

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-488

10.6.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – maur, fukt/sopp på kjøkken, lekkasje fra tak – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Del av en tomannsbolig oppført i 1998 ble solgt "som den er" for kr 3,68 mill., og overtatt av kjøper 1.10.21. I tilstandsrapporten ble taktekking og kjøkken gitt TG 1. Det ble opplyst om målbare fuktindikasjoner foran benken/oppvaskmaskin/kjøleskap på befaringen, og noe misfarging av gulv som kunne skyldes en drypplekkasje fra kjøleskapet (TG 2). I egenerklæringen opplyste selger om lekkasje fra kran på kjøkken, som var en forsikrings-skade i 2020. Det ble også opplyst at kran var byttet av ufaglærte. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr som bl.a. maur i boligen, om det var utettheter/utført arbeid ved tak, og om ufaglærte hadde utført andre arbeider. Kjøper oppdaget sommeren 2022 at det var maur i boligen, og fant senere en maurfelle datert fra 2015 og maur bak kjøkkenvegg. Det ble også konstatert lekkasje fra tak over uteplass og fukt/muggsopp under oppvaskbenk på kjøkken grunnet lekkasje. Kjøper anførte at det var tilbakeholdt opplysninger om at det var maur i boligen, og at taket var gjort ved ufaglært egeninnsats. Kjøper anførte også at det forelå et vesentlig avvik ved boligen, og viste til at det ikke var gitt risikoopplysninger om forholdene. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at siden eiendommen hadde vært utleid av selger, hadde kjøper bevisst tatt en større risiko for negative overraskelser på eiendommen. Foretaket anførte også at hverken det kvantitative eller kvalitative vesentlighetskravet var oppfylt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag inkl. takstutgifter kr 317 555, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av maur, fukt/sopp på kjøkken og lekkasje fra overbygg på tak, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en halvpart (del B) av en tomannsbolig, oppført i 1998.

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

Takkonstruksjon

(...)

Takkonstruksjonen i B er innekledd. Kontroll av denne og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.

Taktekking

Betongpanner har bra utførelse. Tg 1

Det er litt mose i overflaten på pannene som det anbefales å fjerne.

Tekkingen er besiktiget fra bakken.

Normal levetid før full utskiftning er 30-60 år

Kjøkken

(...)

Kjøkken(B) fremstår i normalt god stand. Tg 1

Det er målbare fuktindikasjoner foran benken/oppvaskmaskin/kjøleskap på beforingen. Ved kjøleskapet har laminaten litt ujevnheter og gulvlist litt misfarging/sprekker i overflaten. Dette kan skyldes en drypplekkasje fra kjøleskapet. Tg 2

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1998, men bodd der i åtte år. På spørsmål om kjennskap til feil ved vann/avløp, svarte selger "Ja", med kommentaren "Lekkasje kran kjøkken. Forsikringsskade 2020". På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid/kontroll på vann/avløp svarte selger "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats", med redegjørelsen "Byttet kran. (...) tørket ut og byttet gulv kjøkken". Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader, skadedyr, utettheter i tak, eller utførte arbeider på terrasse/tak. Selger svarte også "Nei" på spørsmål om ufaglærte hadde utført arbeider som normalt burde utføres av faglærte personer utover det som var nevnt tidligere.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,68 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.9.21, og overtatt av kjøper den 1.10.21.

Kjøper oppdaget sommeren 2022 at det var maur i boligen, og fant senere en maurfelle datert fra 2015. Dette ga mistanke om at det hadde forekommet maur i boligen over lengre tid.

Kjøper reklamerte den 21.7.22 over skadedyr/maur bak kjøkkenveggen, funn av maurfelle, feil/mangler ved tak, taklekkasje, feil/mangler ved baderom og feil ved varmekabler på bad.

Kjøper har fremlagt en skaderapport fra T. AS datert 5.12.22:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Vannlekkasje ved overbygg på uteplass. Utett overgang mellom skåtak og flat taktekking. Årsak til lekkasjen skyldes feilkonstruksjon og maglende beslag i overgang. Overgangen er tettet med byggsilikon.

Byggemetoden som er utført bærer tydelig preg av manglende fagkunnskap. Og er høyst sannsynlig utført av en ikke faglært person.

Skadeomfang

Regnvann fra tak og sløys på hovedtaket renner/drypper gjennom ved overgang skråtak og flatt tak.

Vannlekkasjen påfører ingen bygningsskade da dette er utvendig. Skaden i seg selv er utettheten og vannet som renner ned på uteplass med enkelt takoverbygg.

