

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1265

15.12.2025

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – avvik ved bad, rørledninger, el-anlegg, råte, mv. – risikoopplysninger – selgers opplysningsplikt – (tidl.) avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum og 3-10.

En enebolig fra 1949 ble solgt «som den er» for kr 8,1 mill. våren 2020. Boligen ble markedsført som «stor og flott», og det var opplyst om en rekke moderniseringsarbeider i nyere tid i. I tilstandsrapporten var likevel de fleste av boligens bygningsdeler gitt TG 2, herunder drenering, etasjeskillere og overflater. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, bl.a. råteskader, ufagmessig montering av spotter og avvik ved avløps- og vannrør. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt om forholdene, og at boligen i alle tilfeller hadde en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var tale om en eldre bolig og at det var gitt risikoopplysninger i salgsdokumentene som gjorde forholdene påregnelige. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 592 626, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader, avvik ved el-anlegg, avvik ved vann- og avløpsrør, avvik ved bad og avvik ved drenering, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1949. I salgsprospektet fremgikk:

En stor og flott enebolig (...)

Ned trappen er det en nylig oppgradert underetasje med en herlig, åpen stue, et meget romslig og sekludert soverom, et flott bad, vaskerom med egen inngangsparti, samt blindkjeller med god lufting for ekstra lagringsmuligheter. Det er varme i gulv på badet, vaskerommet og i stuen, samt moderne standard på overflater.

MODERNISERINGSARBEIDER

2010:

(...)

- Skiftet ut alle downlights i 1 etg til Led samt og brannsikret på loft.

- Nye gipstak i store deler av 1 etg.

(...)

2012:

- Reparert vannbrudd ved utvendig stoppekran i en skjøt mellom gammel jernledning og messingdel. Nå er det kobberledning hele veien fra offentlig ledning med godkjent stoppekran

- Pusset opp bad i underetasjen. Pigget opp gulv og la ny membran, fliser, dusj sone, armatur og møblement

- Fullstendig oppussing av underetasjen. Fjernet gamle boder og rom.

- Ny eikeparkett og varmekabler.
- Ny trapp til underetasjen.
- «Rør i rør» løsninger til bad i underetasjen og til kjøkken i 1 etg, rørstamme er plassert i kjellerdel.
- Ny armatur og møbler på bad i 1 etg.

(...)

2014:

- Malt hele huset og byttet dårlige/råtnete kledningsbord.

(...)

2017:

- Pusset opp kjøkken og spisestue. Gipset tak og vegger, nye downlights i tak, nye kontaktpunkter. Nytt gulv på kjøkken (heltre eik), samt nytt kjøkken.

(...)

VEI, VANN OG AVLØP:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

I tilstandsrapporten ble drenering gitt TG 2, og det ble opplyst om utvendig drenering fra byggeår. Fuktvandringer via grunnmur under terreng måtte påregnes pga. alder og svekket drenering. Det ble påpekt «synlig saltutslag på grunnmur mot øst i kjellerdel og stedvis i krypkjeller», men at dette hadde vært uforandret siden innflytting for 10 år siden. Det ble gitt en utfyllende forklaring om at saltutslag var et «sikkert tegn på fukt». Veggkonstruksjon og etasjeskillere ble gitt TG 2, og det ble opplyst om trebjelkelag generelt og betongdekke i en liten del av stuen. Det ble påpekt generelt noe skjevheter. Innvendige overflater på gulv og vegger ble gitt TG 2, mens innvendig himling ble gitt TG 1. Under punktet «VVS» fremgikk bl.a.:

Utstyr for sanitærinstallasjoner - TG 2:

Beskrivelse:

1. etasje: Helfliset (marmorfliser) bad på ca. 7 m² opplyst fra 1995: Innfliset badekar (ikke inspeksjonsluke til sluk), nedsenket dusjnische med skyvedør i glass, plastsluk med oppsamlarkopp her. Vegghengt klosett med innebygd systerne (ikke drenshull under), møblelement med servant og speil over.

- Integrerte hylle og speil over klosett
- Åpningvindu med spalteventil
- Mekanisk avtrekk i tak, ikke tilluft via dør
- Varmekabel i gulv

Flatt gulv før nedsenkning.

