

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2024-1188

19.12.2024

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

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

Ny avhendingslov – fukt- og råteskadet kjølerom – opplyst om egeninnsats med *"påholden hjelp"* fra fagperson – TG IU – takstansvar? – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig oppført i 1980 ble solgt for kr 6,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.6.23. Ved salget var det opplyst at kjølerom tilknyttet kjøkken var bygget ved egeninnsats av selger i 1990, med *"påholden hjelp"* fra en bekjent ingeniør. I tilstandsrapporten ble det opplyst at kjølerommet ikke var undersøkt (TG IU). Etter overtakelsen avdekket kjøper fukt i karmen rundt en åpning mellom kjøkken og kjølerom. Kjøper gjorde nærmere undersøkelser, og avdekket ytterligere fukt- og råteskader, bl.a. etter fjerning av veggpanel inne i kjølerommet. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at selgers takstmann skulle ha avdekket skadene ved sin befaring. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til kjølerommets alder, samt at det ble opplyst ved salget at kjølerommet ikke var vurdert av selgers takstmann. Det ble også fremlagt et bilde tatt på takstmannens befaring, og foretaket anførte at fuktskader i åpningen til kjølerommet ikke var synlige. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 142 760, samt forsinkelsesrente.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt- og råteskadet kjølerom, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Troms oppført i 1980.

I prospektet ble det opplyst at boligen var godt vedlikehold og oppgradert, men at noe oppgradering måtte påregnes.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger bl.a. på følgende spørsmål:

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: "Ja"

Beskrivelse: "Bygget kjølerom i halve grovkjøkken av undertegnede i 1990 med påholden hjelp fra ing. [Navn] hos N. i [Sted]."

Kjølerommet ble ikke undersøkt i tilstandsrapporten, og ble derfor gitt TG IU (ikke undersøkt). Det ble opplyst om følgende:

Kjølerommet har panel på veggene. Dør i grovkjøkken og på kjøkken. Innredninger tilpasset dagens bruk. Kjølerommet er bygd av huseier selv, i 1989. Oppbygging ikke kontrollert da det ikke er tilgang.

Det ble fremlagt et bilde av hvordan åpningen til kjølerommet så ut ved takstmanns befaring.

Boligen ble solgt for kr 6,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.6.23, og overtatt av kjøper den 16.7.23.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt i karmen rundt kjølerommets åpning inn til kjøkkenet. Kjøper undersøkte fuktskadene nærmere ved å åpne opp panel på innsiden av kjølerommet, og avdekket mer fukt i bygningsdelene i kjølerommet.

Kjøper har fremlagt flere bilder av hvordan kjølerommets åpning inn til kjøkkenet så ut etter overtakelsen. Videre har kjøper fremlagt bilder som viste fukt- og råteskader på vegger inne i kjølerommet.

Foretaket har fremlagt uttalelse fra takstmannen som besiktiget eiendommen før salget:

Bildene som er fremlagt, er tatt etter at det er revet foringer ol. For ordens skyld legger jeg ved bilder tatt på min befaring. Det var da ingen synlige tegn til feilkonstruksjon eller skader. Det var ikke mulig å avdekke hvordan oppbyggingen var gjort, uten å gå destruktivt tilverks. Det ble gjort måling med fuktindikator på tilstøtende gulv (se vedlagt bilde, ingen indikasjon på avvik).

Jeg mener det helt klart er gitt opplysninger om at kjølerommets oppbygging (som er gjort av huseier selv) ikke er kontrollert. Det er gitt opplysninger i rapporten om at tilstandsgrad TGIU betyr at det kan være skader som ikke er oppdaget eller skader som ikke er avdekket. Bildene som er vedlagt fra kjøper, er tatt etter at foringer og lister er fjernet. Det var ingen tegn til svikt på min befaring (se vedlagte bilder som ble tatt på min befaring).

Kjøper har fremlagt et pristilbud fra J. Bygg for nytt kjølerom på kr 142 760.

**Kjøper** har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig fremholdt at selgers takstmann "måtte kjenne til" fukt- og råteskadene på kjølerommet, slik at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Videre anførte kjøper at forholdet utgjorde et avvik fra kjøpers rimelige forventning til boligen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 142 760.

**Forsikringsforetaket** har anført at forholdet ikke utgjorde en mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at det ble opplyst at kjølerommet ikke var undersøkt av selgers takstmann. Videre ble det fremholdt at takstmannens bilder viste at fuktskadene ikke var synlige ved hans befaring. Foretaket viste videre til at forholdet var påregnelig, i lys av kjølerommets alder, og opplysningene ved salget.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 grunnet fukt- og råteskader i et kjølerom.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar i dette tilfellet, og kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i nemndsansmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering.

