

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1182

26.11.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Fukt i kjeller – utraste masser – opplyst om både fukt og utrasing – TG 2 – takstansvar? – uriktig tilstandsgrad? – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, 3-8, og 3-10 – forskriften §§ 2-22 og 2-23.

En enebolig fra 1960 ble solgt for kr 10 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.9.23. I salgsprospektet var det opplyst at boligen hadde en «gjennomgående bra standard», og var godt vedlikeholdt. Deler av boligens grunnmur var opplyst å være fra 1910. I tilstandsrapporten var bl.a. punktene «Rom under terreng», «Drenering» og «Terrengforhold» gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Det ble opplyst at det var påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur, og at det hadde «Rast ut stein/masser på baksiden terrassen». I selgers egenerklæring ble det også gitt opplysninger om fuktgjennomtrengning. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over fukt i kjeller og utraste masser. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at de aktuelle bygningsdelene var gitt TG 2 og at det ble gitt konkrete risikoopplysninger i salgsdokumentene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 586 500, krav om erstatning for advokat- og takstutgifter kr 95 470, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt i kjeller og utraste masser, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Akershus oppført i 1960.

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

Boligen har en gjennomgående bra standard og er godt vedlikeholdt. Det er de siste årene gjort flere kostbare oppgraderinger, herunder nytt kjøkken(2017), nytt bad(2016), takteking(2021), solskjerming, overflater, det elektriske, rør mm.

(...)

Standard

Boligen fremstår med en høy standard på innredninger og utstyr og har i selgers eiertid blitt godt vedlikeholdt og oppgradert.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

(...) tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen (...) • geologiske forhold og bygningens plassering på

grunnen (...)

(...)

Byggeår

1960

Kommentar

Opplyst at deler av grunnmuren til boligen er fra 1910

Rom under terreng - mørk TG 2

Gulvet er av betong.

Veggene har betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.
- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier. Noe kalkutslag på innvendige grunnmursvegger.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

(...)

Drenering - mørk TG 2

Ukjent drenefunksjon/drenering rundt boligen. Opplyst i tidligere salgsoppgave at dreneringen er fra 1960.

- Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:
 - Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.
 - Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil drenssvikt kunne være forventbart.
 - Takvann er ikke ledet bort fra grunnmuren. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

(...)

Terrengforhold - mørk TG 2

Hovedsakelig flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Rast ut stein/masser på baksiden terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Anbefalt å følge med på videre utvikling.

Videre fremgikk det av selgers egenerklæringsskjema at selger hadde svart «ja» på spørsmål om kjennskap til problemer med bl.a. drenering eller fuktinnsig. Selger opplyste:

Noe indikasjon på fuktgjennomtrengning i kjellermur med antatt byggeår 1910. Noe mindre sporadiske salt utslag i kjellergulv

Boligen ble solgt for kr 10 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.9.23, og overtatt av kjøper den 1.10.23.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, bl.a. fukt i kjeller og utrasing av masser.

Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport fra takstfirma S:

1. Fuktinnsig i kjeller

Beskrivelse:

Boligen ligger anlagt på en tomt på en høyde med landbruksarealer rundt boligen. Huset har kjeller som er benyttet til boareal og boder. Det er kraftige fukt utslag i kjelleren hvor maling og sparkel faller av betongveggene. Veggene som er berørt i kjelleren er ikke kun yttervegger mot grunnen, men også vegger som er bærende delevegger i kjelleren. Når vegger midt inne en bygning er berørt av fuktighet skyldes det at det står mye vann under huset, og det oppstår kapillært oppsug i betongen. Dette vannet må drenes bort, og det må etableres et kapillærbrytende sjikt i grunnen under veggene.

Kjelleren har i tilstandsvurderingen et areal som er primerrom på 18 m² i kjelleren, dette rommet er en kjellerstue eller soverom.