Det ble oppsummert i rapporten at "Vannskaden skyldes utett overgang mellom to taktyper. Lekkasjen oppdages kun ved regnvær." Utbedringskostnaden ble beregnet til kr 19 063, for "Ny tekking legges på taket og opp under panner, nyttbeslag legges i sløysrenne og beslag må skrus fast til kledning med pakning, alternativt sager inn under kledning på nabohus".

Kjøper innhentet også en rapport fra Mycoteam datert 14.11.22, om maur og fuktskader, hvor bl.a. følgende fremgikk:

1.1. Bakgrunn

(...) I løpet av juli 2022 oppdaget [nåværende eier] en stor aktivitet av små maur innendørs, særlig på kjøkkenet som ligger mot nord (...) men også til dels også enkelte maur i forbindelse med inngangspartiet og på stua (...). Basert på bilde (...) og gitt informasjon anslår vi størrelse og utseende på maurene tyder på at det dreide seg om svart jordmaur.

Eier oppdaget ved nærmere oppfølging av maurene en boks med forgiftet åte mot maur under oppvaskbenken som er satt ut anslagsvis for 6-7 år siden. (...)

2. Observasjoner og resultater

(...)

Det var ingen synlig aktivitet av maur ved befaringen, men dette var heller ikke ventet med tanke på at befaringen skjedde sent på høsten da det er naturlig at maur er i ferd med å gå i vinterdvale. Nåværende eiers funn av gammel giftåte mot maur under oppvaskbenken viser at det også før overtakelsen av boligen har vært observasjoner av maur. (...)

(...)

Vi har ikke sett noen rapporter eller annen dokumentasjon av vannskaden eller utførte tiltak. Vi kjenner derfor ikke til hvor lenge det var en fuktbelastning av materialene, hvilke observasjoner og vurdering som ble gjort eller hvilke tiltak som ble gjennomført. Ved vår befaring observerte vi rennemerker og fuktskjolder på veggen bak oppvaskbenken og komfyren (foto 6-8) samt påvekst av muggsopp på benksokkelen (foto 9, tabell 1), i oppvaskbenken (foto 10-13, tabell 1) samt nedre del av ytterveggen (foto 14-16, tabell 1).

(...)

Vår vurdering av utseende og forekomst av rennemerke og fuktskjoldene er at dette sannsynlig skyldes langvarig søl fra bruk av oppvaskbenken i kombinasjon med manglende fuktsikring av overgangen mellom benkeplate og vegg. Dette er ikke slik fuktskjolder og påvekst av muggsopp pleier å se ut etter en vannskade der det skjer en "plutselig og uforutsett utstrømming av vann".

Skadebildet med rik påvekst av flere muggsopparter på ulike materialer og overflater viser at oppfuktingen har skjedd over tid og at dette vannet ikke har tørket ut raskt. Forekomsten av muggsopp viser dessuten at det ikke har vært en tilfredsstillende skadeutbedring (foto 9-16) og forekommende arter (tabell 1).

(...)

Det er angitt i egenerklæringen til selger at kjøkkengulvet er byttet. Nåværende eier opplyste om at informasjonen fra megler var at det var to parkettbord som var skiftet ut.

Vi kjenner ikke til hvordan undersøkelse, vurdering og tiltak ble utført i 2019, men med hensyn til hvordan skadebildet ser ut, anser vi det som sannsynlig at det er påvekst av muggsopp på undersiden av i hvert fall den delen av parkettgulvet som er ved oppvaskbenken.

2.3 Analyseresultater

Analyseresultatene viser at det var rik påvekst av muggsopp i samtlige prøver (tabell 1).

(...)

3. Vurdering

3.1 Maur.

(...)

Det er vanlig at det kan komme inn svart jordmaur utenfra i forbindelse med næringssøk. Dette skjer imidlertid nesten utelukkende tidlig på våren da maurene våkner etter vinterdvale og det er begrenset temperatur og næringstilgang utendørs. Da kan det under noen få uker være en mauraktivitet inne før både temperatur og næringstiltak øker slik at det er bedre for maurene å holde seg utendørs. Det samme mønstret kan skje selv om det er et etablert maurreir innendørs.

3.2 Maur i [Adresse]

Kjøkkenet ligger mot nord og det er ikke trolig at det er godt egnede reirplasser for svart jordmaur under belegningssteinene rett utenfor kjøkkenet i forhold til sørsiden av bygningen. Vi anser derfor at det er mer trolig at det er et etablert reir i forbindelse med bygningen enn at de holder til utendørs i dette området.