Sekretariatet fremholdt bl.a. følgende om avhl. § 3-2:

I foreliggende sak finner vi at det er gitt opplysninger til kjøper som underbygger at det ikke kunne knyttes særlig høye forventninger til rommet. Vi viser særlig til informasjon i egenerklæringsskjemaet, der det ble kommunisert i klartekst at rommet var bygget ved egeninnsats, og at dette var gjort for over 30 år siden på salgstidspunktet.

Disse opplysningene var også gjentatt i eiendommens tilstandsrapport, selv om rommet ikke ble særskilt vurdert av takstmann. Etter dette kan ikke kjøper ha hatt særlig forventning til rommets tilstand.

Vi ser ikke at informasjonen om at rommet var bygd med "påholden hjelp" fra en ingeniør kan endre på dette utgangspunktet. Det avgjørende er at det er klart nok informert om at rommet i all hovedsak ikke er bygget av noen med nødvendig fagbakgrunn. Da kan det ikke utgjøre forventningsavvik at rommet ikke er fagmessig oppført, med de følgene som i denne sak foreligger. Liknende problemstillinger har vært behandlet av nemnda, og vi viser særlig til FinKN 2022-652. I saken var det opplyst at et bad var oppført "i samråd med faglærte". Nemnda la likevel til grunn at det var "påregnelig at det kunne foreligge ufagmessige løsninger på badet da det var opplyst om ufaglært arbeid/egeninnsats". Se til sammenlikning FinKN 2021-951.

Vi viser også til at rommets alder, sammenholdt med oppføringsmetoden, tilsier med styrke at fuktskader var påregnelig for kjøper.

Nemnda er enig i dette.

For så vidt gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, er det spørsmål om takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten til bruk ved salget har opptrådt grovt uaktsomt ved at han ikke bemerket fuktskadene på kjølerommet. I sekretariatets vurdering heter det om dette:

Forskrift til avhendingslova ("tryggere bolighandel") fastsetter bl.a. minstekrav til tilstandsrapporter. Forskriften gir særlig veiledning til spørsmålet om takstmanns uaktsomhet, se bl.a. FinKN 2024-411 med videre henvisning til FinKN 2023-126. Forskriften fastsetter imidlertid ikke krav om at takstmann skal besiktige eventuelle kjølerom eller matboder. Som utgangspunkt kan forskriften derfor ikke anvendes som rettesnor i uaktsomhetsvurderingen i foreliggende sak.

At det ikke foreligger eksplisitte undersøkelseskrav til bygningsdelen, taler imidlertid for at det ikke heller foreligger uaktsomhet ved at takstmann ikke gjorde undersøkelser av rommet. I den forbindelse viser vi også til høringsnotatet til forskriften fra Kommunal og moderniserings- departementet av 10.2.20, se under pkt. 7.4 som beskriver avgrensninger. Kjølerom er nevnt som eksempel av rom som ikke nødvendigvis må undersøkes av takstmann.

Det kan derfor i det minste stilles spørsmål ved hvorvidt kjølerom må undersøkes av takstmann i det hele tatt ved besiktigelse av eiendommen. Dette må tale med styrke for at det ikke foreligger grov uaktsomhet.

Vi viser for øvrig til at takstmann faktisk har kommunisert i tilstandsrapporten at rommet ikke ble undersøkt, og herunder at det kunne foreligge skjulte feil eller mangler ved rommet. Sekretariatet anser derfor at takstmann har gått lengre enn han strengt tatt måtte etter forskriftskravet, ved å oppstille et eget punkt om kjølerom med informasjon om at dette ikke ble undersøkt.

Vi minner om at terskelen for å konstatere uaktsomhet fortsatt er skjerpet, selv om takstmann opererer i kraft av sin profesjon. I lys av det gjennomgåtte, kan vi ikke se at slik grov uaktsomhet foreligger. Det klare utgangspunktet er derfor at forholdet ikke utgjør mangel etter takstansvaret jf. avhl. § 3-7.

Nemnda tiltrer også disse vurderingene. Det bemerkes for øvrig at nemnda ut fra sakens dokumenter ikke finner det sannsynliggjort at det var synlige råteskader i åpningen til kjølerommet under takstmannens befarung.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).*