- Badekar må løftes opp for å komme til sluk. Eier opplyser at sluk nylig er blitt rensset.

Wc-rom på ca. 1,40 m²:

Vegghengt klosett med innebygd systerne (ikke drenshull eller inspeksjonsluke her), servant og speil.

- Downlights- Led
- Granitt fliser på gulv
- Det er ikke avtrekk fra wc-rom

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Bruksslitasje generelt. Badet og wc-rom er i daglig bruk.

Det er ikke opplyst om problemer relatert til bad/wc-rom

Generelt:

For å få dagens standard/norm og utførelse for våtrom må badet og wc-rom renoveres.

Det var ingen symptomer på fukt, riss m.m på badet på befaringsdagen.

(...)

Utstyr for sanitærinstallasjoner - TG 1:

Beskrivelse:

Underetasjen:

Bad på ca. 3 m² opplyst fra 2012:

Innfellbart dusjhjørne i glass, plastsluk med oppsamlerkopp, klosett, møblement med servant, speil og dobbel jordet stikkontakt på vegg.

- Veggskap
- Varmekabel i gulv, termostat
- El-vifte via vindusglass, ikke tilluft via dør
- Downlights i tak, Led.

Fall/forskjell fra flis foran dørterskel til topp slukrist er ca. 20-22 mm, dørterskel er ca. 5 cm høy.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Bruksslitasje generelt. Badet er i daglig bruk.

Det er ikke opplyst om problemer relatert til badet.

Det var ingen symptomer på fukt, riss m.m på badet på befaringsdagen.

(...)

Generelt, levetider:

Vanlig vannklosett: 50 år, vegghengt toalett: 15 år

Servant: 50 år, servantarmatur: 15 år, badekar: 50 år, badearmatur: 15 år

Dusjkabinett: 20 år, Plastsluk: 50 år

Varmtvannsbereder i rustfritt stål: 20 år

Merk:

Generelt sies det at bad frem til 1997 har en forventet levetid fra 10 til 20 år, og bad etter det fra 15 til 25 år.

Helt nye bad bygd etter 2010/17 (Tek 10/17) kan du regne med har membran i henhold til ny våtromsstandard.

(...)

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - TG 1 til TG 2 (TG 3 «rørstamme»):

Beskrivelse:

Vannrør av kobber og pex.

Avløpsrør i plast til opprinnelig soilrør i støpejern til grunn.

Allrom/lekerom:

- Varmtvannsbereder på 287 liter fra 1994 (div. fornyelser av komponenter er utført).

Veggfestet klosett på wc-rom og bad i 1. etasje, ikke drenshull under (ikke krav den gang).

På boligen er det to utekraner, en mot nord og en mot sør ved kjøkkeninngang.

Den mot nord drypper det fra når den er i bruk (anbefales og sjekkes av fagmann/rørlegger).

Eier opplyser at de alltid bruker den mot syd.

Kjeller: Rørstamme for pex-rør, ikke i fordelerskap eller lett synlig ved evt. lekkasje, tg. 3.

Rørstamme kan evt. monteres inn i et fordelerskap samt montere waterguard med sensor i skap, evt. trådløs waterguard med sensor under rørstamme.

Bad i underetasjen:

Inspeksjonsluke til innvendig hovedstoppekran.

Kjeller: Soilrør i støpejern

Kjeller: Soilrør i støpejern og dels i plast

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Tg. 1 til 2 generelt.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg (kobber) er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Generelt: Vannrør av kobber: Teknisk levetid: 15-50 år. Anbefalt brukstid: 30 år.

Generelt: Avløpsrør i plast har teknisk levetid på 25-75 år. Anbefalt levetid er 50 år. Gjennomsnittlig levetid på en bereder er rundt 20-25.

Generelt: Levetid på soilrør kan være alt fra 35 år og oppover, avhengig av soilrørenes kvalitet.

Rør i rør (PEX rør): Teknisk levetid: 25-75 år. Anbefalt brukstid: 50 år.

