

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-763

25.10.2023

Fremtind Forsikring AS

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

Ny avhendingslov – flere forhold – ødelagte vinduer og dører, feil ved vann og avløp, lekkasje – risikoopplysninger – TG 2 og TG 3 – manglende hulltaking – avhl. §§ 3-2 og 4-19 – forskriften § 2-2.

En enebolig oppført i 1965 ble solgt for kr 3,65 mill. ved kjøpekontrakt signert 13.6.22. Ved salget ble det opplyst at boligen fremsto veldig nedslitt og var å anse som et renoveringsobjekt. I tilstandsrapporten var vinduer gitt TG 3, og det ble opplyst at flere vinduer måtte skiftes ut. Dører var gitt "sterk" TG 2, og det ble opplyst at flere dører hadde høy slitasje og måtte forventes utskiftet. Vannledninger var gitt TG 3. Det ble opplyst om dryppelyder og susing, og at det antakelig var en lekkasje et sted, men uvisst hvor, og at det burde utføres inspeksjon av rørlegger. Avløpsrør var gitt "sterk" TG 2, og det ble opplyst at det ville være naturlig med utskiftning av rør i forbindelse med oppgradering av våtrom. Samtlige våtrom var gitt TG 3. Det ble opplyst at hulltaking ikke var foretatt, ettersom dette ikke var fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. I juli 2022 hadde kjøper en vindusleverandør på befaring, og fikk opplyst at vinduene var vridd, råtne og ødelagte, og måtte skiftes. Senere ble det oppdaget diverse feil og skader ved vann- og avløpssystemet, blant annet ødelagt hovedstoppekran, lekkasje fra kjøkkenavløp, manglende vannlåser og at deler av avløp gikk til steinfylling under huset. I november 2022 reklamerte kjøper over forholdene. Kjøper anførte at eiendommen hadde avvik fra forventbar stand. Foretaket avsto kjøpers krav, under henvisning til at det var reklamert for sent over vinduer og dører, og at det ikke forelå avvik fra det som måtte være påregnelig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 523 223.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført som mangler etter avhl. § 3-2:

- Ødelagte vinduer og dører med behov for utskiftning
- Gråvann er ført ut i steinfylling
- Ødelagt innvendig hovedstoppekran
- Manglende utvendig stoppekran
- Mangelfull isolering av vannledning
- Vannledning har avvikende plassering fra kart
- Lekkasje fra kjøkken til vaskerom
- Manglende vannlåser

Saken gjelder en enebolig på Vestlandet oppført i 1965.

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

Stor enebolig med renoveringsbehov og mye potensiale!

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst å ha overtatt boligen i 2021. På spørsmål om kjennskap til *"om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?"*, hadde selger krysset av *"Nei"*.

I tilstandsrapporten ble det under beskrivelse av eiendommen bl.a. opplyst følgende:

Eneboligen fremstår veldig nedslitt og er å anse som et renoveringsobjekt.

Vinduer var gitt TG 3, og det ble opplyst om følgende:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er primært fra 80-tallet. Noen av vinduene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 50 000 – 100 000

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

Bygningen har malt hovedytterdører
Malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Flere av dørene har høy slitasje og må forventes utskiftet. Det er også registrert utfordringer med lukke/låsemekanismen på minst 2 dører.

Tiltak

- Tiltak:

Låsemekanisme må skiftes ut på flere av dørene.
Flere av dørene har noe høy slitasje og bør vurderes oppgradert de kommende år.

Vaskerom i underetasje var gitt TG 3, og det ble opplyst om følgende:

Vaskerommet er fra byggeår og har utslagsvask, hybelkjøkkenenhet med vask. Støpt gulv og betongvegger

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner var gitt TG IU, og det ble opplyst om følgende:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak

- TGIU gitt utifra manglende mulighet for hulltaking.

