

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-657

12.7.2024

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

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

Ny avhendingslov – skadet laminatgulv og sprekker i veggoverflater – fukt/mugg i underetasje – krav til hulltaking – avhl. §§ 2-4, 3-2 og 3-7 – forskriften §§ 1-5 og 2-15.

Et rekkehus oppført i 1988 ble solgt for kr 5,375 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.6.22. I tilstandsrapporten ble innvendige overflater og rom under terreng gitt TG 1. Boligens drenering ble gitt "mørk" TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktskader på boligens laminatgulv og at noen veggoverflater var sprekket opp. Litt over ett år senere engasjerte kjøper takstmann til å utarbeide en tilstandsrapport, i forbindelse med videresalg av boligen. Det ble da avdekket høye fuktverdier i underetasjen, og rom under terreng ble gitt TG 3. Kjøper anførte at de avdekkede forholdene var upåregnelige, og at det for laminatgulvet og rom under terreng var gitt mangelfulle opplysninger. Kjøper viste særlig til at selgers takstmann ikke hadde utført hulltaking i kjeller, i strid med krav i forskrift til avhendingslova. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste i hovedsak til at det var reklamert for sent når det gjaldt avvik ved laminatgulv og veggoverflater. Foretaket viste videre bl.a. til at de påberopte avvikene ikke var upåregnelige, at det ikke forelå opplysningssvikt, og at det gikk 1,5 år mellom de to tilstandsrapportene som vurderte rom under terreng. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 213 750, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskadet laminatgulv, avvik ved veggoverflater, og fukt/mugg i underetasje, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus på Østlandet oppført i 1988.

Boligen ble omtalt i prospektet som et pent og innbydende rekkehus over tre plan. Det fremgikk av selgers egenerklæringsskjema at selger hadde kjøpt boligen i 2013.

Det ble fremlagt en tilstandsrapport datert 21.5.22 ved salget, utarbeidet av takstmann S.

I det følgende vil de tre mangelsforholdene behandles hver for seg.

1. Fuktskadet laminatgulv.

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

Både kjøkken, de 2 badene samt vaskerommet har moderne finish, uten behov for modernisering i nærmeste framtid. For øvrig fremstår boligen som godt vedlikeholdt, og med moderne standard.

(...)

- Åpen kjøkkenløsning i enden av stuen.

- Kjøkkenet er fra 2012 (Ikea), og har integrerte hvitevarer; keramisk platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Vaskemaskin og tørketrommel, samt separat kjøleskap og fryser medfølger ikke.

Selger svarte "Nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller.

I tilstandsrapporten fra takstmann S. ble boligens innvendige overflater gitt TG 1:

Flislagte gulv på badene og vaskerom. Laminat i hele leiligheten i alle tre etasjer. Gulvvarme (kabler) på badene. Ellers i 1. etasje med varmefolie og varmekabler i kjeller. Malte vegger i alle tre etasjer samt i kjellerstue og vaskerom med MDF plater. Fliser på badene.

Overflater og innredning i stue/kjøkken i 1. etasje ble gitt TG 1, og det fremgikk følgende:

Åpen kjøkkenløsning i stue.

Takhøy kjøkkeninnredning med profilerte folierte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt keramisk kum.

Waterguard/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert. Ventilator med avtrekk til kanal over stekesone. Integreert keramisk platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin samt plass til kjøle-/fryseskap.

Alder: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at laminatgulvet på stue/kjøkken hadde symptomer på vannskade.

Kjøper har fremlagt skaderapport datert 27.1.23 fra takstmann B. ansatt hos kjøpers boligkjøperforsikring. Om det aktuelle mangelsforholdet fremgikk følgende:

Eier har fått opplyst fra nabo at det har vært en vannlekkasje fra kjøleskapet. Det skal ha vært store mengder vann på laminatgulvet. Eier har bemerket knirkelyder og symptomer på vannskade på gulvet.

(...)

Skadeomfang:

På befaringen ble det registrert at laminatgulvet var fuktskadet flere steder på gulv – spesielt et parti mot stue og et parti ved entre. Under kjøleskapet var laminatgulvet i et parti fullstendig ødelagt. Noe knirk på gulv.

Skadeårsak:

Opplyst av vannskader skyldes lekkasje fra kjøleskap.

Tiltak/utbedring:

Da det er skader flere steder på laminatgulv vurderer undertegnede utskifting av alt laminat på stue og kjøkken som den forsvarlige utbedringsmetoden, også for kontroll av tilstanden på undergulv. Laminat under kjøkkeninnredningen fremstod uten fuktskader og kan beholdes (foruten laminat under kjøleskap og fryseboks).