Dette kan passe godt for maurene hvis det er tilgang til egnede fukt-/råteskadede reirmaterialer, særlig hvis de har nytte av oppvarmingen som er i bygningen. Et aktuelt sted kunne være i råteskadet treverk. Basert på våre observasjoner av det som var tilgjengelig for undersøkelse ved befaringen anser vi at det ikke er sannsynlig at det er etablerte råteskader i bunnsvillen eller nedre del av stenderne i ytterveggen som skulle kunne være egnet for reir til svart jordmaur.

Det faktum at eier oppdaget mange maur inne sommerstid er spesielt og avvikende i forhold til hva som er normalt. Vi kan ikke si sikkert hva som er grunnlaget for denne opptreden da vi verken var til stede eller detaljer om maurene er tilstrekkelig godt dokumentert til at vi i ettertid kan forstå detaljer i skadebildet.

Siden det har vært en langvarig oppfukting ved oppvaskbenken, anser vi at det er sannsynlig at maurene kan ha etablert et reir i forbindelse med den isolasjonen (antatt ekspandert polystyren) som vi forutsetter finnes under gulvstøpen. Der er det trolig meget gode utviklingsforhold for maurene, særlig siden det er støpt gulvvarme i den støpte sålen.

Det er sjelden at reir av svart jordmaur forårsaker så mye svekkelse av ekspandert polystyren at det er behov for utskifting av materialet. Det bør derfor være mulig å gjennomføre en lokal bekjempelse ved å benytte egnet insektgift ned under gulvstøpen via gjennomføringene for vann og avløp med påfølgende tetting.

Forekomsten av forgiftet mauråte fra 2015 under oppvaskbenken viser at maur har vært en kjent problemstilling i boligen også før overtakelsen, selv om dette ikke er nevnt i egenerklæringen.

3.3 Fukt-, vann- og muggsoppskade

Det er i egenerklæringen nevnt at det var en vannskade i 2019 som er utbedret av eier (og entreprenør?). Vi vet ikke hva som ble gjort av vurderinger og tiltak, men våre funn av muggsopp på ulike materialer viser at denne utbedringen ikke var faglig tilfredsstillende.

Det er vanskelig å avklare om det faktisk har vært en vannskade, men det er åpenbart at det i hvert fall uansett har vært en langvarig fuktbelastning (årevis) bak/under oppvaskbenken på grunn av søl og manglende fuksikring.

Skadebildet med både godt etablert påvekst av muggsopp og sekundær aktivitet av midd og biller (som livnærer seg av muggsopp), viser at det har vært en skadeutvikling over tid (måneder/år) og at skadene oppsto for flere måneder/år siden. Skadebildet tyder ikke på at dette er resultatet av en kortvarig vannlekkasje.

De etablerte muggsoppskadene på/i yttervegg og i oppvaskbenk kan gi en negativ belastning på inneklimate og de må utbedres. Vi regner med at det også er aktuelt med utskifting av parketten på kjøkkenet. Man må også vurdere om det er aktuelt med utskifting av stuegulvet – enten på grunn av muggsoppskader, eller fordi det ellers vill bli et fysisk skille i parketten mellom kjøkken og stue som ikke finnes der nå.

4. Tiltak

4.1 Aktuelle tiltak

(...)

Tiltakene fører til at eiendommen ikke er beboelig og det må derfor avklares praktiske detaljer i forhold til erstatningsbolig før videre avdekking og undersøkelse gjennomføres,

(...) Vi har kostnadsberegnet tiltakene i to versjoner, uten og med utskifting av stuegulvet (avsnitt 4.2).

Maurproblemet som vi antar er under gulvstøpen kan håndteres med lokale tiltak i form av avgrenset bruk av egnet insektgift ned under gulvstøpen via rørgjennomføringer når oppvaskbenken er fjernet. Basert på observasjoner og vurderinger mener vi at det ikke er behov for å pigge opp gulvstøpen.

4.2 Kostnader

(...) Det er foretatt to kostnadsvurderinger der den første inkluderer utskifting av parkett bare i kjøkkenet og avsluttes med list mot stue. Den andre inkluderer utskifting av parkett både i kjøkken og stue. (...)

Kostnad inkludert utskifting av parkett kun på kjøkken ble beregnet til kr 120 000. Kostnad for utskifting av parkett i både kjøkken og stue ble beregnet til kr 166 600 for 1. etasje, og akkumulert sum kr 208 250. Ifølge kjøper utgjorde kostnadene for befaring og rapport kr 28 555.

