

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-107

4.2.2025

Gjensidige Forsikring ASA

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

102 år gammel bolig – flere forhold – råteskadet kledning – mugg i kjeller – risikoopplysninger – avhl. § 3-2.

En leilighet fra 1920 ble solgt for kr 5,29 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.6.22. Boligen ble markedsført som velholdt og det ble opplyst at boligen hadde en tilleggsseksjon i underetasjen. I selgers egenerklæring ble det opplyst om mugg i kjelleren og enkelte kledningsbord med råteskade, men at hele huset hadde blitt malt i 2015. I tilstandsrapporten ble veggkonstruksjon gitt "mørk" TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper råteskader på kledningen, mugg i kjellerleiligheten, feil ved el-anlegget, og feil ved kjøkkenventilator. Kjøper anførte at feilene var upåregnelige, og at boligen dermed hadde en mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til risikoopplysningene gitt ved salget og at boligen var over 100 år gammel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 772 401, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader i kledning, mugg i kjellerleilighet, feil ved el-anlegg og kjøkkenventilator, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet over to plan i Vestland fylke, oppført i 1920.

Boligen ble solgt for kr 5,29 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.6.22, og overtatt av kjøper den 5.8.22.

Det fremgikk i salgsprospektet at boligen var en del av et sameie, med en sameiebrøk på 98/1917. Det ble videre opplyst at seksjonen iht. sameiets vedtekter var ansvarlig for alt ytre og indre vedlikehold av bruksenheten. Det fremgikk videre at bygget var velholdt, og det ble gitt følgende beskrivelse av boligens rom:

Hovedetasje: Entré, kjøkken, stue, to soverom og bad.

Underetasje/hybel: stue, kjøkken, sovealkove og bad.

Det fremgikk i salgsprospektet videre bl.a. følgende om underetasjen:

Boligen har en tilleggsseksjon i underetasjen. Denne har vært benyttet til utleie (ikke omsøkt/godkjent som egen enhet). Hybelen (ikke godkjent) er innredet med stue, kjøkken, sovealkove og bad.

I 2023 oppdaget kjøper flere avvik ved boligen. Kjøper reklamerte den 12.10.23 over råteskader på utvendig kledning. Kjøper reklamerte 17.10.23 over:

- Det er ikke tett tilstrekkelig mellom vindsperre og dører/vindu, noe som kan medføre luftlekkasjer.
- Råte på balkongdør i 2. etasje.

Kjøper reklamerte deretter den 11.1.24 over følgende:

- Feil med kjøkkenventilator
- Usikret el-kobling funnet bak kledning ved ytterdør
- Skjev ytterdør

Kjøper har påberopt seg fire mangelsforhold i denne klagesaken:

1. Råteskader i kledning
2. Mugg i kjellerleiligheten
3. Usikret el-kobling
4. Feil ved kjøkkenventilator

Faktum tilknyttet forholdene behandles i det følgende hver for seg.

1. Råteskadet kledning.

I selgers egenerklæringsskjema ble det gitt flere opplysninger om boligens tak, yttervegg og fasade. På spørsmål om kjennskap til lekkasjer eller tegn til fukt, svarte selger "Ja", og opplyste:

Ytre kledning, vestre vegg (ved terrassen). Enkelte kledningsbord med råteskade.

På spørsmål om det var utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller fasade, svarte selger "Ja" og beskrev at dette var nytt arbeid, utført av navngitte faglærte i 2015, men at selger ikke hadde dokumentasjon på arbeidet. Arbeidet som skal ha blitt gjort av faglærte var følgende:

Tidligere eier opplyser at hele taket ble skiftet i 2015, også vinduer. Lagt glassert takstein.

(...)

Utvendig maling av hele huset. Opplyst av tidligere eier.

Selger svarte "Ja" på spørsmål om det har vært mugg, sopp, eller råte i boligen, og opplyste om mugg i vinduskarmer (gjengitt under punkt 2 nedenfor).

Boligens veggkonstruksjon ble i tilstandsrapporten gitt "mørk" TG 2 ("vesentlige avvik som kan kreve tiltak"):

Reisverk av trekonstruksjoner. Lektet og kledd med liggende dobbelfalset kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Noen dårlige kledningsbord med råte mot vest, punktutskifting påregnes.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Nedløp og beslag ble også gitt "mørk" TG 2 i tilstandsrapporten:

Renner og nedløp av metall.

Intervaller (år) Kort = 5, middels = 10, Lang = 15

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vinduer, dører og balkonger, terrasser, rom og rom under balkonger ble gitt TG 1. Vinduer i underetasje ble gitt "mørk" TG 2, og det fremgikk følgende:

Isolerglass i pvc-karmer, sprossevinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Mugg i vinduskarm i stue, sannsynligvis pga dårlig lufting.

Tiltak

- Tiltak: Lokal utbedring.