Utbedringskostnader ble i skaderapporten estimert til kr 40 000 inkl. mva.

Foretaket har forklart at kjøper skal ha spurt selger om de kunne overta boligens kjøleskap, selv om dette var defekt. Det ble fremlagt en SMS fra selger til kjøper. Ifølge foretaket har selger opplyst at laminatgulvet var fra før selgers eiertid. Selger var kjent med at det var mindre vannskader på laminatgulvet, bl.a. i gangen fra våte sko og midt på gulvet i stuen. Selger skal ha poengtert at mindre vannskader var fullt synlig. Foretaket viste videre til at selger skal ha informert kjøper om to mindre svelflekke på gulvet på overtakelsen.

2. Oppsprekking av veggoverflater.

I tilstandsrapporten ble boligens innvendige overflater gitt TG 1.

I skaderapporten fra takstmann B. fremgikk bl.a. følgende om det aktuelle mangelsforholdet:

Eier har registrert sprekkdannelser i overgang vegg-himling på "barnerom" og i gang, 2. etasje.

Omfanget av oppsprekking har utviklet seg.

(...)

Skadeomfang:

På befaringen ble det registrert gjennomgående sprekker på gipsplater på vegg, i overgangen mot himling, både på veggen mot gang i "barnerom" og på stort sett alle vegger i gang. Det ble også registrert oppsprekking på det ene hjørnet til takopplett på "barnerom".

Skadeårsak:

Gipsplater på vegg er sannsynligvis montert med for liten klaring mot himling. Naturlige bevegelser i bygget medfører at gipsplatene blir belastet og sprekker opp.

Oppsprekking på det ene hjørnet til takopplett på "barnerom" skyldes trolig utilstrekkelig utført avslutning på utvendig gipshjørne.

Tiltak/utbedring:

Gipsplater har gjennomgående sprekker flere steder. Gipsplater på veggen i "barnerom" mot gang fjernes og skiftes ut (inkl. overflatebehandling). Tilsvarende gjøres på alle vegger i gangen. Oppsprekking på hjørnet til takopplett repareres med overflatebehandling.

Utbedringskostnader ble i skaderapporten estimert til kr 23 750 inkl. mva.

3. Fukt/mugg i underetasje.

Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller.

I tilstandsrapporten fra takstmann S. ble rom under terreng gitt TG 1:

Det er foretatt fuktsøk i et område under trapp hvor det ikke plater på vegg. Ingen forhøyede verdier funnet.

Boligens drenering ble gitt "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"), og det fremgikk bl.a. følgende:

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innsiden av grunnmur/yttervegg under terreng. Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor. Kontrollerte punkter hadde ikke unormale utslag på fukt. Enkelte flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.

Boligens grunnmur og fundamenter ble ikke gitt tilstandsgrad, men følgende ble opplyst:

Typisk for byggeåret er at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn. Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene. Tegn til dette ble ikke oppdaget på befaringsdagen.

Kjøper har fremlagt tilstandsrapport datert 3.10.23 fra takstmann J., som ble utarbeidet ifm. at kjøper selv skulle selge boligen høsten 2023. Det fremgikk av denne tilstandsrapporten at rom under terreng ble vurdert til TG 3, og det fremgikk følgende:

Beskrivelse: Innside av yttervegg under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).

Tilstandsvurdering: Yttervegg som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegg under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Hulltaking/fuktmåling er utført i følgende rom: Soverom, vaskerom. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting i vaskerom, og det ble her ikke påvist fukt utover normale verdier. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk i panelet i soverom, og det ble her påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt 23 % i soverom. Det ble observert lukt av mugg fra borehull i soverom. Fuktinnhold i treverk på mellom 16-20 % er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Fuktinnhold i treverk fra 20 %

og høyere er det stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen, og tiltak bør påregnes.

Det må påregnes videre undersøkelser og fjerning av treverk (organisk materiale) mot yttervegger under terreng i soverom og innredet rom. Det bør foretas prøvetaking for å utelukke muggsopp som kan være skadelig for inneklima eller konstruksjonen. Årsak til målt fukt kan være kapillært oppsug i grunnmur og/eller nedsatt funksjon på utvendig drenering/fuktsikring.

Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Utbedringskostnad: kr. 50000 - 150000,-

Kjøper har fremlagt en e-post av 15.5.24 fra takstmann S., som utarbeidet tilstandsrapporten ved kjøpet av boligen:

Jeg foretok fuktmåling direkte på grunnmur under trappen. Jeg fant ingen tegn på befaringsdagen på at det var fuktinntrengning i gjeldende bolig. Det vil være kun en spekulasjon på om det var fukt i kjeller ved min befaringsdag. Men det var så vidt jeg vet mye nedbør etter min befaringsdag og til befaringsdagen til (takstmann J.).

Kjøper har også fremlagt en e-post av 16.5.24 fra takstmann J., som laget tilstandsrapporten ved videresalget i 2023. Han skrev bl.a. følgende:

- 1) Ja, hulltaking ble foretatt i nedre del av yttervegg i kjeller. Pga. kort avstand mellom panel og grunnmur var det ikke mulig å utføre fuktmåling i eventuell bunnsvill eller utlekting i soverom, hvor fukten ble avdekket. Det ble derfor utført fuktmåling med pigger direkte i panelet.
- 2) Det er ikke mulig å svare helt sikkert på dette kun ved hulltaking og undersøkelser som gjøres ifm. tilstandsrapport. Det bør åpnes et større felt av veggen før man kan si noe om det. Det kan derfor både ha oppstått ila. 1,5 år, eller pågått over lengre tid.

Kjøper har anført at det foreligger mangler etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det på bakgrunn av opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen ikke var påregnelig for kjøper med fuktskade på laminatgulv på stue/kjøkken, avvik ved veggoverflater i 2. etasje og funn av fukt/mugg i vegg i underetasje. Kjøper har videre vist til at det foreligger opplysningssvikt i saken hos selger og takstmann når det gjelder laminatgulvet og rom under terreng. Selgers takstmann skulle ha foretatt hulltaking, jf. forskrift til avhendingslova § 2-15.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 213 750, samt krav om forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det var reklamert for sent for avvik ved laminatgulv og veggoverflater, jf. avhl. § 4-19 og for øvrig avvist mangelsansvar i saken. Foretaket har i hovedsak vist til at eventuell lekkasje fra kjøleskap skjedde etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4. Det ble videre bl.a. vist til at de påberopte avvikene ikke utgjorde avvik fra hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-2. Foretaket har videre avvist at det ble gitt mangelfulle opplysninger fra selger og selgers takstmann, og har bl.a. vist til at takstmannen hadde tatt hull i kjelleren og ikke oppdaget fukt, og at det var usikkert om det var fukt i veggen på tidspunktet for takstmans undersøkelser. Det ble også vist til at det gikk 1,5 år mellom de to tilstandsrapportene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 når det gjaldt laminatgulvet og veggoverflatene. Når det gjaldt fukt/mugg i underetasjen, vurderte sekretariatet at man vanskelig kunne ta stilling til om det forelå en mangel, og en eventuell utmåling, uten nærmere opplysninger om skadeutviklingstid for fukt/mugg i rom under terreng og eventuelt omfanget av utbedring.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7 grunnet fuktskadet laminatgulv, avvik ved veggoverflater, samt fukt/mugg i underetasjen i boligen oppført i 1988.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel grunnet fuktskadene på laminatgulvet, fremholdt sekretariatet:

Dette får slik vi ser det uansett ikke avgjørende betydning da vi vurderer at det må anses som påregnelig med noe merker på et laminatgulv som er mellom 10 og 17 år gammelt, og som delvis er tilknyttet et kjøkken. Sekretariatet er av den oppfatning av at merkene (svell/buler på gulvet) som er avbildet på s. 5 i skaderapporten må regnes som slitasje, og var påregnelige for kjøper. Det foreligger etter sekretariatets syn ingen mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2 første ledd når det gjelder disse merkene. Slik saken er dokumentert, kan sekretariatet heller ikke se at det foreligger opplysningssvikt på dette punktet, jf. avhl. § 3-7.

Når det gjelder den påberopte fuktskaden på gulvet under kjøleskapet, har sekretariatet vært noe i tvil. Slik sekretariatet oppfatter de fremlagte dokumentene, fulgte kjøleskapet i utgangspunktet ikke med salget, men ifølge foretaket skal kjøper ha kontaktet selger med forespørsel om å overta kjøleskapet, og skal etter avtale med selger ha avtalt å overta dette, på tross av at isbit-maskinen ikke fungerte. Vi kan ikke se at kjøper har bestridt dette. Slik sekretariatet oppfatter foretaket, avvises det at lekkasje fra kjøleskapet har oppstått i selgers eiertid, og foretaket viser til at selgers takstmann ikke oppdaget tegn til lekkasje fra kjøleskap ved hans undersøkelser.