I forkant av salget har kjelleren i denne boligen blitt pusset opp i kjelleren med helsparkling av vegger, og maling av vegger. Selger av boligen må ha hatt kjennskap til fuktskadene som i kjellerveggene som har kommet frem etter overtakelse. Opplysningene som er gitt til takstmannen som har skrevet tilstandsvurderingen er mangelfulle da det ikke er opplyst om store problemer med fukt i kjelleren. Det er opplyst fra takstmannen sin side at det er funnet fuktutslag med protimeter i kjelleren, men det er kun gitt TG2 uten konsekvens for kjøper av huset, videre skulle det vært opplyst en kostnad for utbedring av fuktproblemene i kjelleren. Det er slik at når en selger en bolig, plikter en å gi rett informasjon til takstmannen som blir engasjert for oppdraget, i dette tilfellet har ikke takstmannen fått riktig informasjon om hva hvor mye fuktighet det er i kjelleren. Han takstmannen fått riktig informasjon ville han ha gitt TG3 med konsekvens og kostnad for utbedring.

Reparasjon:

Når det er kapillært oppsug i grunnmurer slik som det er i dette tilfellet så vil første utbedring alltid være å grave drenering rundt huset for å sikre at drens vann på grunnmuren ikke blir stående rundt huset.

Huset har også en kapillært oppsug på innvendig vegger som står ned i grunnen ofte ved å grave drenering rundt så bedres denne problematikken.

Del 2 av utbedringen går på at det skal pigge fri betong som er støpt inn mot kjeller veggene ca. 50cm ut i fra kjellerveggene som går midt i huset. Dette vil medføre at det kan legges inn et kapillærbrytende sjikt under veggen som hindrer vannet i å komme opp i bunnen av veggen.

Del 3 av utbedringen er å pigge ut alt av betong i kjelleren, så legges det inn et pukklag på 10-20cm, og isolasjon under gulvet, med 8-10cm støp. Dette gjøres også under kjellervegger for å hindre kapitulert oppsug i kjellervegger.

(...)

I dette tilfellet er det funnet at det er fukt i kjeller vegg, da skulle det vært gitt TG3 grunnet at det funksjonssvikt på dreneringen. Sett i lys av at all sparkel og maling faller av veggen nå så er det gitt feil tilstandsgrad.

(...)

Konklusjon:

Det kommer en fukt innsig i kjelleren som påvirker kjelleren negativt, sparkel som er påført veggene faller av veggene grunnet fuktigheten. Selger må ha kjent til fuktproblematikken da dette har utviklet seg kraftig etter overtakelse av boligen, det skulle vært gitt TG3 av den byggesakskyndige som har skrevet tilstandsvurderingen.

(...)

[Bilde] 1.2 Bilde viser at det kommer fuktighet i kjeller veggen og malingen skaller av på veggen. Dette må ha vært påsparklet veggen rett før salget.

(...)

2. Støttemur.

Beskrivelse:

Støttemuren som er stablet opp med steiner har rast, dette skjer som følge av belastningen fra veien (jordtrykk) samt boden som er bygget på plassen over. Steien som er benyttet er ikke en type stein som tåler mye laster siden steinene er runde, og sklir når de utsettes for press eller laster. Det er gjort undersøkelser, og denne typen stein krever kraftig helning innover slik at det får et jevnt trykk inn mot muren, og massene utgjør en likt trykk inn mot muren

Grunnen til at muren har rast er at den har er stablet rett, uten helning inn mot massene.

Krav til hvordan undersøkelser fra bygningssakkyndig i forbindelse skal utføres etter forskrift til avhendingsloven, (tryggere bolighandel), og hvordan tilstandsgrader skal settes NS 3600.

(...)

Kommentar:

På bakgrunn av dette mener vi at støttemuren skulle vært omtalt i tilstandsrapport, og ha blitt gitt tilstandsgrad 3, (TG3).

Takstmannen estimerte samlede utbedringskostnader for fukt til kr 909 000 inkl. mva. Arbeidene inkluderte ny drenering, pigging av betonggulv, etablere kapillærbrytende sjukt, nytt kjellergulv, sparkling og maling, etc. Videre ble det estimert kostnader på kr 677 500 inkl. mva. for utbedring av støttemur.

Foretaket har også innhentet rapport fra takstfirma I:

1. Stablet naturstein bak terrasse

Kjøper reklamerer på en støttemur som har rast og dermed ikke oppfyller sin forventede funksjon. Reklamasjonen beskriver en støttemur av stablet stein som har kollapset. Det er påpekt at denne støttemuren skal vurderes i henhold til forskrift til avhendingsloven, da støttemuren hevdes å påvirke helse, miljø og sikkerhet. Videre er det kommentert at det foreligger risiko for at boligeier kan bli ansvarlig dersom konstruksjoner på eiendommen kollapse og forårsaker skade.