Kjøper innhentet i ettertid oppdaterte pristilbud, for snekkerarbeid fra F. Byggservice AS datert 23.5.23 på totalt kr 200 625, for maling fra malermester J. datert 11.6.23 på kr 9 375, og fra murmester M. datert 14.6.23, som tok kr 2 250 inkl. mva. per lengde meter, inkl. lim, fug og silikon. Det ble også innhentet et tilbud fra R. Elektro AS for el-arbeider på estimert kostnad kr 40 000 for el-arbeider i forbindelse med lekkasje i kjøkken. Ifølge kjøper fikk de kun et muntlig overslag fra rørlegger på ca. kr 30 000. Kjøper har påpekt at de totale utbedringskostnadene etter dette utgjorde kr 289 000. Fra tilbudet til F. Byggservice AS hitsettes følgende:

Overbygg bør rives pga av oppbygging, svak konstruksjon.
Overbygg henger i noen enkle vinkler og skruer.
Tetting med fugemasser er ikke holdbart over tid.
Overbygg bærer tydelig preg av utfør av en ikke faglært person
Kostnad vedr andre faggrupper er ikke tatt med.

I brev til foretaket datert 20.7.23 skrev kjøper bl.a. følgende:

Som det kommer frem av samlet prisoppsett, så er beløpet vi snakker om betydelig høyere enn taksten som er gitt av takstmann. Dette kan tilskrives sterk prisvekst det siste året og omfanget av skaden, og sett i lys av tiden denne saken tar, så er det sannsynlig at prisene øker ytterligere.

Ifølge kjøper var det ikke funnet tilsvarende parkett til stue, og at det derfor var nødvendig å bytte parkett både på kjøkken og i stue.

Ifølge foretaket har selger opplyst følgende til dem:

Jeg har ikke selv bodd i leiligheten (...) har kjøpt og kjenner ikke til noe av dette. Hadde en vannlekkasje på kjøkken, men det ble fikset av (...). Hadde jeg visst om noen feil hadde jeg fått dem fikset før jeg solgte.

Foretaket fremholdt at selger i sin tilbakemelding hadde uttalt at det enkle overbygget på taket så vidt han vet lå utenpå kledningen, og at det ikke ville medføre noen skade på huset at det dryppet litt i overgangen mellom overbygg og hovedtak.

Kjøper har også fremlagt en uttalelse fra selgers leietaker i e-post av 3.4.24:

Jeg bodde tidligere i [Adresse] fra feb 2019 og til mai 2021

Jeg kan bekrefte at det var en vannlekkasje under vasken på kjøkkenet. Det ble utbedret ved juletid det ene året, usikker på året.

Det var også maur i gangen i perioder, typisk i overgangen vinter og vår. Dette løste vi med sette opp åte. Det ble ikke meldt skriftlig til huseier, men det er mulig at det ble nevnt i samtale.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at selger kjente eller måtte kjenne til maur i boligen, og at taket var gjort av ufaglærte. Det var heller ikke gitt risikoopplysninger om hverken taklekkasje, maur, fukt eller sopp i boligen. Kjøper har videre anført at både det kvantitative og kvalitative vesentlighetskravet var oppfylt. Kjøper kunne forvente at tak var utført fagmessig, at det ikke var skadedyr i boligen, og viste til at det ikke ble gitt opplysninger om fukt/mugg eller skadedyr ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 289 000, krav om takstutgifter på kr 28 555, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at siden boligen hadde vært utleid av selger, tok kjøper bevisst en større risiko for negative overraskelser på eiendommen. Selger verken kjente eller måtte kjenne til de aktuelle forholdene. Fuktskaden bak kjøkkeninnredningen var skjult, og selger kunne derfor ikke forventes å ha kjennskap til denne. Selger kunne forvente at vannskaden på kjøkkenet i 2020 ble fagmessig utbedret av bygningsforsikringen. Det enkle overbygget på taket lå utenpå kledningen, og litt drypping i overgangen mellom overbygg og hovedtak ville ikke medføre noen skade på huset. Innvirkningsvilkåret var i alle tilfeller ikke oppfylt. Det kvantitative og kvalitative vesentlighetsvilkåret var heller ikke oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7. Det ble etter en helhetsvurdering konkludert med at det heller ikke forelå en vesentlig mangel, jf. § 3-9

andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet forekomst av maur, fukt/muggsopp på kjøkkenet, samt lekkasje fra tak.