Vaskerom i første etasje var gitt TG 3, og det ble opplyst om følgende:

Våtrommet er sannsynligvis opprinnelig utført som et grovkjøkken, men blitt endret til vaskerom en gang på 80-tallet. Rommet er ikke utført som våtrom. I rommet er det etablert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel og utslagsvask. Det er ikke kjent om det er sluk i rommet. Sluk må evt. være plassert under innredning. Det er lite eller ingen fall etablert på gulvet.

Alder: 1985 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner var gitt TG IU, og det ble opplyst om følgende:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak

- TGIU gitt utifra manglende mulighet for hulltaking.

Overflater og innredning på kjøkken i første etasje var gitt sterk TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Kjøkkeninnredning fra 80-tallet med profilerte lyse fronter. Laminat benkeplate med overlimt vask. Frittstående hvitevarer: komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Ventilator over komfyr.

Alder: 1985 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fuktflekker i skrog under vask. Dette virker å stamme fra vannsøl.

Tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Vannledninger var gitt TG 3, og det ble opplyst om følgende:

Vannledninger er av kobberør. Stoppekran på vanninntaket i bad i u.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Det kan høres dryppelyder og noe susing ved vannledninger i u. etg. i vaskeromnisje. Det antas derfor at det er en lekkasje et sted, men uvisst hvor. Det er ikke observert tegn til lekkasje andre steder enn en gåen

flottør på toalett i bad i 1. etg.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør utføres inspeksjon av rørlegger for å avdekke evt. lekkasje.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

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

Observert avløpsrør av plast i boligen. Det er sannsynligvis andre rørtyper innstøpt i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Utvendige vann- og avløpsledninger var gitt TG IU, og det ble opplyst om følgende:

Bygningen har utvendig septiktank med overløp til grøft og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Boligen ble solgt for kr 3,65 mill. ved kjøpekontrakt signert 8.6.22/13.6.22, og overtatt av kjøper 30.6.22.

Etter overtakelse, den 7.7.22 eller noen dager før dette, hadde kjøper en vindusleverandør på befarings. Kjøper fikk da opplyst at vinduer og dører var vridd, råtne og ødelagte, og ikke kunne utbedres, men at de måtte skiftes.

Det ble fremlagt pristilbud fra firma X. for utskiftning av ytterdør, verandadør og vinduer på kr 268 000 inkl. mva. datert 7.7.22. Det ble videre fremlagt pristilbud fra firma X. for utskiftning av kjellervindu på kr 28 500 inkl. mva. datert 10.11.22, for utskiftning av loftsvinduer på kr 81 900 inkl. mva. datert 15.11.22, samt for utskiftning skråvinduer og balkongdører på kr 90 000 inkl. mva. av 3.3.23. I e-post fra firma X. av 21.11.22 fremgikk:

Jeg husker ikke nøyaktig tilstand på alle vinduene, men de var jo generelt i svært dårlig forfatning. Noen kunne åpnes, men ikke lukkes igjen siden låsemekanismen var løs og falt ned. Ingen av vinduene jeg anbefalte deg å skifte hadde vært nok å bare justere. Det var som jeg sa til deg under befaringen, at vinduene rett og slett var ødelagt.

I overgangen mellom august og september hadde kjøper rørlegger på befaring for å bygge vaskerommet i underetasjen om til bad. Det ble da oppdaget at hovedstoppekran/stengeventil var ødelagt. Dette medførte at vannet ikke kunne stenges av da det skulle utføres rørleggerarbeid. Det ble da nødvendig å lete etter utvendig stoppekran. Ifølge kjøper ble ikke dette funnet, og det ble nødvendig å grave opp for å stenge av vannet. Ifølge kjøper lå ikke vannledningen der kartet i salgsoppgaven beskrev at den skulle ligge. Det ble derfor nødvendig å grave opp flere steder for å finne ledningen.

Det ble fremlagt rapport fra firma E. datert 21.11.22, hvor følgende fremgikk:

Vi ble innhentet av (firma U.) som behøvde raskt hjelp med bad i underetasjen. Her skulle det meisles og vi skulle legge opp rør for det nye badet. Etter meisling ble det oppdaget at rør for alt utstyr, bortsett fra til wc, ledet til ett eldre betongrør og ender sannsynligvis i en stenfylling under huset. Vi koblet om dette slik alt nå går til septiktank etter (...) kommunes retningslinjer.