Det oppgis i reklamasjonsrapport at fordi forholdet er omtalt i tilstandsrapporten, skulle det vært vurdert med en tilstandsgrad, i tråd med NS3600, og satt til tilstandsgrad 3.

(...)

1.1 Vurdering

Det er påpekt at stein/masser har rast ut på baksiden av terrassen.

Området er markert med en rød ring på bildet for nærmere identifikasjon. Dette kan indikere behov for tiltak for å sikre stabiliteten i terrenget og forhindre ytterligere utglidning.

Den aktuelle nivåforskjellen i terrenget strekker seg langs tomtegrensen mot nabo i sørlig retning, bak terrasseområdet og forbi biloppstillingsplassen. (Se bilde 1) Terrenget fremstår som en kombinasjon av naturlig skrående terreng med moderat helning, samt seksjoner med stablet naturstein som bidrar til terrengets samlede stabilitet. Det ovenforliggende terrenget fremstår under befarig som uberørt av dette forholdet, og omfanget av utglidningen vurderes som begrenset, uten at det utgjør noen umiddelbar risiko for helse, miljø eller sikkerhet.

1.2 Konklusjon

Basert på observasjoner under befaring samt bildesammenligninger (se bilder 1-5) fra november 2020, juni 2023 og januar 2025, vurderes omfanget av utglidningen av stein og masser som begrenset og stabilt. På bakgrunn av mottatt dokumentasjon og observasjoner under befaring ble det ikke avdekket indikasjoner på behov for umiddelbare tiltak. Tilstandsgrad og beskrivelse i tilstandsrapporten vurderes til å være dekkende for faktisk tilstand

1.3 Utbedring

Det anbefales at situasjonen følges opp med jevnlige observasjoner for å avdekke eventuell videre utvikling. Det bemerkes at terreng kan bevege seg av naturlige årsaker over tid, som følge av for eksempel erosjon, værforhold eller jordas naturlige bevegelser, og dette bør tas i betraktning ved videre oppfølging.

(...)

2. Fukt i kjeller

Kjøper har reklamert på fuktutslag i kjeller, hvor det er observert avflassing av maling og sparkel fra betongveggene. Det fremkommer at deler av veggene ble sparklet før alle overflater ble malt i forkant av salget.

Bygningen ble opprinnelig oppført i 1960. Grunnmuren er av betong, med enkelte eldre deler som kan dateres tilbake til ca. 1910. Ytterveggene er oppført i murverk, spesifikt av Siporex- eller Ytong-elementer.

(...)

2.1 Vurdering

Fukt i kjellere har 3 mulige årsaker; fukt utenfra på grunn av sviktende drenering, oppsug av fukt fra grunnen under boligen (kapillært oppsug) og/eller kondensering.

(...)

Kjelleren i denne boligen har en konstruksjon som består av grunnmur og betongvegger, med yttervegger oppført i siporex/ytong-elementer. Under befaringen ble det avdekket avflassing av sparkelmasse og maling i nedre del av de fleste veggene (se bilde 7-11). Fuktmålinger i samme områder viste indikasjoner på forhøyet fuktighet i både gulvet og nedre del av veggene (se bilder 12-13)

Bygningen ble oppført i 1960, og på den tiden var det vanlig byggeskikk å fundamenter direkte i grunnen, og det ble ikke benyttet kapillærbrytende sjikt som hindrer fuktpåvirkning fra grunnen. Denne konstruksjonsmetoden regnes som funksjonell, så lenge overflatene står med egnede overflatebehandling, som ikke hindrer naturlig fuktdiffusjon. Som nevnt vil grunnen under en bolig så godt som alltid inneholde fukt, men mengden fukt i grunnen vil øke i takt med svekket funksjon ved dreneringen.

Det ble opplyst at sparkelmasse og maling ble påført før salget av boligen. De fleste innvendige malingsprodukter er diffusjonsåpne og tillater en viss mengde fuktighet å fordampe. Imidlertid kan kombinasjonen av sparkelmasse og flere lag maling redusere diffusjonsåpenheten i overflatesjiktet. Dette kan føre til avflassing av sparkelmasse og maling etter kort tid (se bilde 9), sannsynligvis forårsaket av underliggende fuktighet og opphopning av saltutslag.