Når det gjelder lekkasje fra taket og spørsmålet om det foreligger opplysningssvikt, fremholdt sekretariatet i sin vurdering av saken:

Som nevnt har boligen etter det opplyste vært utleid i selgers eiertid. Sammenholdt med egenerklæringens opplysning om at selger hadde bodd åtte år i boligen, kan det fremstå noe uklart om boligen ble utleid i hele selgers eiertid, eller om selger selv hadde bodd en viss tid i boligen. Det er heller ikke opplyst om når selger evt. bodde der. Det er videre ingen klare holdepunkter i saken for når taket/taktekkingen ble lagt, eller om det var gjort arbeider på taket etter oppføringen av boligen. Det kan riktignok stilles spørsmål ved om en leietaker ville ha opplyst om lekkasjen, dersom de hadde avdekket forholdet under sin botid, men sekretariatet kan ikke se at en eventuell kjennskap hos leietaker er nærmere belyst for vår behandling.

Slik saken er opplyst for oss, kan vi ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte til taklekkasjen, eller at det var utført ufagmessig arbeid på taket.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som følge av lekkasje fra taket.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til forekomst av maur i boligen. Det vises i denne forbindelse til at boligen har vært utleid. Etter sekretariatets vurdering av saken er det fremlagt en uttalelse av 3.4.24 fra leietaker som bodde i boligen fra februar 2019 til mai 2021. Leietakeren bekrefter at det var maur i gangen i perioder, noe de løste ved å sette opp åte. Videre heter det at det ikke ble meldt fra skriftlig om dette til huseier, *"men det er mulig at det ble nevnt i samtale"*. Slik nemnda ser det, gir ikke leietakerens uttalelse grunnlag for å konkludere med at selger ble informert om forekomsten av maur i boligen.

Når det gjelder fukt- og muggsoppskadene på kjøkkenet, er nemnda enig med sekretariatet i at dette er skjulte skader og det foreligger ikke klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til disse forholdene. Nemnda slutter seg for øvrig til sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 verken hva gjelder lekkasje fra taket, forekomst av maur eller fukt- og soppskadene på kjøkkenet.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Hva gjelder det kvantitative element i vesentlighetsvurderingen, har kjøper fremholdt at utbedringskostnadene beløper seg til 3,77-6,17 % av kjøpesummen, mens foretaket anfører at de nødvendige kostnadene utgjør 3,77 % av kjøpesummen. Nemnda finner det ikke nødvendig å ta endelig stilling til utbedringskostnadenes størrelse, da den etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er kommet til at det uansett ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

Boligen som er fra 1998, var dermed 23 år gammel på avtaletidspunktet. Det er påregnelig at en brukt bolig med denne alder ikke på ethvert punkt oppfyller alle krav til god håndverkerskikk og byggeforskrifter, og at det er begrenset levetid på alle bygningsdeler og bygningskomponenter, se FinKN 2022-466. Taktekking ble gitt TG 1, som tilsier svake symptomer, og det ble opplyst at betongpanner hadde bra utførelse. I egenerklæringen hadde selger svart "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter i tak, og om det hadde vært utført arbeid på tak. I utgangspunktet er dette opplysninger som

tilsier at kjøper ikke hadde grunn til å forvente utbedringer av taket på kort sikt.

På den annen side ble det i tilstandsrapporten også opplyst at tekkingen ble besiktiget fra bakken. Takstmannen hadde følgelig begrenset mulighet for undersøkelse av taktekkingen, og det var dermed ikke upåregnelig at det ved en nærmere undersøkelse kunne bli avdekket feil ved taktekkingen. Til dette kommer at alder på taktekkingen ikke var oppgitt i salgsdokumentasjonen. I henhold til retts- og nemndspraksis skal en bygningsdels alder anses å være fra boligens oppføringsår, når dens alder ikke er oppgitt, jf. eksempelvis FinKN 2022-665. Kjøper måtte dermed forvente at den aktuelle taktekkingen kunne være 23 år gammel, og dermed nærmet seg alder for utskiftning, ettersom det ble opplyst at normal levetid før full utskiftning av taktekking var 30-60 år. Ettersom boligen også hadde vært utleid i selgers eiertid, og det var uklart når eller om selger selv hadde bodd der en periode, forelå det som nevnt også en risiko for at selger ikke var kjent med alle forhold ved taket.