Etter overtakelsen, rekvirerte kjøper i september 2023 byggefirma N. for å bytte noen kledningsbord som var råteskadet. Det skal i den forbindelse ha blitt avdekket flere feil ved kledningen og at omfanget av skader var betydelig grunnet ufagmessig utførelse. Kjøper har fremlagt flere rapporter fra byggefirma N. om råteskader på kledningen. I den første rapporten fra byggefirma N. datert 21.9.23, fremgikk bl.a. følgende:

Rapporten omhandler synlige råteskader på utvendig kledning. Byggefirma N. er blitt engasjert for å bytte ut råttet kledning og belistning på gavl-vegg av bolig. Det er synlige hull gjennom kledning forårsaket av råteskader. Kledningen på de andre veggene av boligen ser ut til å være i en bedre tilstand. Under arbeidet med å rive gammel kledning er det fremkommet flere detaljer som kan forårsaker disse skadene på veggen. Etter ønske fra huseiere er denne rapporten utarbeidet for å belyse dette.

Til informasjon er ikke underskrevne utdannet takstmann, men utdannet Byggmester med over 20 års erfaring i faget. Vurderinger og kommentarer er derfor basert på tekniske krav og erfaring.

(...)

Rent visuelt kan utførelsen av kledningen på denne boligen se pent ut. Dessverre kommer det frem en del avvik på de tekniske løsningene som gjør at det helt tydelig kommer skader på boligen. Dette er noe som bør utbedres så raskt som mulig for å hindre at problemene blir større. Vil også anbefale en nærmere gjennomgang av resten av bygget der det er mulig å gjøre undersøkelser.

Det ble videre fremlagt en rapport om råteskader fra byggefirma N. datert 2.10.23:

Dette er en oppfølgingsrapport til den rapporten som ble sendt 21.9.23. Denne rapporten baserer seg på funn gjort etter videre undersøkelser av bygget. Det er kun gjort visuelle undersøkelser der det er mulig uten å rive noen del av konstruksjonen.

(...)

Vanskelig å lage en god rapport uten å gå grundigere til verks ved f.eks. å rive kledning rundt vinduer og dører. Det som er rapportert og belyst i disse rapportene tilsier uansett at det er en del feil og mangler på denne boligen som burde utbedres. Balkongdør og vinduer ved balkong må nok uansett byttes da disse skadene er for omfattende. Balkong og tetting rundt denne bør absolutt gjøres så raskt som mulig da dette kan påføre bygget store skader dersom det ikke utbedres raskt.

De fleste vinduene kan mest sannsynlig reddes etter min mening. Tilsetninger og listverk på innsiden må nok byttes enkelte steder uansett. Det er noen tegn på fuktskader i vinduskarmer, men dette kan kanskje fikses dersom det blir tettet skikkelig utvendig, slik at ikke mer vann/kondens kommer inn.

Det ble fremlagt pristilbud fra byggefirma N. datert 2.10.23 på til sammen kr 585 000 inkl. mva., for utbedring av både kjøpers bolig og naboenheten

Kjøper har fremlagt rapport av 22.1.24 fra takstfirma V.:

På befaringen ble det opplyst av kjøper i seksjon 2 at det var begrenset med råteskader i kledningen. I sameiemøte mellom (seksjon 2 og 3) ønsket de å utbedre disse råteskadene i september 2023. (...) Byggefirma N. startet arbeidet som avtalt i september 2023.

På vår befaring 15.12.2023 var hele sørsiden og hele østsiden skiftet. Det er også skiftet noen vinduer som vi har funnet på utsiden av huset. I andre etasje er også deler av altanen ut fra stuen i andre etasje skiftet,

sammen med en stor dobbel terrassedør. Det som gjenstår å ferdigstille er rekkvert på altanen og utvendige belistninger. På befaringen var det ikke mulig å se noe av de påberope manglende da alt var dekket av ny utvendig kledning. I følge byggefirma N. var det tidligere utført en del dårlige løsninger som de hevder har lekket vann. Vi har kun noen bilder og samtaler med byggefirma N. og utførende (...) å støtte oss på for vurdering av forholdene som ikke er mulig å se i dag.

(...)

Befaringen og beskrivelser av omfanget av råteskadene var vanskelig da alt arbeidet på de to veggene var ferdig utført. Det som sto igjen var noe belistning rundt vinduene i fronten av huset. Vi har hatt kontakt med huseier og ringt utførende i byggefirma N., men inntrykket vi har kunnet få nå da så mye er utbedret, er noe begrenset i forbindelse med kjøperforsikring til eierne av andre etasje, skal Help Forsikring AS hatt takstmann før arbeidet tok til. Vi er ikke kjent med hvem som har gjort vurderinger i denne saken for Help.

