

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1286

17.12.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – feil ved bad/VVS – forhøyning på laminatgulv – TG 2 – passivitet? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-19 – forskriften § 2-4.

En leilighet fra 2007 ble solgt for kr 1,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.3.22. I tilstandsrapporten var det innledningsvis nevnt at leiligheten fremsto med en del bruksslitasje, og at det burde påregnes noe oppussing av overflater, kjøkken og bad. Det fremgikk videre at det var etablert nytt kjøkken og renoverert bad av forrige eier i 2015. Flertallet av boligens bygningsdeler var gitt TG 2, herunder våtrom, kjøkken og innvendige vann- og avløpsrør. Det ble opplyst at fordelerskap var plassert i benkeskap på kjøkken, og at dette ikke var besiktiget «da eier ikke har nøkkel», og at plasseringen av varmtvannsbereder ikke var «tilfredsstillende». Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere forhold, bl.a. avvik ved bad, en forhøyning ved laminatgulv på kjøkken, og feil ved varmtvannsbereder og vannfordelerskap. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at selger og selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøpers krav var tapt som følge av passivitet, og at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 395 216, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved varmtvannsbereder, forhøyning på laminatgulv på kjøkken, avvik ved vannfordelerskap, og feil ved bad, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 3-roms leilighet i Akershus oppført i 2007.

I eierskifterapporten fremgikk innledningsvis følgende:

OM BYGGEMETODEN:

3-roms leilighet i småhus over 2 plan.

Bygningen er oppført etter de byggeforskrifter som gjaldt i 2006/07.

(...)

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår med endel bruksslitasje. Bør påberegnes noe oppussing på overflater, kjøkken og bad. Se nærmere beskrivelse i rapporten.

(...)

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2015: Nytt kjøkken og renoverert bad av forrige eier iflg. selger.

Våtrommet ble i hovedsak gitt TG 2 («Vesentlige avvik»):

1.1 Bad

TG 2 – 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Dusjhjørne med 2 stk. foldedører av glass. Dusj med 2- greps blandebatteri.

Innfelt servant med 1- greps blandebatteri. Overskap med glassdører.

Merknader: Bad renoverert av forrige eier i 2024/15.

Selger opplyser om at nye downlights og nytt dusjhode, vil bli montert før salg.

TG 2 – 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser lagt på originalt vinylgulv. Det er målt fall/høyde fra gulv ved dør til overkant sluk på 27 mm.

Merknader:

Eier opplyser om at det har nylig kommet noe vann opp fra fugene, omtrent midt på gulvet.

TG 2 – 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007.

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemming. Se under.

Det er påvist fuktmålinger.

Det er påvist riss og sprekker, misfargede fliser, skadelig fukt eller utettheter.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er dokumentert bruk av membran eller tettesjikt.

Plastsluk med vannlås og klemming. Originalt vinylbelegg synlig i sluk.

Merknader: Sluket ligger for nærme vegg. 24 cm til senter. Min. avstand er 30 cm til senter av sluk fra vegg iht. våtromsnormen og TEK17. Ingen synlige mansjetter i rørgjennomføringer.

Kjøkken ble også gitt TG 2, og det ble opplyst:

TG 2 – 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Ikeakjøkken med slette fronter. Over og benkeskap. Laminert benkeplate. Fliser over benk. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, mikro, fryse og kjøleskap.

Vask med skyllekum og 1- greps blandebatteri.

Merknader: Kjøkkenet er iflg. selger montert av forrige eier i 2014/15.

Noe bruksslitasje på benkeplate og enkelte skrog.

Kjøkkenbatteri sitter løst.

Det mangler fuge mellom flisene og benkeplate. Selger opplyser om dette vil bli utbedret før salg.

Punktet «Andre rom» ble vurdert til TG 2:

TG 2 – 3.1 Andre rom

(...)

Laminat og linoleumsgulv.

Merknader: Laminatgulvet i gangen har stor bruksslitasje.

Det er funnet forhøyede fuktverdier i laminatgulvet ved dør til bad. Laminatgulvet har delvis løsnet i skjøtene og svulmet opp enkelte steder.