I den fremlagte skaderapporten refererer takstmann til uttalelse fra en nabo om lekkasje fra kjøleskap. Sekretariatet viser til at saksbehandlingen hos oss er skriftlig og begrenset til sakens dokumenter, og at vi med disse forutsetningene vanskelig kan foreta inngående troverdighetsvurderinger, jf. bl.a. FinKN 2022-970. Det foreligger etter sekretariatets syn flere uklarheter når det gjelder forholdet ved kjøleskapet. Selgers forklaring er ikke fremlagt i saken, kun stedvis gjengitt av foretaket.

Etter en samlet vurdering av opplysningsbildet forut for avtaleinngåelsen, har sekretariatet kommet til at kjøper ikke har sannsynliggjort at skadene under kjøleskapet oppsto før overtakelsen, og risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4. Det bemerkes at det er kjøper som må dokumentere et rettmessig krav, slik at eventuelle usikkerheter knyttet til dette vil gå ut over kjøper.

På bakgrunn av dette, har sekretariatet kommet til at det heller ikke foreligger en mangel når det gjelder skadene på laminatgulvet under kjøleskapet, verken etter avhl. §§ 3-1, 3-2 første ledd eller 3-7.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Det vises i denne forbindelse til at nemnda må vurdere saken basert på sakens dokumenter, og slik saken er opplyst er det ikke sannsynliggjort av kjøper at det foreligger en mangel etter avhendingslovas regler.

I likhet med sekretariatet har nemnda altså kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2 eller 3-7 på dette punktet.

Når det gjelder de innvendige veggene, var disse gitt TG 1 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget. Kjøper kunne ut fra dette forvente at overflatene var i god stand. Samtidig var det ikke opplyst om arbeid eller renovering av veggene siden byggeåret, noe som isolert sett taler for at det var påregnelig med oppgradering av veggene i overskuelig fremtid. Etter en samlet vurdering av opplysningene som var gitt ved salget, kan ikke nemnda se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det er reklamert i tide over fukt i laminatgulvet eller de innvendige veggene.

Kjøper har også reklamert over fukt/mugg i underetasjen. På dette punktet har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Bones – bemerker:

Flertallet viser til at sekretariatet fremholdt følgende om dette spørsmålet:

Etter hva vi forstår, ble det av takstmann ikke avdekket fukt i rom under terreng ved undersøkelsene som ble foretatt i mai 2022. Det fremgår ikke av tilstandsrapporten fra 2022 om det ble foretatt hulltaking. Foretaket viser i klagesvaret til at takstmann har tatt hull, men har ikke fremlagt noen forklaring fra takstmann. Med tanke på at det iht. forskrift til avhendingslova § 2-15 bl.a. etter hulltaking skal opplyses om måleresultatene og om observasjonene, og vurdering av disse samt alternativt hvorfor hulltaking ikke er foretatt, fremstår det i det minste uklart for sekretariatet om takstmann i 2022 har gjort undersøkelser iht. § 2-15 i forskriften.

Som det fremgår over, ble det avdekket høye fuktverdier ved ny undersøkelse av rom under terreng, utført av en annen takstmann i slutten av september 2023, drøye ett år og fire måneder etter at første takstmann gjorde sin vurdering i 2022. Årsak til målt fukt kan ifølge takstmann i 2023-rapporten være kapillært oppsug i grunnmur og/eller nedsatt funksjon på utvendig drenering/fuktsikring. Det er imidlertid, så langt sekretariatet kan se, ikke fremlagt dokumentasjon på skadeutviklingstid, og slik saken er dokumentert, kan vi vanskelig ta stilling til spørsmålet om fuktproblematikken hadde oppstått på det tidspunktet takstmann i 2022 gjorde sine vurderinger. Vi vil bemerke at det hadde vært en klar fordel for sakens opplysning hvis det hadde blitt innhentet og lagt frem en uttalelse fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i 2022. Krevde utbedringskostnader bygger på estimat i tilstandsrapporten fra 2023, og sekretariatet har merket seg at takstmann selv peker på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag, og at for korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Uten nærmere opplysninger om skadeutviklingstid for fukt/mugg i rom under terreng og eventuelt omfanget av utbedring i denne saken, kan sekretariatet vanskelig vurdere om det foreligger en mangel når det gjelder fukt/mugg i underetasje, og ta stilling til en eventuell utmåling. Sekretariatet har derfor kommet til at kjøper per i dag ikke i tilstrekkelig grad har dokumentert sitt krav tilknyttet fukt/mugg i boligens underetasje.