Takstfirma V. estimerte utbedringskostnader for sørveggen, ut fra det som var sett på bilder, til kr 40 625 inkl. mva. og kr 3 750 inkl. mva. for kostnader tilknyttet demontering og montering av nye foringer på vinduet, inkl. remontering av lister.

Det ble også fremlagt en rapport av 16.1.24 fra takstfirma B. vedrørende naboseksjonen. Det ble fremlagt bilder fra inne i boligen og av fasaden, opplyst tatt av kjøper 6.10.23.

I brev av 23.5.24 har kjøper endret krav tilknyttet utbedring av kledningen til kr 219 026 inkl. mva. Kjøper har fremlagt ytterligere to fakturaer, samt forklaring til den ene fakturaen, hvor det bl.a. fremgikk at:

Denne fakturaen har en del tillegg som dukket opp. Blant annet ny ytterdør med dørpumpe og de 2 vinduene i gavl-vegg. Det er jo dessverre kostbare ting, men det var nå nødvendig å få det byttet.

Foretaket innhentet et notat fra takstmann i firma A. datert 17.12.24:

1. Kledning.

Alder på kledning er ikke opplyst, det må da antas at denne er fra byggeår. En 100 år gammel kledning med påvist og opplyst stedvis råteskade (uspesifisert omfang), er påregnelig å skifte ut i sin helhet. Opplysningen i tilstandsrapporten om at << Det er påvist spredt råteskader i bordkledning. Noe dårlig kledningsbord med råde mot vest, punktutskifting påregnes>> sier svært lite om omfanget, men det er en opplysning om tilstandssvekkelser, at det kan være feil og at arbeider må påregnes. Videre er det opplyst om << ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur>>, opplysningen tilsier at det er stor vannpåkjenning mot grunnmur (ref. også punktet med fukt i kjeller).

(...)

Jeg er av den mening at begrenset lufting i nedre del av kledningen ikke er årsaken til fukt og råteskader, dette med bakgrunn i at området er i nedre del av kledning hvor luft transporteres inn bak kledningen (luftes ut i toppen).

(...)

Bilder og beskrivelse i rapport fra (takstfirma V.) er svært begrenset, noe som gjør det vanskelig å få et klart bilde av situasjonen.

2. Mugg i kjellerleiligheten.

I salgsprospektet fremgikk det bl.a. at:

Boligen har en tilleggsseksjon i underetasjen. Denne har vært benyttet til utleie (ikke omsøkt/godkjent som egen enhet). Hybelen (ikke godkjent) er innredet med stue, kjøkken, sovealkove og bad.

(...)

Videre er det oppdaget avvik knyttet til deler av kjelleretasjen som i dag er en tilleggsseksjon til seksjon to. Det som på byggetegninger er oppgitt som "ved" er i dag tatt i bruk som kjøkken, sovealkove og bad. Det gjelder endring fra sekundærrum til primærrum. Endringen er søknadspliktig. Det er den som til enhver tid er eier av boligen som er ansvarlig for at boligen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk.

Det fremgår av seksjonering datert 20.12.2005 at tilleggsseksjonen ikke er godkjent enhet iht. plan- og bygningsloven. Det foreligger heller ingen dokumenter i kommunenes arkiver som viser til at det er foretatt omsøking for å få enheten godkjent.

I selgers egenerklæringsskjema ble det gitt flere opplysninger om mugg i kjelleren. Selger svarte "Ja" på spørsmål om feil på bad, vaskerom eller toalettrom, og beskrev at:

Bad i kjeller: Observert muggflekker i himling i overgangen fra tak til vegg i dusjen (befaring vår -22). Høyst sannsynlig grunnet kondens og dårlig lufting - Ikke funn av råte. Ikke tegn til fuktskade i omkringliggende materialer.

Selger svarte "Ja" på spørsmål om det var observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje, og beskrev følgende:

Som nevnt ovenfor, funn av mugg i hybel, som høyst sannsynlig er forårsaket av dårlig lufting. Ikke tegn på fuktskader på materiell. Bod under terrasse (utvendig): Fuktig miljø da vi flyttet inn. Saltutslag i mur som vender mot vest (vekk fra huset). Dette har blitt betydelig bedre etter innstallering av avfuktersystem.

Selger svarte "Ja" på spørsmål om det var mugg, sopp, eller råte i boligen:

Leilighet: Like etter vi flyttet inn fant vi mugg i vinduskarmer. Etter befaring fra takstmann, fant vi ut at det var forårsaket av for dårlig lufting grunnet lukkede ventiler over vinduer, i tillegg til at det var malt over stekeovns ventilasjonshull på yttervegg. Etter åpning av ventiler og ventilasjonshull har vi ikke hatt problemer med mugg. Ingen tegn til fuktskader i bygningsmateriell. I hybelen i kjeller har det vært mugg i himling på bad og i stuevinduet. Høyst sannsynlig forårsaket av dårlig lufting - leieboer har aldri hatt vindusventil åpen. Her har det heller ikke vært tegn på fuktskader i bygningsmateriell. Bod under terrasse: Her var det fuktig miljø. Dette har blitt betydelig bedre etter installasjon av avfuktersystem i 2021.