Samtidig oppdaget vi at eksisterende hovedstengeventil for vann ikke fungerte. Inntaket skulle også flyttes, men det viste seg at vannledningen på utsiden av huset ikke ligger slik tegningen fra kommunekartet viste. Vi kontaktet kommunen da vi var usikker på om huset i det hele tatt var koblet til kommunal ledning da det tidligere hadde vært brønnvann. Kommunen har vært innom flere ganger og har konkludert med at det kommer fra kommunal ledning, men ikke etter tegning. Nåværende vannledning på utsiden av huset er 25mm, det er en dimensjon mindre etter dagens standard. Det har normalt sett lite å si så lenge det er kun en bolig tilknyttet. Det ble gravd opp på utsiden så vi fikk sette på en utvendig bakkekran slik at kunden fikk bruke huset som normalt.

Det er også oppdaget en lekkasje fra kjøkkenavløpet, dette er nå fikset.

Det manglet også noen vannlås for servanter og skyllekar, noe som gjør at kloakk-lukt kommer ut her etter vi koblet rør til septiktank.

Vi har lagt nye vannledninger for badet i underetasjen og skal legge nye rør-i-rør for to kjøkken, skyllekar og vaskemaskin så snart det passer.

Det ble videre fremlagt faktura fra firma S. for gravearbeid på kr 15 721 inkl. mva.

Det ble også fremlagt faktura fra firma E. på totalt kr 57 544 inkl. mva., samt en e-post fra firma E. med følgende redegjørelse for relevante kostnader:

Timer ute: 3t

Timer omlegging av rør til septik: 2,5t

Timer hovedstoppekran: 3t

Timer sammen med kommunen for å finne ut av stikkledning: 4t – Denne bør også være med pga vi forsøkte å finne utvendig bakkekran for å unngå å grave opp utvendig.

Timer lekkasjer/vannlåser: 2t

Timer oppsummert 14,5 = 13 140

Kjøring/bil 3stk 1 462kr

Material fra følgeseddel 58506945, 58696478 ca 12 500kr

Totalt 27 102kr inkludert moms.

Videre ble det fremlagt e-post fra firma E. med pristilbud for etablering av to vannlåser på kr 12 000 inkl. mva.

Den 2.11.22 ble det fremsatt reklamasjon over feil ved vann- og avløp, mus, dårlig tilstand på tak, og ødelagte vinduer. Den 14.3.23 ble det fremsatt spesifisert reklamasjon med krav om prisavslag.

Foretaket har fremlagt selgers forklaring:

For lavt vanntrykk.

(...)

*Vanntrykket opplevde jeg som normalt i den tiden vi tømte huset. Har aldri tenkt over at det skulle være unormalt lavt som nevnt her. Det må nevnes at vi (og vaskebyrået) kun brukte vann til renhold osv. Jeg har heller ikke hørt noe om dette fra den tid huset er bebodd.

*Med hovedvanninntaket menes kanskje der stoppekranen på bad i underetasjen? Jeg aner ikke noe om denne utover det som er avbildet og kommentert i tilstandsrapporten.

*Utvendig stoppekran aner jeg ikke noe om. Jeg hadde kontakt med kjøper når de skulle stenge vannet ved hjelp av kommunen uten at jeg kunne bidra. Det jeg vet at det må finnes, da huset har vært vannløst ved tidligere stengninger og arbeid på ledningene i området. Dette har jeg kun fra erfaringer som tidligere beboere har fortalt. Så vidt jeg vet så er også vanngebyr inkludert i de kommunale avgiftene på eiendommen. Angående trase på vannledningen så har jeg ingen formening om dette.

(...)

*Jeg har ingen formening om hvor avløprørene går. Jeg har ikke noe mer informasjon enn det som er beskrevet i tilstandsrapporten.