Generelt, dagens krav: Å bygge vanninstallasjoner inn i en veggkonstruksjon hvor lekkasjer blir usynlige, er risikabelt. Alle vanninstallasjoner vil før eller senere lekke. Lekkasje kan skyldes slitasje, feilmontering eller produktfeil. Det er derfor nødvendig å klargjøre konstruksjonen rundt installasjonen for å ta i mot lekkasjevann. I våtrom skal lekkasjevannet ledes til sluk. I rom uten sluk, f.eks. toalettrom, skal lekkasjevannet stoppes ved hjelp av en lekkasjestopper.

El-anlegget ble gitt TG IU, og det ble opplyst om generelt nyere el-anlegg, men at noe av det gamle var der fortsatt.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2010, og hadde bodd i boligen de siste 12 mnd. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, opplyste selger:

Mindre lekkasje ned i blindkjeller fra sluk under badekar som er tilknyttet gammel kum. B Rør AS inspiserer og renses sluk i mars 2020, og vi har ikke hatt lekkasje siden. Badekaret er i ukentlig bruk.

På spørsmål om det var utført arbeid på våtrom, oppga selger at dette var utført faglært, og:

Fullstendig renovering av bad i underetasjen i 2012 - ny membran i gulv, plastsluk m/oppsamlerkropp, varmekabler, fliser etc., ny dusjsone, nytt toalett, armatur og møbler. Ny armatur (ikke toalett) og møbler på bad i førsteetasje i 2012.

Murer- og snekkerarbeid utført av byggefirma B. Rørlegger arbeid utført av rørleggerfirma B. Elektrisk arbeid utført av elektrikerfirma K.

Kvitteringer fra byggefirma B, rørleggerfirma B og elektrikerfirma K.

På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering/fukt i kjeller, opplyste selger:

Saltutslag på vegg enkelte steder i blindkjeller og krypkjeller hvor mur er mot terreng (øst og nord), men for øvrig tørt klima i kjeller pga. godt gjennomtrekk.

På spørsmål om det var utført arbeid på drenering/fuktsikring, opplyste selger:

Da vi flyttet inn i 2010 var det synlig saltutslag på murvegg mot sør (mot hage) i underetasjen. Skyldes at takrenne ikke ledet i kum, men rett mot mur. Takrenne ble ledet ut i hagen, og vi gravde ned grunnmursplast mot vegg.

Arbeid utført ved egeninnsats

På spørsmål om kjennskap til setningsskader/skjevheter, opplyste selger:

Synlig sprekk i grunnmur mot nord. Kan ses utenfra, i blindkjeller og som riss over inngang til blindkjeller. Denne har ikke utvidet/beveget seg i tiden vi har bodd i huset. Kommentert i tilstandsrapport. Riss i vegg i stue på vegg mot inngangsparti (mot nord). Risset har ikke blitt større i tiden vi har bodd i huset, men det er

mindre utvidelse/sammentrekking i risset som følger av normal bevegelse i huset sommer og vinter. Skjevhet på kjøkken (gulv og tak heller samme vei) kommentert i tilstandsrapport. Parkett i underetasjen bølger stedvis og tidvis om sommeren hvis varmekabler er slått av.

På spørsmål om kjennskap til skadedyr/insekter, opplyste selger:

Fra tid til annen på senhøsten (når det begynner å bli kaldt) går det mus i fellen i blindkjeller, men vi har aldri vært plaget av gnaging på lagrede møbler, muselort eller lukt.

Fra tid til annen, sølvkre på badersgulv i førsteetasje. Kan gå år mellom hver observasjon.

Selger oppga at det var utført «div. elektrisk arbeid» av navngitte firma, og at det forelå samsvarserklæring. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til råteskader, og feil/kontroll/ufaglært arbeid ved el-anlegg. På spørsmål om kjennskap til feil ved vann/avløp, opplyste selger:

Vannbrudd i 2012 ved utvendig stoppekran i en skjøt mellom gammel jernledning og messingdel. Nå er det kobberledning hele veien fra offentlig ledning med godkjent stoppekran utvendig og innvendig.

På spørsmål om kjennskap til kontroll/arbeid ved vann/avløp, opplyste selger:

Rørleggerfirma B gjennomførte TV-inspeksjon av rør i 2011, staket ut en tett kum i 2014, og lekkasjetestet rørsystem i 2016.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 8 100 000 ved kjøpekontrakt signert den 28.5.20/3.6.20 og overtatt av kjøper den 1.11.20.

