

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1314

23.12.2025

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

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

Flere forhold – avvik ved bad, tilbygg, skadedyr, mv. – (tidl.) avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1976 ble solgt «som den er» for kr 3,22 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.8.20. Boligen ble markedsført som en «velholdt enebolig». I tilstandsrapporten var det likevel gitt flere risikoopplysninger om bl.a. boligens drenering og fuktskader. I selgers egenerklæringsskjema var det opplyst at det var utført arbeid på boligens bad i år 2000, som besto av «Satt opp baderomsplater på vegger og skiftet gulv». Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, bl.a. avvik ved bad og tilbygg. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel, og viste til at utbedringskostnadene utgjorde over 20 % av kjøpesummen. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at forholdene var påregnelige sett hen til risikoopplysningene gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnader, i tillegg til erstatning for sakskostnader, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved bad, mus, tilbygg og bunnsvill, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig i Nordland oppført i 1976.

I salgsprospektet ble boligen omtalt som «velholdt og ivaretatt», og det ble opplyst om følgende påkostninger:

Av påkostninger i de senere år nevnes: År: 2000 Nytt bad/vaskerom 1.etg

År: 2000 Nye takrenner og nedløp

År: 2006 Ny kjøkkeninnredning

År: 2006 Parkett i kjøkken, stue og gang

År: 2011 Oppgradert til automatsikringer

År: 2014 Nye vinduer i kjeller mot sørøst

År: 2016 Flis på bad/vaskerom 1.etg

År: 2016 Nytt toalett i begge etasjer, nytt dusjkabinett kjeller, ny VV-bereder

År: 2018 Malt i kjøkken, stue og gang

I forbindelse med salget ble det utarbeidet en verdi- og lånetakst:

Standard:

Boligen holder en normal/nøktern standard.

Bygning, generelt

Tidstypisk enebolig over 2 plan. Det var tidligere innvendig trapp til kjeller (i bod), men denne ble fjernet da de begynte med utleie av hybler. Ved behov vil det sannsynligvis være uproblematisk å sette inne en ny trapp. Hyblene har vært leid ut fra ca 1995, men de siste 10 årene er det bare de 2 mot sørøst som har vært leid ut. Ifølge hjemmelshaver er hyblene godkjente for utleie.

Vindfanget ble i 1978 utvidet noe. Badet ble i 2000 utvidet (slått sammen med WC)

Grunn og fundamenter, generelt

Byggegrunn ikke kjent, trolig pukk/grus i byggegrøp. Fundamenter etter byggeårets standard.

Drenering

Fra byggeår. Grunnmursplast er montert, men det mangler stedvis deler. Det er også en del glipp mellom plast og mur, slik at slagregn kan trenge inn.

Det er en del fukt i hjørnet i bod under garasjen. Dette kan komme av at taknedløp fra garasje og deler av huset kommer ned i dette hjørnet. Ideelt sett burde vann fra taknedløp ledes bort fra boligen.

Gulv på grunn

I kjeller trolig støpt plate på mark, foret opp i alle rom unntatt bod. En del ujevnheter og svikt i oppførede rom. Belegg i de fleste rom, laminat i hybel mot sørøst (tidligere kjellerstue), flis på bad/vaskerom. I bod er det betongdekke med løse "plastfliser" fra BERGO flooring system. Noe flis på hybel mot sør, der det tidligere har stått vedovn. En del skader i flis. Belegg på hybel mot øst ligger løst, glipper i skjøt.

Avløp fra vask på bad/vaskerom går i rør gjennom gulv. Det er ikke montert mansjett (membran). En del løst belegg på kjøkken.

Yttervegger

I kjeller yttervegger av betongstein. Utvendig pusset og malt. Innvendig foret ut. En vegg i bod (mot bod under garasje) måtte fjernes pga fuktskader. Her er det nå pusset/slemmet overflate.

I 1.etg isolert bindingsverk i tre. Utvendig kledd med liggende kledning.

...

Ytterdører og porter

Inngangsdør med buet glassfelt (2000) og glass sidefelt. Begynnende utvendige fuktskader i dørblad, begynnende råteskader nede i sidefelt. Hele dørfeltet (inkl sidefelt) beveger seg, det er trolig ikke festet nede. Dør med stort glassfelt fra stue til veranda. En god del utvendig slitasje.