**Jeg er ikke sikker på hvilken sluk dette kan være beskrevet her.*

Lekkasje i avløp fra kjøkken/vaskerom avdekt etter fjerning av kledning under rør.

**Jeg ser at det er nevnt noe om dette i tilstandsrapporten. Jeg har ikke noe mer informasjon utover dette. Jeg har ikke observert noe mens jeg har vært der i ryddeperioden.*

Mus. Mange musebol.

**Jeg har ikke sett mus, musehull når vi har ryddet ut huset. Jeg har heller ikke hørt noe fra de andre, eller vaskebyrået. Slik jeg forstår det så må dette kanskje være i vegger ol? Har ikke hørt noe fra de som bodde der tidligere som jeg kan erindre.*

Septiktanken har vanskelig tilkomst som faller sammen (dårlige støtter). Inntak til septik kommer for høyt opp iflg. rørlegger og virker derfor ikke som den

**Jeg vet kun hvor den skal ligge.. utover det så har jeg ingen formening desverre.*

Taket lekket. Taket var i dårligere stand enn opplyst, og lite isolert.

**Jeg vet ikke mer en det som blir opplyst om i tilsynsrapporten. Kjøper fikk tilgang til å utbedre det som skulle være skade før overtagelsen.*

Ødelagte vinduer: Det er nevnt i prospektet at vinduer er skjeve om må rettes opp. Etter vurdering av vindusleverandør var vinduene ødelagt måtte 11 stk skiftes til ca kr 300.000

**Jeg har ikke noe mer informasjon utover tilsynsrapporten der det vinduene er betydelig kommentert.*

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2, som følge av at vinduer og dører var ødelagt og måtte skiftes, at gråvann var ført ut i steinfylling, ødelagt innvendig hovedstoppekran, manglende utvendig stoppekran, mangelfull isolering av vannledning, lekkasje fra kjøkkenavløp og manglende vannlåser.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 523 223.

Forsikringsforetaket har anført at det er reklamert for sent over feil ved vinduer og dører, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper ble gjort kjent med feil 7.7.22, og først reklamerte over feil ved vinduer 2.11.22 og over balkongdør 14.3.23. Foretaket har videre bestridt at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Foretaket har anført at forholdene var innenfor det kjøper uansett måtte påregne, og har særlig vist til at boligen var fra 1965, at vinduene var gitt TG 3, med opplysninger om fukt- og råteskader, sprekker, avvik rundt innsettsdetaljer og punkteringer, balkongdør var gitt TG 2 med opplysninger om vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, samt at vannledninger og samtlige våtrom var gitt TG 3.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Etter sekretariatets vurdering var det reklamert for sent over vinduer og dører, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Etter en konkret vurdering kom sekretariatet til at de avdekkede forholdene og utbedringsbehovet ikke avvek fra det kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente i lys av det samlede opplysningsbildet, boligens alder og synlige tilstand, og at det dermed ikke forelå noen mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2, jf. også § 3-10 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2 grunnet en rekke forhold ved en bolig, som er oppført i 1965:

- Ødelagte vinduer og dører med behov for utskiftning
- Gråvann er ført ut i steinfylling
- Ødelagt innvendig hovedstoppekran

- Manglende utvendig stoppekran
- Mangelfull isolering av vannledning
- Vannledning har avvikende plassering fra kart
- Lekkasje fra kjøkken til vaskerom
- Manglende vannlåser

Foretaket har anført at det er reklamert for sent over ødelagte vinduer og dører, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Det er på det rene at kjøper kan tape retten til å gjøre mangelen gjeldende dersom det ikke reklameres innen rimelig tid. Utgangspunktet for reklamasjonsfristen er når kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet – det vil si en mangel som kan danne grunnlag for krav mot selgeren. Hva som er rimelig tid, vil bero på en konkret vurdering, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 117. Det er i rettspraksis lagt til grunn at det er få grunner til at reklamasjonsfristen skal være mye lenger enn to måneder ved boligkjøp, og at tre måneder er i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget, se Rt. 2010 s. 103.