Selger svarte "Ja" på spørsmål om manglende brukstillatelse eller ferdigattest:

Det som i hybelen er sovealkove, bad og kjøkken, var i de opprinnelige tegningene en vedbod. Bruksendringen er ikke omsøkt og godkjent. Når den praktiske bruksendringen har vært gjort vet jeg ikke, men det må ha vært gjort før 1997.

I tilstandsrapporten ble rom under terreng gitt TG 1, og det fremgikk følgende:

Hulltaking er foretatt fra sovealkove mot grunnmur. Ingen negative observasjoner registrert i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve, for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

Badet i kjelleren ble gitt TG 3 ("Store eller alvorlige avvik"). Det ble opplyst om bruksslitasje, og at våtrommet måtte totalrenoveres. Vinduer i underetasje ble gitt "mørk" TG 2, og det ble opplyst om mugg i vinduskarm i stue. Boligens grunnmur og fundamenter ble gitt TG 1.

Boligens drenering ble gitt "mørk" TG 2, og det ble opplyst om ukjent drenering, at mer enn halvparten av forventet levetid var overskredet, og at det måtte påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur på boligen av denne alder.

I rapporten fra takstfirma V. av 22.1.24 fremgikk bl.a. følgende om muggsopp i kjellerleiligheten:

Det har vært klager på muggsopp i vinduer i kjellerleiligheten. Leiligheten er ikke godkjent av kommunen. Leiligheten har egen inngang og inneholder gang, stue, kjøkken og sovealkove. Vi har ikke kontrollert brann og lydforhold i leiligheten i denne omgang. Tidligere eier har fortalt at det var muggsopp i leiligheten da leietager ikke hadde hatt vindusventilene åpne. Han forteller videre at disse var malt igjen. Etter at disse ble åpnet hadde det ikke vært noe problemer. I ettertid har det ikke bodd noen i leiligheten, men vi finner like mye muggsopp. Vi går ut fra at kjellerleiligheten har vært utvasket, men ventiler i vegg er helt tilgrodd av støv, noe som ikke kommer i løpet av året. Vi har også boret hull i vegg og kommet inn til grunnmuren. Konstruksjonen viser organisk forhudningspapp, som muggsoppen vokser enkelt på, mellom grunnmuren og 10 cm isolasjon. Innvendig mot rommet var det 13 mm gipsplate som var malt. I følge egenmeldingen vurderer tidligere eier at arbeidet må ha vært utført før 1997. Slik konstruksjonen er oppført, kan dette stemme da kjellerleiligheter ble oppført med en slik papp. Mot grunnmuren finner vi fukt. Vi har også tatt ut en prøve av forhudningspappen som hadde muggsopp og var våt. Vi fant også at innerste delen av

isolasjonen var fuktig. Vi vurderer at alle ytterveggene er utført på samme måte, og at dette må bygges om med en annen konstruksjon. Tre av veggene i leiligheten er yttervegger i gråsteinsmur. Leiligheten kan ikke tørkes opp slik den står nå.

Avslutningsvis ble det estimert utbedringskostnader på kr 550 000 inkl. mva.

I notat fra takstfirma V. av 5.12.24, ble det presisert følgende:

Vi har lagt til grunn at det er benyttet samme typen konstruksjon i alle de tre ytterveggene som den vegg vi fant skaden i, og derfor anså vi det som unødvendig å foreta ytterligere destruktive inngrep. Det ble derimot gjort fuktsøk på flere steder, og alle viste forhøyede utslag ved søkene.

Vi har beregnet nytt bad til kr. 200.000,- ink.mva og kr. 350.000,- for riving og gjennoppføring av kjellerveggene i en konstruksjon med Leca fasadeblokk. Denne konstruksjonen ivaretar både fuktsikringen og isolasjonsevnen til den konstruksjonen som eksisterer. Det er altså snakk om å kun bytte ut en skadelig konstruksjon med en konstruksjon som fungerer. Ved å benytte en annen type konstruksjon som f.eks. anbefales i Sintef/Byggforsk sine detaljblader for konstruksjoner i kjellere, vil ikke tilsvarende isolasjonsnivå som eksisterer i dag oppnås. Vi har ikke funnet andre måter å erstatte de 10cm med isolasjon på andre måter enn ved vår foreslåtte løsning, da Sintef/Byggforsk sine detaljblader operer med maksimalt 5cm isolasjon mot tilbakefylte kjellervegger. I følge Sintef/Byggforsk sitt detaljblad 727.113 fra 1995, er det ikke vist til forhudningspapp i det hele tatt. Dette var ikke uvanlig å benytte på tidlig 1980tall, men pga mange skader opphørte bruken allerede før denne hybelen ble bygget i 1997. Vi konkluderer med at dette var en feil konstruksjon i 1997, og at dette ikke skyldes elde/slitasje.