Innvendige vann- og avløpsrør ble gitt TG 2:

TG 2 – 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes sannsynligvis til sluk. Kan ikke garanteres, da det er vanskelig å følge rørene pga fordelerskapet sin plassering (se bilde). Anlegget er skjult og uten dokumentasjon.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Fordelerskap og stoppekran, plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Merknader: Fordelerskap er ikke besiktiget, da eier ikke har nøkkel. De bemerkes stort trykk i vannet på vasken i badet. Det anbefales å redusere dette på trykkreduksjons ventilen. Denne er som oftest plassert rett etter stoppekranen på hovedledningen.

Varmtvannsbereder ble gitt TG 2:

TG 2 – 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

115 liters bereder plassert i skap i gang.

Merknader:

På punktet om tilleggsopplysninger bemerket takstmannen:

Iflg . selger har forrige eier renoveret badet i 2014/15. Det foreligger ingen dokumentasjon på disse arbeidene og det gis da automatisk TG2 iht. forskrift til Avhendingslova.

Takstmannens vurderinger var avslutningsvis i eierskifterapporten oppsummert slik:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Gis pga manglende dokumentasjon på utført arbeid etter våtromsnormen.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 gis pga manglende dokumentasjon på utført arbeid etter våtromsnormen.

Iht. TEK 17 og NS-3420, skal det være en minimums oppkant ved terskel på 25mm.

Gulv i våtrom med belegget av vinyl har en levetid på 15-35 år iht. Byggforskserien; intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det gis automatisk TG2 ved manglende dokumentasjon på utført våtromsarbeid.

Vinylbelegget fungerer som membran og har en levetid på 15-35 år iht. Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

Membran skal iht. TEK17 og NS-3420, ha en minimum oppkant på 25mm ved terskel.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkken montert etter 2011, skal iht. TEK 10 ha komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskin.

3.1 Andre rom

Laminatgulv bør byttes. Linoleumsgulv har en levetid på 15-25 år iht. Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Iht. TEK 10 skal fordelerskap plassert i rom uten sluk, ha automatisk lekkasjestopper.

6.2 Varmtvannsbereder

Iht. TEK 10, skal bereder plassert i rom uten sluk ha automatisk lekkasjestopper.

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst å ha kjøpt boligen i 2015. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom har selger krysset av «ja», og opplyst følgende:

Vi har opplevd noe våt/ vann mellom fliser/ fugge.

Selger krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til feil ved vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende. Det ble også krysset av «nei» på spørsmål om det var utført arbeid/kontroll på vann/avløp, og på spørsmål om skjevheter/skjeve gulv etc.

Boligen ble solgt for kr 1,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.3.22, og overtatt av kjøper den 1.7.22.

Etter overtakelsen avdekket kjøper et maurproblem, og borettslaget innhentet en rapport fra Rentokil datert 6.7.23. I rapporten ble det vist til at det var avdekket jordmaur, og at det hadde

vært høy aktivitet av maur utvendig i alle år. Det ble også påpekt at det var observert opphøyning av kjøkkengulv i en leilighet, og at det var tilsvarende problem i flere enheter.

Kjøper reklamerte den 1.8.23. Kjøper har vist til at var et omfattende maurproblem i boligen, og at adgangen til utleie var svært begrenset. Kjøper reklamerte også over avvik/skade på vannrør og avløpsrør.

Kjøper innhentet deretter skaderapport fra Recover datert 4.10.23:

Håndtverkerfeil

Ukjent håndtverker har utført arbeider i regi av tidligere eier ca. 2015.

Vvb er plassert i rom uten sluk.

Vannrør er trukket over sikringsskap, via himling inn mot bad.

Stoppekran for vaskemaskin er plassert i innkassing for wc.

Utilstrekkelig fall mot sluk på baderomsgulv 0,3- 100

Vann har rennt ut fra baderom v/dusjing antatt grunnet utilstrekkelig fall på gulvet og forårsaket svelleskader på laminatgulv i gang. (Skade fra før overtakelse)

Vann har trengt inn i innkassing for wc og forårsaket Muggsoppdannelser på konstruksjonsmaterialer, antatt grunnet utilstrekkelig fall på gulv.

Avløpsrør fra vaskemaskin er trekk gjennom vegg på bad til avløp på kjøkken.

Vannfordelingsskap plassert i benkeskap på kjøkken (problematiske tilgjengelighet)

Det er gjennomgående mye svelleskader på laminatgulv i leiligheten. I følge ft var disse skadene på gulvet der før overtakelse.

Fuktindikator viser stabilt resultat gjennom hele leiligheten. Det ser ikke ut til å være noen pågående lekkasje.