For å sikre betongveggenes funksjon og holdbarhet er det viktig å benytte overflatebehandlinger som er tilpasset både bygningsdelen og det aktuelle miljøet. Riktig behandling bidrar til å beskytte overflaten mot skader og opprettholder konstruksjonens funksjonalitet og levetid. I kjellere ved bygg fra denne perioden vil det også alltid være behov for en bevisst bruk, samt en hensiktsmessig ventilasjon og varme.

2.2 Konklusjon

Det er klare tegn på kapillæroppsug fra grunnen, noe som er typisk for boliger fra denne perioden. Sparkel og maling som ble påført før salget bør fjernes, da denne overflatebehandlingen ikke tåler det fuktige miljøet i kjelleren.

Kjelleren kan beholdes i sin nåværende tilstand, forutsatt at veggene behandles med egnet overflatebehandling, for eksempel sement- eller kalkbasert slemming.

Dreneringen er 65 år gammel og godt innenfor det tidsintervallet hvor svikt i funksjon, med tilhørende behov for tiltak vil kunne oppstå. Selv om det ikke *må* dreneres på nytt, vil det åpenbart ha en positiv effekt på

tilførselen av fukt til kjelleren.

2.3 Utbedring/Kostnadsvurdering

- Sparkelmasse og maling må fjernes fra vegger og gulv i kjeller
- Ny overflatebehandling av samme vegger og gulv

Estimert kostnad for overnevnte tiltak er kr 80 000 eks. mva.

Foretaket har fremlagt selgers kommentarer til saken:

2. Kalkutslag i kjeller – dette er behørig drøftet med takstmann og behandlet deretter i takstrapporten. Så vi viser til denne . Dette ble også gjennomgått med kjøper på overtagelsesdagen.

3. Mur/skråning mot syd - dette ble også nøye gjennomgått med takstmann og er kommentert i takstrapporten. Dette ble også gjennomgått med kjøper på overtagelsesdagen.

Kjøper fremla bilder fra kjelleren, som viste fuktskadene. Ifølge kjøper, var fuktskadene nå mye verre, og fremsto nå så alvorlige at gulv og vegger i kjelleren viste en total kollaps, og klar funksjonssvikt.

Kjøper har anført at forholdene utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig anført at tilstandsrapporten ikke ble utarbeidet i samsvar med forskrift til avhendingslova. Det ble bl.a. vist til krav etter forskriften § 2-22 om utredning av årsak og konsekvens, samt tydelighetskravet etter avhl. § 3-10. Kjøper fremholdt at selgers takstmann ga mangelfulle og uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, samt at de påberopte forholdene utgjorde både et forventingsavvik og avtalebrudd etter avhl. §§ 3-2 og 3-1. I tillegg har kjøper vist til at forholdene krevde umiddelbar utredning, noe som ikke fremgikk av salgsdokumentene.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 586 500, samt krav om erstatning for takst- og advokatutgifter på samlet kr 95 470.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har anført at kjøper ikke reklamerte innen rimelig tid etter avhl. § 4-19, og har bl.a. vist til at selger forklarte at begge forholdene var tema under overtakelse, men at kjøper først reklamerte i juli 2024, ca. 9 måneder senere. For øvrig har foretaket vist til kjøpers undersøkelsesplikt etter avhl. § 3-10, og vist til at risiko tilknyttet begge de påberopte forholdene var belyst i tilstandsrapporten. Foretaket har også bestridt at det var grunnlag for takstansvar, jf. avhl. § 3-7. Det ble særlig fremholdt at det ikke var grovt uaktsomt av takstmannen å vurdere bl.a. rom under terreng til TG 2, i stedet for TG 3.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar for noen av de påberopte forholdene, og viste i hovedsak til boligens alder og at det var gitt konkrete risikoopplysninger om forholdene i salgsdokumentene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 grunnet fukt i kjelleren og utraste masser/steinmur på tomten. Boligen er oppført i 1960.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til fukt i kjelleren:

Vi har ikke funnet grunnlag for at forholdet utgjør mangel etter avhl. § 3-2. Vi viser for det første til våre betraktninger ovenfor omkring eiendommens alder. Vurdert isolert er alderen alene et forholdsvis sterkt holdepunkt for at kjøper måtte forvente å gjøre oppgraderinger, også på eiendommens fuktsikringsmekanismer.