Flertallet har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke er sannsynliggjort – ut fra de foreliggende saksdokumentene – at det foreligger en mangel knyttet til fukt/mugg i underetasjen og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Det er etter sekretariatets vurdering av saken fremlagt uttalelser fra begge takstmennene som har utarbeidet tilstandsrapportene i saken. Basert på opplysningene fra takstmannen som utarbeidet den siste tilstandsrapporten, hvor det opplyses at fukten/mugg i underetasjen kan *"både ha oppstått ila. 1,5 år, eller pågått over lengre tid"*, er det ut fra de foreliggende opplysningene fortsatt uklart hvordan underetasjen fremsto ved kjøpers erverv av boligen, herunder ved den første takstmannens befaring. Det er anført at tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget ikke oppfylte forskriftens krav i § 2-15. Da det uansett ikke er sannsynliggjort at fukt/mugg i underetasjen var til stede allerede på dette tidspunktet, finner ikke flertallet grunn til å ta stilling til om tilstandsrapporten var utarbeidet i samsvar med forskriften.

Flertallet har følgelig kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 eller 3-7 knyttet til fukt/mugg i boligens underetasje.

Mindretallet – Gløersen – bemerker:

Mindretallet er enig i flertallets vurdering av fuktskader på laminatgulv og sprekker i veggoverflater. Når det gjelder fukt i underetasjen, har mindretallet kommet til et annet resultat enn flertallet. Mindretallet mener at det foreligger brudd på forskriften § 2-15 fjerde ledd for manglende hulltaking i 2022, og at dette må få betydning for mangelsvurderingen.

I e-post av 15.5.24 svarer takstmann S. at han *"foretok fuktmåling direkte på grunnmur under trappen"* på spørsmål om hvorvidt det ble foretatt hulltaking ved hans befaring i 2022.

Mindretallet tolker dette dithen at det ikke ble tatt hull.

Det følger av forskriften § 2-15 fjerde ledd at takstmannen skal undersøke om rommet har fuktskade ved å bore et hull på minimum 73 mm, i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Forskriften åpner for at hulltaking kan unnlates i visse tilfeller, for eksempel der *"den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig"*. Dersom den bygningssakkyndige ikke tar hull *"skal det opplyses om årsaken til dette"*, og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet

fuktmåleverktøy.

Takstmann S. har ikke boret hull, ei heller opplyst om dette i rapporten og forklart årsaken til at det ikke ble gjort. Etter mindretallets vurdering foreligger der derfor et forskriftsbrudd, noe som medfører at tilstandsrapporten ikke er godkjent, jf. forskriften § 1-5. Spørsmålet blir hvilken virkning en ikke-godkjent tilstandsrapport skal få ved mangelsvurderingen i foreliggende sak.

Flertallet har kommet til at det *"ikke er sannsynliggjort at fukt/mugg i underetasjen var til stede"* ved risikoens overgang, og at det derfor ikke foreligger en mangel. Etter mindretallets vurdering må takstmannens forskriftsbrudd få betydning for dette spørsmålet. Hadde takstmannen oppfylt kravene i forskriften, ville rapporten inneholdt opplysninger som på korrekt måte bekreftet eller avkreftet hvorvidt det forelå høye fuktverdier på befaringstidspunktet.

Når usikkerheten som har oppstått er direkte knyttet til forskriftsbruddet, mener mindretallet at dette bør gå ut over selgersiden. Dette er i tråd med forarbeidene, som gjennomgående legger til grunn at det er selgeren som skal bære risikoen for at det ikke er gitt tilfredsstillende informasjon om boligen i forkant av salget.

Fukten i underetasjen er en skjult mangel. Da avhendingsloven ble endret, ønsket lovgiver å snu om på situasjonen hvor det tidligere var kjøperen som bar risikoen for skjulte feil og mangler opp til terskelen *"vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å forvente"*. Etter dagens lov skal selgeren i utgangspunktet være ansvarlig for alle skjulte feil og mangler ned til en viss minsteterskel, noe som skal gi et sterkt insentiv til å gi kjøperen informasjon om boligen forut for avtaleinngåelsen.

Mindretallet har på bakgrunn av dette kommet til at fukten i underetasjen utgjør en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, da boligen ikke er i samsvar med det kjøperen kunne forvente.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).