Kjøper avdekket flere avvik ved boligen, herunder råteskader etter tidligere lekkasje fra bad i hovedetasjen, ufagmessig montering av spotter på bad og i gangen, avvik ved vann- og avløpsrør, samt at bad i underetasjen ikke var bygget etter TEK 10 og våtromsnormen.

Takstmann N oppga følgende i rapport av 10.4.25:

Fukt i veggen mellom soverom og bad:

Eier opplyser: I forbindelse med oppussing av soveromsavdeling, med tilstøtende badrom ble det oppdaget fukt i veggen mellom soverom og bad. Her er det benyttet plast innenfor gips og membran, noe som noe som dessverre ikke er uvanlig for bad fra 90-tallet. Badet er i følge rørlegger antagelig fra 97-98, da de begynte med vegghengte toalett i Norge. Så mtp. Levetid skulle det ved riktig utførelse fortsatt hatt noen gode år.

(...)

Konklusjon:

Våtrommet er fra 1995 og er derfor å regne i siste fase av forventet levetid og oppussing av våtrommet var derfor å forvente nært

forestående. Det er gitt opplysninger om dette i takstrapport fra kjøpstidspunktet som vist over. Om skaden som tidligere eier har opplyst i sin egenerklæring har årsaksammenheng med den oppdagede skade er ikke mulig å konkludere med nå. Skaden var ikke synlig for noen ved salgstidspunktet da denne ligger skjult i konstruksjonen bak gipsplater og flislagt vegg.

(...)

Råteskade som følgefeil av tidligere vannlekkasje:

Eier opplyser: Vi hadde ikke tenkt å ta badet i denne omgang, men ble nå tvunget i gang med dette. Vi har fått revet og avdekket skadeårsak, og skadeomfang. Her måtte vi blinde vann og avløpsrør, som lå støpt inne i gulv på eksisterende bad. Vi har også revet vegger for å avdekke råteskade som følgefeil av tidligere vannlekkasje.

(...)

Konklusjon:

Ikke synlig skade, skjult i konstruksjon.

Tiltak:

Reparasjonsarbeider utføres før våtrommet bygges opp igjen. Skadet treverk erstattes med nytt. Skadede plater fjernes og erstattes med nye. Rengjøring av sverting på overflater før oppbygging. Estimert, se eget punkt senere i rapporten.

Spotter i tak som er feilmontert – brannfarlig:

(...)

Vurdering:

Spotter i takhimling på nytt bad fra 2012 er ikke montert fagmessig. Dette ble avdekket ved riving av gulv i baderom hovedetasje som ligger over baderommet i underetasjen. Hulltaking for spotter treffer ikke inne i spotkassene, med resultat at spotter har lagt i isolasjonen (isolasjon er fjernet på bildet). Spotter som er brukt egner seg ikke for montering rett i isolasjon og er en potensiell brannfare.

(...)

Konklusjon:

Spotter i takhimlinger bommer på spotkasser og det er avdekket ufagmessig montering. Eier har innhentet uttalelse og tilbud fra autorisert elektroforetak som underbygger ufagmessighet.

Tiltak:

Det anbefales at alle spotter kontrolleres og erstattes med type som er lovlig og egnet for montering i denne takhimling. Estimert for utbedringer følger senere i rapporten.

Gamle rør nedstøpt i gulv på hovedbad uten fagmessig plugging m.v:

(...)

Vurdering:

Ikke synlig, skjult i konstruksjon ved kjøpsdato, avdekket ved åpning/ riving av konstruksjon.

(...)

Konklusjon:

Tilstandsgrad ved salgstidspunktet er generelt vurdert av takstmann til TG1 - TG2 for anlegget. Det er listet opp forventede levetider for de respektive rørtyper. De konstruksjoner som ikke var synlig er kun å betrakte etter alder. Konstruksjonsdeler det her er snakk om er ikke synlig ved vanlig visuell besiktigelse og er nå avdekket ved riving, noe som ikke gjøres ved inspeksjon ihht NS3424 nivå 1.

Tiltak:

Utbedringer bør foretas i sammenheng med oppussing av våtrom på hovedplan. Det anbefales at det innhentes tilbud fra rørlegger for utførelse av tiltak, gjerne i sammenheng med oppussing av baderom. Estimert senere i rapporten gjelder her for utbedring av forholdene slik at anlegget er å regne som fagmessig utført og dokumentert.