I tillegg til at eiendommen var av eldre alder, var det også gitt mer konkretiserte opplysninger som ga kjøper klare indikasjoner på at eiendommen bar preg av sin alder. Vi viser i den forbindelse til takstrapporten utarbeidet i forbindelse med salget, der det ble gitt en rekke risikoopplysninger. I tillegg til alder, vil nemlig også takstmanns tekniske vurdering og omtale av relevante bygningsdeler veie tungt i mangelsvurderingen. Se bl.a. FinKN 2023-90.

Det fremgikk av takstrapporten at bl.a. «rom under terreng» var vurdert til mørk TG 2 i tilstandsrapporten. Etter rapportens egen skala skal TG 2 gi indikasjon på at bygningsdelen har «vesentlige avvik». Gjennom langvarig nemndspraksis er TG 2 derfor tatt til inntekt for at kjøper ikke kan ha høy forventning til bygningsdelen, og at følgelig at det har formodningen mot seg at bygningsdelen er mangelfull når det er gitt en slik vurdering i forkant av kontraktsinngåelse. Se bl.a. FinKN 2025-341, med videre henvisning til FinKN 2012-115.

At fuktighet i kjelleren er noe kjøper måtte forvente underbygges også av takstmanns begrunnelse. Av denne fremgikk det at det gjennom fuksøk var påvist indikasjoner på fuktgjennomtrengning fra både kjellermuren og kjellergulvet. Holdt opp mot dagens standard manglet det også bygningsdeler som skal sikre underetasjen om fuktighet fra grunnen.

Sekretariatet finner at disse opplysningene i takstrapporten må tale med styrke for at forholdet ligger innenfor det kjøper måtte påregne. Etter vårt syn er det ikke tvil om at det ble gitt klare risikoopplysninger om nettopp det kjøper krever prisavslag for, herunder at eiendommen har en fuktig underetasje. Vi minner om at kjøper ikke kan påberope mangel om forhold som er omtalt i salgsdokumentasjon, jf. avhl. § 3-10.

Videre var også drenering vurdert til mørk TG 2, og det ble fastslått at denne antageligvis var utført i tråd med standard fra byggeåret. Det ble derfor presisert at mer enn halvparten av dreneringens forventede levetid var overskredet. Ettersom drenering har nettopp fuksikring som funksjon, finner vi også at denne opplysningen underbygger at kjøper måtte forvente fukt i kjelleren.

På bakgrunn av det opplysningsbildet beskrevet over har vi kommet til at forholdet ikke utgjør mangel. Kjøper måtte klart nok forvente at fuktinnslag i kjeller var noe som ville kunne kreve utbedringstiltak i etterkant av overtakelse.

(...)

Etter dette utgjør ikke fuktproblematikken i underetasjen et upåregnelig avvik etter avhl. § 3-2. Sekretariatet bemerker også at eiendommen etter vårt syn ble levert i samsvar med partenes «avtale» jf. § 3-1, jf. det beskrevne i salgsdokumentasjon, jf. også § 3-10.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i nemndsansmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda bemerker at den ikke kan se at det er sannsynliggjort at «gulv og vegger i kjelleren viser en total kollaps», jf. kjøpers nemndsansmodning.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter i sakens dokumenter for at takstmannen har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger i tilstandsrapporten på dette punktet, og nemnda er kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Slik sekretariatet har fremhevet, har takstmannen «på adekvat vis markert risikoen ved underetasjen og dreneringen på eiendommen». Nemnda tiltrer også sekretariatets drøftelse av forholdet til takstforskriften:

Etter vårt syn er det heller ikke holdepunkter for at rapporten ikke ble utarbeidet i samsvar med takstforskriften («tryggere bolighandel»). Sekretariatet har merket seg kjøpers anførsler omkring distinksjonen mellom TG 2 og TG 3, men har altså ikke funnet dette avgjørende for spørsmålet om takstansvar.

Vi viser i all hovedsak til takstforskriftens § 2-23, som fastsetter retningslinjer for angivelse av tilstandsgrad. Etter sekretariatets syn er det ikke holdepunkter i saken for at det var grovt uaktsomt av takstmann å ikke angi TG 3 ved vurderingen av underetasjen eller dreneringen. Dette er riktignok konstatert i kjøpers skaderapport, men etter vårt skjønn er ikke denne konklusjonen særlig godt begrunnet.