Gulvsystemer

Etasjeskiller i tre etter byggeårets standard oppbygning. Enkelte skjevheter og ujevnheter, som er normalt på eldre boliger. Belegg i VF, bod og på 2 soverom, flis på bad/vaskerom, lamiant i gang 2 og siste soverom. Parkett (2006) i kjøkken, stue og gang 1. Belegg i bod ligger løst, ikke lagt i hele rommet.

(...)

Trapper og ramper

Kort trapp i tre til inngangsparti og veranda. Åpen trapp i tre fra rom bak garasjen til kjeller. Malt.

(...)

Innredning og garnityr for våtrom

Bad/vaskerom kjeller: Innredning med hvite profilerte MDF-fronter. 1,2 m benk med integrert vask, skap under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. Dusjkabinett, toalett, opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett og toalett nytt 2016.

Bad/vaskerom 1.etg: Innredning med hvite profilerte MDF-fronter. 1,2 m benk med integrert vask, skap og skuffer under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist, 2 stk 30 cm vegghengte høyskap. Dusjkabinett, toalett, opplegg for vaskemaskin. Toalett nytt 2016, resterende er fra 2000.

(...)

Bygning, generelt

Garasje bygd i forlengelsen av huset. Satt som eget bygg av beregningsmessige grunner. Trapperommet i bakkant er også nedgang til kjeller med hybler.

Støpt dekke i garasjen. Yttervegger i tre, på lav ringmur. Innvendig kledd med gips i tak og vegg mot bolig og trapperom. Det mangler kledning et stykke ved porten (tak og vegg) og det er en glipp mellom vegg- og takplater mot boligen.

Malte takplater i trapperom, en del merker/småskader i tak.

Dør fra mark til trapperom bak garasje. Begynnende utvendige fuktskader.

Koblet vindu, mindre kondensskader. Leddport i aluminium med portåpner. Utvendig utforming som resten av huset. Det ble etablert et rom under garasjen da denne ble oppført. Rommet har en takhøyde på ca 1,75 m og er ikke målbart. Veggene i rommet er presset inn opp til 26 cm og det er fare for at de kan rase inn. Dette vil i beste fall medføre sig og setningsskader i garasjen. Det kan virke som om fundament under veggene mot nordvest og sørvest har gitt etter. Det er en tydelig "knekk" i gulvet på 5-7 cm. Dette har sannsynligvis gjort at veggene "mistet holdet" og ble presset inn. Det vil trolig være mest hensiktsmessig å rive hele konstruksjonen (inkludert garasje), lage nye fundamenter og sette opp ny garasje.

Selger opplyste i egenerklæringen å ha eid boligen siden 1976. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, og opplyste at et firma hadde «Satt opp baderomsplater på veggene og skiftet gulv» i 2000. På spørsmål om membran/sluk ble oppgradert/fornyset, svarte selger «Dette er utenfor mitt kompetanseområde å beskrive». Videre opplyste selger bl.a. om «Avløpsvann på badet i kjelleren, på grunn av kloakken», og at det var fukt i et rom under garasjen.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 3,22 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.8.20, og overtatt av kjøper den 1.10.20.

I juli og oktober 2022 reklamerte kjøper over feil ved bad, mus, vindfang og grunnmur. Foretaket besvarte reklamasjonene i brev av 7.10.22, og påpekte at kjøpers krav måtte dokumenteres ytterligere før foretaket kunne ta stilling til kravet.

Kjøpers bygningsforsikring i Fremtind innhentet en rapport 16.8.22 fra takstmann K:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Skadeårsak: utett bad med innvendig følgeskade.

Bakenforliggende årsak: overveiende sannsynlig at membran på gulv ikke er tett.

Rørgjennomføring i gulv for vann og avløp til vaskemaskinen er ikke fagmessig utført. Det er ingen synlig mansjett/membran over gulv.

Uheldig plassering av vann- og avløpsrør, med liten avstand mellom rørene og tett mot vegg, utførelsen medfører økt risiko for at membranløsningen ikke blir tett. På avløpsrøret er det en muffe i overgang ved gulv, utførelsen medfører økt risiko for at membranløsningen ikke blir tett.

Nåværende eier kjøpte boligen oktober 2020. Eier opplyser at bad i 1. etg ble renoveret i år 2000 og at det er lagt nye fliser på gulv i 2008 i forbindelse med feil på varmekabler. Det er ingen tegn på at det har vært utført tiltak med våtrommet etter at det er lagt nye fliser på gulv i 2008.

Hendelsesforløp

Eier opplyser at trakt for avløp fra vaskemaskin var blitt tett og det strømmet vann ut på gulvet. Leietaker i kjeller oppdaget da at det dryppet fra himling i underliggende rom den 08.07.