Bilder i rapporten viste synlige fuktskader på laminatgulv. Det var ikke målt utslag på fuktindikator, eller avdekket pågående lekkasje.

Det ble videre fremlagt rapport fra rørlegger datert 6.10.23. Ved kontroll av rørarbeidet ble det avdekket feil og mangler, og det kunne se ut til at arbeidet ikke var utført av fagfolk.

Kjøper reklamerte over feil ved badet den 23.10.23.

Den 24.11.24 ble reklamasjonen opprettholdt.

Kjøper har i den forbindelse rekvirert ny reklamasjonsrapport fra takstfirma M datert 18.12.24. I korte trekk fremgikk det et retningsavvik på kjøkkengulvet på 12 mm, TG 2 på varmtvannsbereder var gitt på feil grunnlag og var misvisende, fordelerskapet hadde manglende tilkomst og var ikke i tråd med TEK 10, badet hadde utilstrekkelig fall samt manglende varmekabler i gulv, avvik ved susternekkasse, og avløpsledning fra vaskemaskin fremsto ufagmessig utført. Det ble estimert kostnader på kr 395 216 for samtlige forhold:

1 Forhøyning i kjøkkengulv kr: 88 226,- inkl. mva.

2 Varmtvannsbereder kr: 13740,- inkl. mva.

3 Fordelerskap kr: 34 500,- inkl. mva.

4 Utilstrekkelig fall baderomsgulv 258 750,- inkl. mva.

5-9 Se pkt.4.

Totalsum: kr 395 216,- inkl. mva.

Selger har forklart følgende i e-post av 4.8.23:

(...)

2. Vi bodde på (...) siden 2015 dvs 7 år og vi har aldri opplevd maur! Vi har aldri hørt noe fra naboene heller!

3. Har snakket med megler om leie muligheten og han mener denne informasjonen ble tatt fra vedtekter fra borettslag.

4. Vi har aldri hatt lekkasje! Alle avvikene ble nevnt på tilstandsrapport selvom noe ikke var synlig. Men har vi har nevnt punktene likevel.

5. Siste punkt angående skade/ avvik om vannrør avløpsrør forstår jeg dessverre ikke, men vi aldri hatt problemer med avløppingsrør eller vannrør både kjøkken og bad. Hvis det hun mener.

Dette er veldig rart at dette kommer etter 1 år.

Hvis dere ønsker vedtekter eller tilstandsrapport kan jeg gjerne sende det også,

Det ble også fremlagt ytterligere kommentarer fra selger i e-post av 29.10.23.

Foranlediget av foretakets passivitetsanførsel har kjøper fremlagt operasjonsbeskrivelse fra sykehuset datert 22.11.23.

Kjøper har anført at det foreligger mangelansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Kjøper har fastholdt at det ble reklamert rettidig, og har bestridt at det var grunnlag for passivitet. Kjøper viste til at tidsforløpet ikke var langt nok, og at kjøper hadde vært alvorlig syk og innlagt på sykehus. Kjøper har videre anført at boligen ikke var i samsvar med det kjøper med rimelighet kunne forvente, og vist til at skadeomfanget var upåregnelig. Kjøper har vist til at den nye høyesterettsdommen HR-2025-1749-A måtte tillegges vekt i vurderingen. Kjøper har videre anført at tilstandsrapporten ikke var i tråd med takstforskriften, og at selger og selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 395 216, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har i hovedsak anført at kjøper reklamerte for sent, jf. avhl. § 4-19, og vist til at det tok for lang tid før kjøper fulgte opp reklamasjonen. Foretaket anførte også at boligen var i samsvar med det kjøper med rimelighet måtte forvente. Foretaket har vist til at avvik ved kjøkkengulv var synlig for kjøper, og ikke kunne påberopes som en mangel. Foretaket viste videre til opplysningene i tilstandsrapporten, og har bestridt at det ble gitt mangelfulle opplysninger som har virket inn på avtalen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet bemerket at foretakets passivitetsinnsigelse ikke førte frem, jf. HR-2018-383-A, men konkluderte med at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Sekretariatet viste bl.a. til at det var gitt flere konkrete risikoopplysninger om de påberopte forholdene, i tillegg til at flertallet av boligens bygningsdeler var gitt TG 2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 grunnet avvik ved varmtvannsbereder og vannfordelerskap, forhøyning på laminatgulv på kjøkkenet og feil ved badet.