Sekretariatet fremholdt følgende om spørsmålet om reklamasjonen er rettidig:

Det er fremlagt et pristilbud for utskiftning av vinduer og balkongdør datert 7.7.22. Samme dag, eller noen dager før dette, hadde kjøper en vindusleverandør på befaring, og fikk da opplyst at vinduene var vridd, råtne og ødelagte, samt at de ikke kunne utbedres, men måtte skiftes. Det er også fremlagt en e-post fra vindusleverandøren, hvor følgende fremgår: "Ingen av vinduene jeg anbefalte deg å skifte hadde vært nok å bare justere. Det var som jeg sa til deg under befaringen, at vinduene rett og slett var ødelagt". Etter sekretariatets vurdering begynte reklamasjonsfristen å løpe senest den 7.7.22. Reklamasjonen over ødelagte vinduer ble først fremsatt nærmere fire måneder senere, den 2.11.22. Reklamasjon over behov for utskiftning av verandadører ble først fremsatt 14.3.23.

Etter sekretariatets vurdering er ikke reklamasjonene over feil ved vinduer og dører fremsatt innen rimelig tid, og kjøper har følgelig reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Feil ved dører og vinduer kan følgelig ikke gjøres gjeldende som mangel.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2.

Sekretariatet har i sin vurdering av saken gitt en redegjørelse for bakgrunnen for endringen av ordlyden i avhl. §§ 3-1 og 3-2, og nemnda slutter seg til denne gjennomgangen.

Sekretariatet fremholdt følgende om den konkrete mangelsvurderingen i saken:

Ødelagt innvendig stoppekran

I tilstandsrapporten som forelå ved salget var vannledninger gitt TG 3. Som redegjort for over indikerer denne tilstandsgraden store eller alvorlige avvik. Tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks, eller innen kort tid, og der det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Det ble opplyst at anlegget må sjekkes av fagperson som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. I lys av disse opplysningene og alder kunne det neppe være upåregnelig med enkelte skader på anlegget, og etter vår vurdering utgjør ikke den ødelagte stoppekranen et avvik fra det kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente.

Vannledninger ligger ikke slik kommunekart viser, vannledninger er mangelfullt isolert og manglende utvendig stoppekran.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget var utvendige vann- og avløpsledninger gitt TG IU, og var altså ikke undersøkt nærmere. Det ble opplyst om offentlig vannforsyning, via private stikkledninger. Sekretariatet kan ikke se at det er dokumentert at det mangler utvendig stoppekran, eller om denne bare ikke er funnet. Det er heller ikke dokumentert at vannledning er mangelfullt isolert i henhold til byggeskikken på boligens oppføringstidspunkt. Vi kan heller ikke se at det er dokumentert hvilke ulemper eller negative konsekvenser

det har at vannledningen ligger et annet sted enn det som fremgikk av kart fra kommunen, eller at plasseringen avviker i en slik grad at dette kan anses som et avvik fra det kjøper måtte ta høyde for. På bakgrunn av alder måtte kjøper uansett påregne behov for tiltak knyttet til både vann- og avløpssystemet på kortere sikt, og at det i den forbindelse avdekkes enkelte avvik kan etter vår vurdering ikke anses som upåregnelig i lys av boligens alder og opplysningsbildet for øvrig.

Avløp ført til steinfylling

Ifølge rapport fra firma E. ble det i forbindelse med at det skulle legges opp rør for nytt bad i underetasjen oppdaget at rør for utstyr på badet, med unntak av WC, ledet til et eldre betongrør som sannsynligvis ender i en steinfylling under huset. I tilstandsrapporten ble det opplyst at bygningen har utvendig septiktank med overløp til grøft. Avløpsrør var vurdert til sterk TG 2, og det ble opplyst at det i forbindelse med oppgradering av våtrom, som alle var vurdert til TG 3, ville være naturlig med utskiftning av rør. Utvendige vann- og avløpsledninger var som nevnt ikke undersøkt nærmere før salget. Septiktanken var vurdert til sterk TG 2, og det ble opplyst at ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Etter sekretariatets vurdering kan det anses som upåregnelig at deler av avløpssystemet ikke var ført til septiktanken. I lys av de opplysningene som ble gitt ved salget kan vi imidlertid ikke se at omkobling til septiktanken vil innebære merarbeid som går ut over de tiltak kjøper uansett måtte påregne, eller at manglende tilkobling har medført større upåregnelig skader.