Foretaket innhentet et notat fra takstmann i firma A. datert 17.12.24:

2. Fukt i kjeller.

Det er ikke opplyst om fornyelse av utvendig drenering/fuktsikring i salgsdokumenter, altså er det påregnelig med funksjonssvikt og at det må gjøres tiltak.

(...)

Som man ser så er det opplyst om fukt og mugg [i selgers egenerklæring]. Opplysningen om at bruksendring/innredning av kjelleren må ha vært gjort før 1997 angir ikke når innredningen er foretatt, det sies kun at bruks- og innredning mest sannsynlig er foretatt før nevnte år, altså kan kjelleren like gjerne være innredet på 60-80-tallet.

Bruk av forhudningspapp ved innforede kjellervegger som i dette tilfellet var normal byggeskikk helt frem til begynnelsen av 90-tallet. Bruk av forhudningspapp er ikke årsak til fuktproblemer i kjelleren, fuktproblemer er forårsaket av en eller flere av følgende årsaker; sviktende drenering/fuktsikring (ref. byggeår/alder), damptrykk/kappillært oppsug fra grunnen (ref. byggeår og normal byggeskikk på det tidspunktet), manglende ventilering i forhold til bruk/belastning.

Kjøper fremla deretter enda et notat fra takstfirma V. datert 9.1.25:

Vi har i forrige notat/kommentar lagt til grunn at kjelleren ble ombygget i 1997. Dette kan vi ikke fastslå og beklager dette. Det er likevel på sin plass å bemerke at forhudningspapp er godt kjent for at den er organisk og at den således lett befenges av mugg/sopp. Dette er også grunnen til at bruken av forhudningspapp ble stanset. I bygningssakkyndiges vurdering av utforede kjellervegger skal det vurderes om det er benyttet riktig konstruksjon og foretas fuktmåling. Etter NS3600 som er den standarden som skal følges for fastsettelse av tilstandsgrad, er det angitt TG2 for bruk av feil konstruksjon, men uten skadelige fuktverdier – mens TG3 skal benyttes for skadelige fuktverdier (med eller uten feil konstruksjon). Den bygningssakkyndige har foretatt fuktmåling uten å finne skadelige fuktverdier. Det vil kunne argumenteres for at det burde vært undersøkt om baksiden av forhudningspappen hadde skader i form av soppdannelse, men dette er ikke et spesifikt krav utfra "takstmannsforskriften". Det vil også kunne argumenteres for at bruk av forhudningspapp er en feil konstruksjon, da bruken av forhudningspapp i dag er avviklet, og at det således burde vært gitt TG2. Det skal legges klart og tydelig til i argumentasjonen at bruken av forhudningspapp alene sjelden gir så store skader som bruken av plast alene, eller plast sammen med forhudningspapp i utforede kjellervegger. Det er derfor mulig at den bygningssakkyndige ikke har ansett dette som en feil konstruksjon så lenge det ikke er funnet forhøyede fuktverdier i trevirket nederst i den utforede kjellerveggen.

3. Feil ved el-anlegg

I selgers egenerklæring svarte selger "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved el-anlegget. Selger opplyste at det var utført arbeid på el-anlegget i 2019 av navngitte faglærte, men at selger ikke hadde dokumentasjon på arbeidet. Arbeidet ble beskrevet slik:

Opplyst fra tidligere eier. El-sjekk med utbedring av mindre feil.

Selger opplyste også om et annet arbeid på el-anlegget, utført i 2015 av faglærte, men at selger ikke hadde dokumentasjon på arbeidet. Selger oppga:

Opplyst fra tidligere eier. Stort oppdrag, hele huset.

Selger opplyste videre at det ikke forelå samsvarserklæring., og at selger ikke hadde kjennskap til utført kontroll av el-anlegget.

I tilstandsrapporten ble boligens el-anlegg gitt TG 1.

I forbindelse med fjerning av kledningen etter overtakelsen avdekket kjøper en usikret kabel. I rapporten fra takstfirma V. av 22.1.24 fremgikk det følgende om forholdet:

Etter at kledningen på vestveggen er fjernet har det kommet frem en usikret kabel. Denne er tilkoblet en trafo som igjen er tilkoblet downlights i kisten. Det er ikke lovlig å koble/ tvinne ledninger sammen og til slutt surre med tape. Elektriker kobler fra kabel i innvendig bryter og fjerner kabel.

I følge byggefirma N. er begge huseierne enige om å kutte ut spottene i kisten. Spottene som tidligere har vært montert er et felles prosjekt.

(...)

Ledningene kommer ut av gipsplaten i ytterveggen og var skjult av ytterkledning.