Nemnda bemerker innledningsvis at den ikke kan se at kjøpers krav er bortfalt grunnet for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 første ledd, eller grunnet utvist passivitet. Det vises til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til.

Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 i denne saken. I drøftelsen heter det:

Herværende bolig er opplyst å være oppført i 2007. Det fremgår av tilstandsrapporten at leiligheten fremstår med en del bruksslitasje, og at det bør påregnes noe oppussing på overflater, kjøkken og bad. Samtlige bygningsdeler er gitt TG 2, hvilket signaliserer at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Dette er også kommunisert helt innledningsvis i tilstandsrapporten. I henhold til nemndspraksis er tilstandsgrad 2 en svak bedømmelse som tilsier at kostnader kan være påregnelige på kort sikt, jf. FinKN 2018-950.

Hva gjelder varmtvannsbereder fremgår det av tilstandsrapporten at plasseringen ikke er tilfredsstillende, samt at berederen ikke er lekkasjesikret. Punktet om «andre rom» er også gitt TG 2 og opplyst at laminatgulvet i gangen har stor bruksslitasje, samt forhøyede fuktverdier. Generelt sett har takstmannen i sin vurdering vist til at laminatgulvet bør byttes, og at linoleumsgulv har en levetid på 15-25 år.

Innvendige vann og avløpsrør er opplyst å være fra byggeår, og anlegget er skjult og uten dokumentasjon. Både materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende. Takstmann har opplyst at badet mangler dokumentasjon. Selv om kjøper kunne forvente et oppusset fra 2014/2015, er det likevel gitt risikopplysninger om at det er påvist avvik knyttet til fallforhold, og avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Arbeidet på membran, tettesjikt og sluk vurderes som ikke fagmessig utført.

Etter sekretariatets vurdering foreligger det her såpass konkrete risikopplysninger, at de påberopte forholdene ikke kan anses som upåregnelige for kjøper. Vi kan ikke se at takstmannens vurdering på befaringstidspunktet var feil. Det er heller ikke tilstrekkelig dokumentert at selger har hatt kjennskap til avvik utover det som er opplyst. Det bemerkes at det er kjøper som har bevisbyrden for kravet sitt.

En samlet nemnd er enig i at det ikke foreligger en mangel knyttet til avvik ved varmtvannsbereder og badet, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det vises til sekretariatets begrunnelse på disse punktene, som nemnda slutter seg til. Foranlediget av kjøpers anførsler i nemdsanmodningen, understreker nemnda at den ikke utelukkende legger vekt på at de aktuelle bygningsdelene er gitt TG 2. Nemnda foretar en helhetlig vurdering av de relevante opplysningene som er gitt ved salget, hvor tilstandsgraden er ett av momentene.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel knyttet til vannfordelerskapet og laminatgulvet på kjøkkenet, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Johannessen – bemerker:

Flertallet har kommet til samme konklusjon som sekretariatet og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Når det gjelder vannfordelerskapet, tilføyer flertallet at det i tilstandsrapporten fremgår bl.a. følgende i punkt 6.1 om WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes sannsynligvis til sluk. Kan ikke garanteres, da det er vanskelig og følge rørene pga fordelerskapet sin plassering. (se bilde). Anlegget er skjult og uten dokumentasjon.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Punkt 6.1 var gitt TG 2, det var inntatt et bilde av vannfordelerskapets plassering i benkeskapet på kjøkkenet, og det var opplyst om at dette ikke var besiktiget da «eier ikke har nøkkel». Sett i lys av risikopplysningene som var gitt ved salget om vannfordelerskapet, herunder dets plassering, kan flertallet ikke se at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7 på dette punktet. Det var etter flertallets syn ikke upåregnelig at det ville påløpe kostnader til flytting av vannfordelerskapet hvis kjøper ønsket å endre plasseringen.

Hva gjelder laminatgulvet, viser flertallet til at det i tilstandsrapporten var opplyst at laminatgulvet bør byttes. Det var også opplyst om at laminatgulvet i gangen hadde stor bruksslitasje, at det var funnet forhøyede fuktverdier i laminatgulvet ved dør til bad, samt at laminatgulvet «har delvis løsnet i skjøtene og svulmet opp enkelte steder».