Bad i underetasje ikke bygget ihht våtromskrav:

(...)

Vurdering:

Våtrommet har vært i bruk i omkring 13 år og det ble ikke oppservert unormal bruksslitasje eller avvik på overflater ved min befaring.

Dagens eier har brukt baderommet siden kjøp, uten at det er nevnte avvik til rommets funksjon ved bruk. Våtrommet er ikke dokumentert med våtromsdokumentasjon, men tidligere eier har opplyst at våtrommet ble fullstendig renovert i 2012. «Fullstendig renovert» kan oppfattes som det er bygget etter oppbyggingens 2012 regelverk, altså TEK10. Ved oppbygging etter TEK10 skal våtrommet dokumenteres og alle faggrupper synliggjøres med ansvar. Slik dokumentasjon er ikke fremlagt, kun opplyst i egenerklæring og referert i takstrapporten, samt at det foreligger noen kvitteringer fra noen av de utførende bedrifter som opplyst i egenerklæring. Produkt dokumentasjon og opplysninger om oppbygging er ikke fremlagt. Særs viktig å fremlegge dokumentasjon for membransjikt, det foreligger ikke.

Dersom badet er «pusset opp» så regnes dette ofte som vedlikehold og dermed er det husets byggeårs regelverk som gjelder.

(...)

Konklusjon:

I følge takstrapport ved salg er det opplyst at det er byggeårets regelverk som er lagt til grunn for undersøkelsen. Her er det motstridende opplysninger mellom selgers egenerklæring som bruker « fullstendig renovering» og takstmannens opplysninger er at badet ble «pusset opp». Er det utført vedlikehold eller er det fullstendig renovering med alt nytt etter badets oppbyggingsalder? Det er kun fremvist faktura fra følgende foretak som var involvert ved denne utførelse:

- Org.nr. (..) rørleggerfirma B (org.nr. eksisterer ikke lenger)
- Org.nr. (..) elektrikerfirma K (varmekabler og vifte på bad)

Det er også opplyst i egenerklæring ved kjøpstidspunkt om enda et foretak som det ikke er fremvist faktura for:

- Org.nr. (ikke opplyst) byggefirma B

For undertegnede fremstår dette som oppussing og vedlikehold av eksisterende rom med henbl. på at det mangler helhetlig ansvarsfordeling for utførelsen, produktbeskrivelse/ FDV og oppbygging er ikke dokumentert tilstrekkelig slik det skal ihht TEK10. Dette gjelder spesielt for membran og hvilket produktsystem som er benyttet, som igjen skal si noe om forventet levetid- og vedlikeholdsoppgaver.

Tiltak:

Fremskaffe dokumentasjon for utførelsen, dersom mulig.

Oppbygging og produktliste med dokumenter FDV (forvaltning, drift og vedlikehold). Avklare om dette er oppussing av eksisterende (vedlikehold) eller komplett nytt baderom som kan vurderes etter TEK10. Estimat for oppbygging av nytt baderom ihht TEK10 er ikke en konklusjon, kun en opplysning om hva et nytt baderom etter TEK10 vil koste. Se eget punkt senere i rapporten.

Fuktsikring av kjellerveggen:

(...)

Vurdering:

Her er det usikkerhet om hva som er gjort av oppgraderinger av tidligere eier med tanke på eksisterende drenering. Slik jeg oppfatter det er det kun gjort stedvise reparasjonsarbeider og drenering antas i grove trekk å være fra byggeår.

(...)

Konklusjon:

Dreneringen er fra byggeår og det må forventes avvik i forhold til ny drenering. Vær oppmerksom på at drenering og innvendige boligrom under terreng alltid må sees i sammenheng. Påforede vegger under terreng med utvendig eldre drenering er en risikokonstruksjon som må holdes under jevnlig ettersyn.