Det fremgikk videre av rapporten at utvendig elektrisk punkt var en del av fellesarealet. Kostnader til elektrikerarbeid ble estimert til kr 1 875 inkl. mva.

4. Feil ved kjøkkenventilator

I tilstandsrapporten ble overflater og innredning på kjøkkenet i 1. etasje gitt TG 1, og det ble opplyst om normal bruksslitasje.

I rapporten fra takstfirma V. av 22.1.24 fremgikk det følgende om forholdet:

Etter et års botid i leiligheten er det kommet frem at det er luftlekkasje i avtrekket fra ventilator over komfyr. Slangen fra ventilator ser ut til å ha vært stoppet i innerveggen og fortsatt i ytterveggen. Det er derfor kommet fett og skit i isolasjonen inne i veggen. Innerslange og ytterslange må kobles sammen. Det skiftes noe isolasjon i området. Dette kan utføres uten å gjøre store innvendige utskiftinger.

Utbedringskostnader ble i rapporten estimert til kr 1 500 inkl. mva.

Kjøper har anført at de fire påberopte avvikene utgjorde mangler etter avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at omfanget av råteskader i veggkonstruksjonen var større enn det som ble opplyst ved salget, og at det ikke var påregnelig å måtte bytte ut hele kledningen. Kjøper har videre bl.a. vist til at det var upåregnelig med mugg i kjellerleiligheten, og har særlig vist til at rom under terreng ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Kjøper har også bl.a. vist til at både boligens el-anlegg og kjøkken ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og at de avdekkede forholdene var upåregnelige. Kjøper har bestridd at det ble reklamert for sent.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 772 401, samt forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har også anført at kjøper har utbedret forholdene i strid med selgers rettingsadgang, jf. avhl. § 4-10. Foretaket har videre avvist at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Når det gjaldt kledningen har foretaket i hovedsak vist til boligens alder og at det ble gitt TG 2 i

tilstandsrapporten. Når det gjaldt mugg i kjellerleiligheten har foretaket bl.a. vist til at det ble opplyst om mugg og usikkerhet om fuktsikring ved salget. Foretaket har videre anført at de påberopte avvikene ved el-anlegget og kjøkkenventilatoren ikke utgjorde avvik, og har bl.a. vist til de begrensede kostnadene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at råteskadet kledning og mugg i kjelleren ikke utgjorde mangler etter avhl. § 3-2, og viste til opplysningene som ble gitt ved salget samt boligens alder. Avvik ved el-anlegg og kjøkkenventilator var under kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering for det første kommet til at det ikke foreligger mangel for råteskadene i kledningen etter avhl. § 3-2 første ledd. Det er bl.a. fremholdt følgende i begrunnelsen:

Det fremgikk av salgsprospektet at bygget var velholdt. Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at boligen hadde "Enkelte kledningsbord med råteskade", noe som isolert sett kan tyde på et mindre omfang av råte i kledningen. Det ble videre i selgers egenerklæringsskjema opplyst at boligen skal ha blitt malt utvendig av faglærte samt at taket og vinduer ble skiftet av faglærte i 2015. Boligens takteking ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Vinduer, dører og balkonger, terrasser, rom og rom under balkonger ble også gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Disse momentene trekker slik vi vurderer det i retning av at det var upåregnelig for kjøper å bytte større deler av kledningen drøyt ett år etter overtakelsen.

I motsatt retning trekker etter vår oppfatning at boligen var 102 år ved avtaleinngåelsen. Før salget ble det ikke opplyst om oppgraderinger av boligens kledning, utover at den ble malt av faglærte i 2015. Ved kjøp av bolig må det legges til grunn at eiendommens enkelte bestanddeler er fra byggeåret, med mindre annet er opplyst uttrykkelig. Videre må det legges til grunn at byggeskikk fra oppføringsåret er benyttet, med mindre annet er opplyst, se bl.a. LH-2020-54177, FinKN 2020-821 og FinKN 2018-354. I salgsprospektet fremgikk det flere bilder av kledningen, og kledningens synlige tilstand på noen av disse bildene fremstår for sekretariatet å vise noe slitasje.

Det ble videre gitt risikopplysninger om kledningen i selgers egenerklæringsskjema. Det fremgikk bl.a. at det hadde lekket vann utenfra og inn, og at enkelte kledningsbord hadde råteskade. I tilstandsrapporten fremgikk det at boligens veggkonstruksjon ble gitt "mørk" TG 2, og det ble opplyst om spredte råteskader i bordkledningen, noen dårlige kledningsbord med råte mot vest, at punktutskiftning måtte påregnes der, og at råteskadd trekledning måtte skiftes ut. Boligens nedløp og beslag ble også gitt "mørk" TG 2, og det fremgikk bl.a. at det ikke var tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Vinduer i underetasje ble også gitt "mørk" TG 2.