I tilstandsrapporten ble kjøkkenet opplyst å ha målbare fuktindikasjoner foran benk, oppvaskmaskin og kjøleskap ved takstmannens befaring. Ved kjøleskapet hadde laminatet litt ujevnheter, og gulvlist hadde litt misfarging/sprekker i overflaten. Det fremgikk at dette "kan" skyldes en drypplekkasje fra kjøleskapet, og forholdet ble gitt TG 2, som tilsier middels kraftige symptomer. Selv om selger i egenerklæringen svarte "Nei" på spørsmål om det var sopp/råteskader i boligen, tilsa det øvrige opplysningsbildet at det ikke var upåregnelig med utbedringer av kjøkkengulvet.

Det er i nemndspraksis lagt til grunn at kjøper, i de tilfeller hvor det er opplyst om arbeider utført av ufaglærte eller ved egeninnsats, må anses å ha akseptert risikoen for feil og ufagmessige løsninger, jf. bl.a. FinKN 2019-774, FinKN 2019-737, FinKN 2019-453 og FinKN 2020-643. I egenerklæringen var det som nevnt opplyst at kran på kjøkken ble byttet ved ufaglært egeninnsats, etter lekkasje i 2020. Det fremstår som uklart for sekretariatet om det var selger eller utleier som ved egeninnsats byttet kranen. Det er også uklart for oss hvilken formell kompetanse eller kvalifikasjoner den utførende hadde. I mangel av holdepunkter for noe annet, er det etter vårt syn sannsynlig at selger, evt. utleier, ikke hadde formell kompetanse. Kjøper overtok følgelig risikoen for at kranbyttet var utført ufagmessig ved avtaleinngåelsen.

Selv om kjøkkengulvet var opplyst tørket ut og byttet av firma K. i 2020, tilsa likevel de øvrige salgsopplysningene at kjøper måtte forvente utbedringer som følge av fuktindikasjoner flere steder på kjøkkengulvet. Det forelå dessuten en viss usikkerhet med hensyn til årsaken til fuktindikasjonene, ettersom det i tilstandsrapporten fremgikk at forholdene "kan" skyldes drypplekkasje fra kjøleskapet, og det var opplyst at kjøkkenkrav var byttet ved ufaglært egeninnsats. (...)

Med den usikkerhet som forelå i salgsdokumentasjonen om skadeårsaken i nærværende sak, hadde kjøper etter vårt syn overtatt risikoen for både omfang og årsak til fuktindikasjonen.

Ettersom det i egenerklæringen var svart "Nei" på spørsmål om det var maur i boligen, og det for øvrig i salgsdokumentasjonen heller ikke var opplyst om maur, var det i utgangspunktet ikke grunn til å forvente maur i boligen. Vi vil imidlertid likevel bemerke at det ikke kan anses helt upåregnelig med maur i en eldre bolig.

Når det gjelder forhold som ble avdekket etter overtakelsen om taklekkasje, fukt/soppskader og maur, viser vi til drøftelsen ovenfor. 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.

Etter en helhetlig vurdering har sekretariatet kommet til at de avdekkede forhold hverken hver for seg eller samlet utgjør et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med. Ved vurderingen har vi særlig lagt vekt på at utbedring av taklekkasje er kostnadsberegnet til kr 19 003, som utgjør 0,5 % av kjøpesummen. Alene tilsier dette at det kvantitative vesentlighetskravet ikke er oppfylt. Et moment i vurderingen er også at vannlekkasjen fra taket etter det dokumenterte ikke påfører bygningen skade, da dette er utvendig. Videre har vi lagt vekt på at det ikke er dokumentert hvor stort omfang av maur kjøper oppdaget, og heller ikke hvor stort omfanget eventuelt var før overtakelsen. Bildet tatt av kjøper, som er inntatt i rapporten fra Mycoteam, viser 4-5 maur i et kjøkkenskap. Slik saken er dokumentert for oss, har vi ikke funnet tilstrekkelige holdepunkter for at det er tale om et maurangrep større enn det som kunne forventes hensett boligens alder. Til dette kommer at det heller ikke er dokumentert at boligen er påført skader som følge av maurangrep, eller at maur faktisk har etablert reir under gulvstøpen, slik Mycoteam "anser som sannsynlig". Vi bemerker at gulvet ikke er åpnet. Vi har også lagt vekt på at det ikke var upåregnelig med utbedringer av kjøkkengulvet grunnet fukt, og at skadeomfanget og årsaken fremsto som

uklar.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Slik nemnda ser det, er det følgelig ikke sannsynliggjort at det foreligger 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 Martine Neerland Brustad (forbrukerrepresentant).