Det er etter overtakelsen avdekket skjevheter på kjøkkengulvet som ikke er opplyst ved salget, noe som er uheldig. Flertallet kan likevel ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 på dette punktet sett i lys av det samlede opplysningsbildet ved salget, hvor det var gitt flere risikopplysninger om laminatgulvet og at det måtte påregnes å bytte dette. Kjøper har anført at utbedringskostnadene knyttet til laminatgulvet, herunder avretting av kjøkkengulvet, beløper seg til kr 88 226. Ut fra oppstillingen over utbedringsarbeidene i reklamasjonsrapporten av 18.12.24 fra takstfirma M, fremstår disse kostnadene å være påregnelige ved utskifting av laminatgulvet, med unntak av avrettingsarbeidene for skjevhetene på kjøkkengulvet. Det er imidlertid ikke opplyst hva avrettingskostnadene knyttet til kjøkkengulvet utgjør av det totale beløpet.

Flertallet er altså kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 for verken fordelerskapet eller laminatgulvet/skjevhetene på kjøkkengulvet.

Flertallet kan ikke se at HR-2025-1749-A tilsier en annen vurdering av noen av de anførte mangelsforholdene i saken.

Mindretallet – Sandvik – bemerk:

Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel ved vannfordelerskapet og skjevt kjøkkengulv, jf. avhl. § 3-2.

Etter bestemmelsen foreligger det en mangel dersom boligens tilstand avviker fra det kjøperen berettiget kunne forvente ut fra eiendommens type, alder og synlige tilstand, samt opplysninger gitt av selger ved salget.

Når det gjelder vannfordelingsskapet var det gitt opplysninger om blant annet om at «Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit». Etter forskrift til avhendingslova («tryggere bolighandel») § 2-4 om innvendige vann- og avløpsrør, skal den bygningssakkyndige undersøke om fordelerskapet er tilgjengelig.

I reklamasjonsrapport fra takstfirma M dokumenteres det at det ikke er mulig å åpne døren til fordelerskapet, da denne er blokkert av kjøkkeninnredning. Denne manglende tilgjengeligheten kommer ikke frem av tilstandsrapporten, som kun nevner at selger mangler nøkkel til skapet. Slik nøkkel er i ettertid anskaffet av kjøper. Selv om fordelerskapets plassering er spesiell, har ikke kjøper fått informasjon om at det ikke er tilgang til fordelerskapet uten demontering av kjøkkeninnredningen. Manglende tilgang til fordelerskapet skulle vært fremhevet i tilstandsrapporten, jf. forskriften § 2-4, utover å mer generelt peke på dets plassering, og kjøper kunne i fravær av slik informasjon ikke forventes å forstå at dette ville være et problem. Forholdet utgjør derfor en mangel.

Angående skjevhet i kjøkkengulv må denne kategoriseres som vesentlig, da det er målt et høydeavvik på 12 mm over en meter. At kjøkkengulvet var skjevt, var ikke angitt i tilstandsrapporten eller andre steder. Før øvrig ble laminatgulvet gitt disse opplysningene i tilstandsrapporten punkt 3.1 «Andre rom»:

Merknader: Laminatgulvet i gangen har stor bruksslitasje.

Det er funnet forhøyede fuktverdier i laminatgulvet ved dør til bad. Laminatgulvet har delvis løsnet i skjøtene og svulmet opp enkelte steder.

Mindretallet bemerker at merknaden hvoretter opplysningene etterkommer, er avgrenset mot «laminatgulvet i gangen». Det er på det rene at kjøkkenet ikke ligger i nærhet av gangen i boligen. Opplysningene virker dessuten å være knyttet opp til fuktskaden ved baderomsdøren. Oppsummeringen i tilstandsrapporten peker videre på punkt «3.1 Andre rom», slik at opplysningen om at «laminatgulvet må skiftes» må leses i samme retning.

Slik opplysningene er presentert, kan de ikke tas til inntekt for at en alminnelig kjøper måtte forvente å bytte laminatgulvet som sådan for hele boligen, herunder på kjøkkenet. Mindretallet presiserer i denne forbindelse at skjevhet er et annet forhold enn bruksslitasje. Av bildene i salgsoppgaven fremstår også gulvet på kjøkkenet å være i rimelig god stand.

Boligen var fra 2007, og kjøper kunne på bakgrunn av opplysninger ved salget ikke forvente et vesentlig skjevt kjøkkengulv. Forholdet anses etter dette som en mangel jf. avhl. § 3-2.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).