Slik saken er dokumentert for oss, har det vært utfordrende for sekretariatet å få oversikt over hvilket utbedringsbehov kledningen hadde. I klagen er det vist til at kjøpers kostnader til utbedring av kledningen utgjorde kr 142 734 inkl. mva. per klagens dato 3.5.24 (...). I brev til Finansklagenemnda 23.5.24 har kjøper nedjustert totalkravet sitt, men oppjustert klagens beløp til utbedring av kledningen til totalt kr 219 026 inkl. mva. Kjøper har fremlagt ytterligere to fakturaer, samt forklaring til den ene fakturaen, hvor det bl.a. fremgikk at:

"Denne fakturaen har en del tillegg som dukket opp. Blant annet ny ytterdør med dørpumpe og de 2 vinduene i gavl-vegg. Det er jo dessverre kostbare ting, men det var nå nødvendig å få det byttet."

Slik vi oppfatter det, er ikke forhold tilknyttet ytterdør eller vinduer er en del av denne klagesaken, og det er uklart for oss hvorfor kjøper ikke har trukket postene fra i totalen.

Som det fremgår over, er det slik vi ser det momenter som trekker både for og imot mangelsansvar når det gjelder dette forholdet. Før lovendringen i 2022, da terskelen riktignok var en annen, har nemnda i flere avgjørelser kommet til at det ikke var upåregnelig å skifte kledning dersom opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen tilsa at bygningsdelen var eldre, se eksempelvis FinKN 2016-398, FinKN 2019-690 og FinKN 2023-277.

Slik sekretariatet oppfatter det, har kjøper etter salget funnet ut at boligens kledning skal ha blitt skiftet i 2013, jf. den fremlagte salgsoppgaven fra naboeneheten. Når det gjelder vurderingen av hva kjøper kunne forvente, må det imidlertid tas utgangspunkt i det samlede opplysningsbildet på avtaletidspunktet. Nemnda har flere ganger uttalt at kjøpers forventninger til boligens stand må ta utgangspunkt i det som ble opplyst ved salget – og ikke kjøpers egne antagelser, eller forhold som oppdages etter overtakelsen – se eksempelvis FinKN 2017-235 og FinKN 2017-090.

Vi har vært noe i tvil om resultatet her, men har etter en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen kommet til at forholdet ikke utgjør en mangel etter avhl. § 3-2. Vi har lagt avgjørende vekt på at kjøper måtte forvente at boligen hadde en eldre kledning, og at det før salget ble gitt risikopplysninger om råteskader på kledningen både i selgers egenerklæringsskjema og i tilstandsrapporten.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat og kan det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda bemerker at den fremlagte dokumentasjonen i saken er noe vanskelig tilgjengelig – sett i lys av den konkrete vurderingen som skal foretas etter avhl. § 3-2 første ledd. Foretaket har i etterkant av sekretariatets vurdering bl.a. fremlagt en uttalelse fra takstmann i firma A. for å underbygge at forholdet ikke utgjør en mangel. Denne takstmannen har ikke vært på befaring, men har gjennomgått dokumenter i saken. Nemnda finner ikke uttalelsen bevismessig avgjørende, men legger til grunn at den i det minste understøtter at råteskadene på kledningen ikke kan sies å utgjøre noen mangel i lys av de risikopplysningene som ble gitt. Nemnda er ellers enig med sekretariatet at det kan stilles spørsmål ved både reklamasjonens rettidighet på dette punktet, og om kjøper har utbedret forholdet i strid med avhl. § 4-10 første ledd.

For det andre har sekretariatet kommet til at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for muggskader i kjelleretasjen. Om dette er det uttalt følgende i begrunnelsen:

Det er momenter i denne saken som trekker i retning av at det avdekkede forholdet var upåregnelig for kjøper. Selger ga risikopplysninger om mugg i egenerklæringsskjemaet, men beskrev også bl.a. at det ikke var gjort funn av råtne eller tegn til fuktskade i omkringliggende materialer. Funn av mugg ble av selger forklart høyst sannsynlig å være forårsaket av dårlig lufting.

Rom under terreng ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og det ble opplyst at hulltaking ble foretatt fra sovealkove mot grunnmur, uten negative observasjoner registrert i åpent hull. Takstmann understreket imidlertid at hulltaking var en stikkprøve, for å avdekke fukt i konstruksjonen, men at stikkprøven ikke var noen garanti for tilsvarende resultat i øvrige vegger. Tilstandsgraden gjaldt følgelig kun kontrollert sted. Kjøkkenet i kjelleren, og kjellerens innvendige overflater ble også gitt TG 1 i tilstandsrapporten, det samme ble boligens grunnmur og fundamenter og ventilasjon.