Manglende vannlås for servanter og skyllekar

Kjøper har anført at det "alltid" har vært vanlig byggeskikk å installere vannlåser, også da boligen ble bygget, uten at sekretariatet kan se at det er fremlagt noen nærmere dokumentasjon på dette. Vi kan uansett ikke se at montering av to vannlåser går ut over det kjøper uansett måtte ta høyde for. Vi viser i hovedsak til våre vurderinger over, og påpeker igjen at avløpsrør var vurdert til sterk TG 2, og at det ble opplyst at det i forbindelse med oppgradering av våtrom ville være naturlig med utskiftning av rør.

Lekkasje fra kjøkkenavløp ned til vaskerom

I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst om susing ved vannledning i underetasje i vaskeromnisje, og at det antas at det er en lekkasje et sted, men uvisst hvor. Som tidligere redegjort for ble vannledninger gitt TG 3, og avløpsrør sterk TG 2. Det ble opplyst at det i forbindelse med oppgradering av våtrom, som alle var vurdert til TG 3, ville være naturlig med utskiftning av rør. Takstmannen opplyste videre at det bør utføres inspeksjon av rørlegger for å avdekke eventuell lekkasje. Det er nettopp det kjøper har sørget for, og det er i denne forbindelse konstatert lekkasje fra kjøkkenavløp ned til vaskerom. Forholdet er i begrenset grad dokumentert, og hverken årsak, skadeomfang eller utbedringsbehov alene knyttet til lekkasjen er dokumentert. Slik saken er opplyst fremstår uansett skadeomfanget og utbedringsbehovet som begrenset, og kan ikke sies å gå ut over det kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente. Til sammenligning viser vi til FinKN 2023-477.

Nemnda er enig i sekretariatets vurderinger og konklusjon og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse på alle punkt.

Hva gjelder lekkasjen fra kjøkkenavløpet ned til vaskerom, så har kjøper også anført at lekkasjen ville ha blitt oppdaget dersom takstmannen hadde utført hulltaking i veggen på vaskerommet.

Nemnda viser til at det i forskrift til avhendingslova ("tryggere bolighandel") av 8.6.21 nr. 1850 er angitt minstekrav til tilstandsrapporter ved boligsalg. I henhold til forskriftens § 2-2 skal takstmannen for å undersøke om våtrom har en fuktskade, bore et hull på fra et tilstøtende rom eller fra undersiden. Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre. Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Dersom den bygningssakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette, og våtrommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Nemnda viser til takstmannens begrunnelse for hvorfor hulltaking ikke er foretatt, og nemnda kan ikke se at det er holdepunkter for at denne begrunnelsen ikke er holdbar. Videre er det ikke dokumentert at hulltaking fra innsiden av vaskerommet ville ha vært forsvarlig. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at takstmannen har forsømt et krav ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Nemnda er også enig med sekretariatets påpeking av at vaskerommet var

vurdert til TG 3, og det ble opplyst om en antatt lekkasje ved vannledninger i vaskeromnisje. Skadeomfanget fremstår som begrenset, og det er usikkert om takstmannen ville ha oppdaget noe mer enn det opplyste ved en eventuell hulltaking fra selve vaskerommet.

Nemnda er etter dette kommet til at de avdekkede forholdene og utbedringsbehovet ikke avviker fra hva kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente i lys av det samlede opplysningsbildet ved kjøpet, herunder boligens alder og synlige tilstand. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2.

Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

I nemndsansmodningen er det også påpekt at kjøper har vært plaget med selvebladbiller etter innflytting i boligen, men dette forholdet er det ikke reklamert over tidligere og det er følgelig ikke omfattet av saken for nemnda.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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