en samlet vurdering ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det foreligger etter nemndas syn altså ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).