Tiltak:

Må holdes under oppsikt og jevnlig kontroll. Hulltaking i påforede vegger, med fuktmåling under terreng kan være hensiktsmessig å få utført. Jevnlig kontroll av fuktnivå i påforede vegger under terreng er anbefalt. Drenering og fuktsikring av grunnmur under terreng rundt boligen kan være lurt å planlegge skifte med tanke på dreneringens alder. Det anbefales å innhente tilbud fra entreprenør og er derfor ikke gjort estimat for dette punktet.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 592 626.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at både selger og takstmannen måtte ha kjent til avvikene og/eller at det ble gitt uriktige opplysninger om boligen. Videre mente kjøper at boligen samlet sett var i vesentlig dårligere stand.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 592 626, samt forsinkelsesrenter i samsvar med rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at det foreligger mangel etter avhendingslova. Foretaket har i all hovedsak vist til at det ikke var noe misforhold mellom påregnelig og faktisk stand, jf. avhl. § 3-1.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum for noen av de påberopte forholdene, bl.a. i lys av boligens alder, og opplyste tilstand.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8, eller 3-9 andre punktum grunnet råteskader etter tidligere lekkasje fra bad i hovedetasjen, ufagmessig montering av spotter på badet og i gangen, avvik ved vann- og avløpsrør, samt at badet i underetasjen ikke er bygget etter TEK 10 og våtromsnormen.

Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for noen av forholdene.

Når det gjelder fuktskader med svertesopp i veggen mellom soverom og bad samt eldre råteskader fra tidligere lekkasje, forstår nemnda det slik at disse forholdene ble oppdaget etter kjøpers destruktive inngrep i konstruksjonen. Nemnda er enig med sekretariatet i at følgeskadene har «direkte sammenheng med badets høye alder og forventet vedlikehold. Det ble også gitt risikoopplysninger om en tidligere lekkasje hvor selger kun opplyste om lokal utbedring av sluket i egenerklæringen».

Når det gjelder spottene, er nemnda enig med kjøper i at det er sannsynliggjort at disse er feilmontert. Det er imidlertid ikke sannsynliggjort – slik saken er opplyst – at spottene er montert av ufaglærte. Selger har i egenerklæringen opplyst at elektrikerarbeider er utført av navngitte faglærte. Det faktum at det avdekkes ufagmessigheter, er ikke ensbetydende med at ufaglærte har utført arbeidene. Nemnda kan ikke se at det er holdepunkter for at verken selger eller takstmannen kjente eller måtte kjenne til at spottene var feilmontert.

Sekretariatet fremholdt følgende hva gjelder de eldre avløpsrørene og vannrørene med ufagmessigheter samt badet i underetasjen:

Slik vi forstår det har kjøper iht. notatet fra rørlegger L oppdaget diverse avvik på boligens avløpsrør og vannrør i forbindelse med oppgradering av badet. Takstmann N har dermed forklart at disse avvikene har vært skjult både for selger og takstmannen. Videre forstår vi takstmann N dithen at utbedringsbehovet fremstår som fullt ut påregnelig sett hen til alder og opplyst risiko i tilstandsrapporten, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10.

(...)

Når det gjelder badet i underetasjen kan vi ikke se at kjøper faktisk har dokumentert noen avvik fra TEK10 som fordrer en utbedring av baderommet, herunder ble det heller ikke gitt positive opplysninger om at komplett FDV-dokumentasjon forelå ved salget. Videre legger vi også til grunn at badet faktisk ble oppgradert i 2012 av faglærte slik selger har opplyst om.

All den tid dette ikke er dokumentert, foreligger det heller ingen mangel etter avhl. § 3-1, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Vi viser uansett til at selgers markedsføring av badet i egenerklæringen – må ses i sammenheng med opplysninger fra megler/takstmann i salgsoppgaven, hvor det ble opplyst om at badet kun var «pusset opp», se til sml. FinKN 2022-345 med videre henvisninger.

Nemnda er enig i dette.

Det er heller ikke sannsynliggjort at det foreligger et avvik fra avtalen når det gjelder fuktsikring/drenering av kjeller, jf. avhl. §§ 3-1, jf. 3-10. Det vises til boligens byggeår og risikoopplysninger som var gitt ved salget om drenering og fuktsikring av kjelleren.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sett i lys av drøftelsen over, er det kun for spottene at det foreligger et upåregnelig avvik for kjøper rent kvalitativt. Utbedringskostnadene er imidlertid for lave sett i lys av kjøpesummen til at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre ledd.

Oppsummert er nemnda altså kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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