Det er slik vi vurderer det også momenter som trekker i retning av at det avdekkede forholdet var påregnelig for kjøper. Som nevnt over, var boligen i denne saken 102 år ved avtaleinngåelsen. Det fremgikk flere steder i salgsdokumentene at hybelen i kjelleretasjen opprinnelig var en vedbod, som ikke var godkjent som egen enhet. Selger ga videre flere risikopplysninger i egenerklæringsskjemaet, bl.a. at det var observert muggflekker i himling på bad i kjeller, at det var funnet mugg i hybelen, bl.a. i vinduskarmer, at bod under terrasse (utvendig) hadde fuktig miljø ved innflytting, med saltutslag i mur som vendte mot vest (vekk fra huset). Selger opplyste videre at hybelens sovealkove, bad og kjøkken i de opprinnelige tegningene var en vedbod og at bruksendringen ikke var omsøkt og godkjent. Selger opplyste ikke å vite når bruksendringen fant sted, men opplyste at det må ha vært før 1997, altså minst 25 år før avtaleinngåelsen. Badet i kjelleren ble gitt TG 3 i tilstandsrapporten, og det ble opplyst om mugg i himling (tak) og taklist.

Vinduer i underetasje ble gitt "mørk" TG 2 i tilstandsrapporten, og det ble bl.a. opplyst om mugg i vinduskarm i stue. Boligens drenering ble også gitt "mørk" TG 2 og det ble bl.a. opplyst om ukjent drenering, at mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen var overskredet og at det i boliger av denne alder må påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring (knotteplast og drenerør) lik dagens byggeskikk tilsier. I tilstandsrapportens punkt om grunnmur og fundamenter fremgikk det at det generelt i boliger av denne alder må påregnes fare for noe fuktvandring i grunnmur og kjellergulv.

Sekretariatet har vært i tvil om dette forholdet utgjør en mangel eller ikke. Tvilen er først og fremst knyttet til at rom under terreng ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Etter en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen har vi kommet til at forholdet ikke utgjør en mangel etter avhl. § 3-2. Vi har lagt avgjørende vekt på boligens alder, og omfanget av risikoopplysninger om mugg og usikkerhet rundt fuktsikringen tilknyttet boligens kjelleretasje. Se til sammenligning bl.a. FinKN 2024-732 og FinKN 2024-414.

Vi vil også bemerke at vi oppfatter den fremlagte dokumentasjonen tilknyttet dette forholdet som uklar. Vi forstår rapporten fra takstfirma V. dithen at de ikke har undersøkt alle veggene i kjelleretasjen, men kun i en vegg. Det fremstår uklart for oss om det er avdekket konstruksjonsfeil er uklart for oss hva som skal utbedres og hvordan.

Kjøper har i etterkant av sekretariatets vurdering fremlagt to nye uttalelser fra takstfirma V. Her fremgår det bl.a. at nytt bad i underetasjen (TG 3 i tilstandsrapporten) utgjør kr 200 000 av de totalt kr 550 000 de har beregnet i utbedringskostnader. Kostnader på kr 350 000 er tilknyttet riving og gjenoppføring av kjellerveggene i en konstruksjon med Leca Fasadeblokk. I den første uttalelsen vedlagt kjøpers brev av 5.12.24, beskrives følgende om oppbyggingen av ytterveggene i kjelleren at: *"Vi konkluderer med at dette var en feil konstruksjon i 1997, og at dette ikke skyldes elde/slitasje"*. I nytt notat fra samme takstmenn datert 9.1.25 er denne setningen tatt bort. Det er for nemnda noe utfordrende å få tak i meningsinnholdet i det siste notatet, men oppfatter at det i det første notatet feilaktig ble lagt til grunn for vurderingen at kjelleren ble ombygget i 1997. Nemnda oppfatter videre at det i notatet av 9.1.25 ikke utelukkes at takstmann som skrev tilstandsrapporten har utført sine undersøkelser i tråd med forskriftskravene.

Nemnda finner det fortsatt uklart om det foreligger en konstruksjonsfeil i veggene, eller om byggeskikken på tidspunktet (ukjent, men før 1997) for ombygging av kjelleren fra vedbod til hybel er fulgt, med bruk av forhudningspapp i veggene. Foretaket har på sin side fremlagt nevnte uttalelse fra takstmann i firma A. også her for å underbygge at forholdet ikke utgjør en mangel. Den bevismessige vekten av uttalelsen må igjen bedømmes ut fra at takstmannen ikke har vært på befaring.

Etter en samlet vurdering finner nemnda fortsatt at forholdet rundt muggproblematikken er såpass uavklart at kjøper ikke kan sies å ha dokumentert et mangelskrav etter avhl. § 3-2 første ledd. Nemndsansmodningen og etterfølgende dialog mellom partene har i begrenset grad bidratt til å kaste lys over den konkrete påregnelighetsvurderingen – nemlig forholdet mellom hva kjøper kunne forvente og hva som er avdekket av konkret mugg/fukt-skade i underetasjen. Nemnda utelukker dog ikke at ytterligere bevisføring kan medføre at saken står i et annet lys.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).