I alminnelighet påpeker vi at TG 2 tross alt skal indikere «vesentlig avvik», og etter sekretariatets syn må takstmann tillates rom for faglig skjønn ved angivelse av tilstandsgrad. Dette må især gjelde ved distinksjonen

mellom TG 2 og TG 3, som begge skal markere risiko. For øvrig baserer tilstandsrapporten seg på hvordan det fremstår for takstmann etter en etter forholdene enkel besiktigelse, og at det avdekkes et større skadeomfang en tid etter rapportens utarbeidelse kan ikke automatisk sette takstmannen i et profesjonsansvar. Se sammenligningsvis FinKN 2024-1185, FinKN 2024-1086 og FinKN 2025-63.

Nemnda går etter dette over til å drøfte om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet utrast steinmur.

Ved vurderingen tar nemnda utgangspunkt i eiendommens synlige tilstand ved salget. Det fremgikk av bilder i salgsoppgaven at muren allerede var delvis utrast. Av avhl. § 3-10 følger at kjøper ikke kan påberope som mangel, forhold som fremgår av salgsoppgaven. Videre var støttemurens tilstand omtalt i tilstandsrapporten. Av denne fremgikk det at terrengforhold var bedømt til mørk TG 2 av takstmann, og i begrunnelsen ble steinutrasingen fremhevet. Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at kjøper «var derfor opplyst om forholdet både gjennom eiendommens synlige tilstand og gjennom direkte omtale i tilstandsrapporten». Nemnda kan etter dette ikke se at forholdet utgjør en mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-10. Eiendommen fremstår også å være levert i samsvar med partenes avtale, jf. avhl. § 3-1.

Nemnda forstår kjøper slik at det også anføres at støttemuren burde ha blitt gitt TG 3, og herunder at takstmannens TG 2-angivelse medfører takstansvar etter avhl. § 3-7. I kjøpers skaderapport er det vist til tilstandsgradreferanser for støttemur som fremkommer av NS 3600.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Vi vil helt kort bemerke at det ikke er NS3600 som styrer hva en tilstandsrapport skal omfatte og ikke, men takstforskriften. Av sistnevnte fremgår ikke noe krav om å omtale støttemurer, og dette ble også kommunisert i tilstandsrapporten. Det er imidlertid lagt til grunn i nemndspraksis at takstmann likevel plikter å omtale støttemuren dersom denne er i særlig dårlig tilstand, jf. bl.a. FinKN 2023-927. Støttemuren ble omtalt i foreliggende sak, og etter vårt skjønn må dette tale for at takstmann har opptrådt i tråd med sine aktsomhetskrav, samt innenfor de forskriftsmessige rammene som er fastsatt for utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Likt som under pkt. 2, kan vi ikke se at det medfører takstansvar at takstmann ga muren TG 2 fremfor TG 3. Vi viser til nemndspraksisen og våre kommentarer ovenfor, og herunder at takstmann har rom for utøvelse av faglig skjønn ved fastsettelse av tilstandsgrad jf. takstforskriftens § 2-23. Vi minner om at mørk TG 2 tross alt indikerer vesentlige avvik. Etter det vi kan se, er det ikke dokumentert av kjøper at murens faktiske tilstand utgjorde et sterkt avvik fra TG 2-angivelsen. Det er for eksempel ikke dokumentert at murens utrasing utgjør en sikkerhetsmangel, og at kjøper derfor må gjøre umiddelbare utbedringer. Se motsetningsvis FinKN 2025-300. For øvrig viser vi til de konklusjoner som blir trukket i skaderapporten fremlagt av foretaket, som i større grad tar stilling til konsekvensen av utrasingen sammenliknet med rapporten fremlagt av kjøper – som begrenser seg til å konstatere at muren skulle ha blitt vurdert til TG 3.

Etter dette finner vi at steinmurens tilstand er i samsvar med både det kjøper kunne forvente, samt kjøpsavtalen kjøper inngikk jf. avhl. §§ 3-2 og 3-1. Vi viser i all hovedsak til at forholdet var synlig ved kjøpsavtalen, og i tillegg opplyst om i tilstandsrapporten. Også hensyntatt den alderen kjøper måtte legge til grunn, kan vi ikke se at forholdet utgjør mangel.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8 på dette punktet. Kjøpers anførsler i nemndsansmodningen er vurdert, men gir ikke grunnlag for et annet syn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).