Eier opplyser at etter avløp ble åpnet opp og vaskemaskinen har blitt tatt i bruk fungerer dette som normalt uten nye lekkasjer i underliggende rom.

Ved befarung er det registrert synlige merker av lekkasjevann i underliggende himling på bad/vaskerom i kjeller.

Ved fuktmåling er det ikke registrert fukt i himlingen, men grunnet oppbygging med isolasjon i bjelkelag og papp bak panel i himling bør himling på bad/vaskerom i kjeller åpnes for å sikre uttørking av konstruksjonen.

Videre innhentet Fremtind en rapport av 7.10.22 fra takstmann H:

Installasjon

Trapp i betong/leca

Kilde

Bevegelse i grunn

Årsak

Setning/utglidning

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsak: Setning/utglidning

Bakenforliggende årsak: Bevegelse i grunn elde/ slitasje

SKADEOMFANG.

Skaden ble oppdaget 02.10.22 i forbindelse med at eierne skulle grave opp for ny drenering rundt huset.

Da jeg var på befaring 07.10.22 kunne jeg konstatere at det har vært bevegelse (setning/forskyvning) i gammelt tapp/trappefundament som igjen er fundamentet til tilbygg/gangen.

Det ligger en stålbjelke inn på trapp/tappefundamentet slik det ser ut for meg, som om stålbjelken er understøttelsen for ytterveggen til gangen/tilbygget stålbjelken strekker seg ut under terrassen av uvisst årsak

Det er overveiende sannsynlig at dette er et tilbygg.

Ifølge eierne vet de ikke når dette tilbygget er bygd. Deler av gangen kan se ut til å være det gamle inngangspartiet til huset som nå er kledd inn.

For å få kontroll på fundamenteringen til tilbygget må den gamle trappen graves ut og fjernes og etablere nytt fundament for tilbygget.

Dette kan gjøres ved å etablere et midlertidig søylepunkt under ståldrageren (ståldrageren som kommer ut under tilbygget i dag) nok langt ut fra huset til at det er mulig å komme til med gravemaskin for å pigg/knuse trappen. Det forutsettes da at ståldrageren i motsatte enden er opplagret/innfelt i eksisterende grunnmur for at det skal bli tilstrekkelig bæring på tilbygget.

Det nye fundamentet som blir etablert for understøttelse av tilbygget må være på telesikkergrunn. Etter min vurdering er søyle og drager under tilbygget nok den enkleste måten å understøtte/forsterke tilbygget. Søylefundament og søyle på hjørnet av tilbygget, der drageren felles inn i eksisterende grunnmur.

Takstmann H utarbeidet et prisoverslag den 23.11.22, for ny understøttelse og reparasjon av tilbygget herunder utbedring av stubbeloft til totalt kr 100 000 inkl. mva. I prisoverslaget fremgikk bl.a. at det ikke var registrert vesentlige retningsavvik, men at det nok ville bli større skjevheter på tilbygget når det la seg snø på taket. Det hadde også kommet mus inn i huset, og det trakk kald luft langs veggene.

Kjøper innhentet deretter en reklamasjonsrapport av 10.5.23 fra takstmann K:

1. Bad/vaskerom 1. etasje

(...)

KONKLUSJON

Utførelse av membran og fall på gulvet i våtrommet vil ikke kunne lede bruks- og lekkasjevann til sluk før det oppstår skade på tilstøtende/underliggende rom.

KOSTNAD

Kun kostnad for arbeid og materialer for riving av fliser og membran, gulvavretting, legging av ny membran og nye fliser, de- og remontering av innredning og installasjoner samt deponering av avfall er medtatt i denne post.

- Estimert kostnad kr. 100.000- 120.000, -

(...)

2. Fundament og eldre betongtrapp under tilbygg

(...)

KONKLUSJON

Det er ikke registrert skade i fundamenteringen for tilbygget. Det er registrert skjevheter i tilbygget og stedlige forhold indikerer at setningene har oppstått før ytterdør ble skiftet i år 2000.

Plassering av betongsøyle og gammel trapp medfører noe merarbeid og merkostnad ved graving av ny drenering.

UTBEDRING/ REPARASJONSBEKRIVELSE

Sammendrag av relevant utvendig utbedringsmetodikk:

- I forbindelse med graving av ny drenering dras den gamle trappen frem, knuses og deponeres.
- Drenering graves mellom betongfundament og boligen.

KOSTNAD

Kun kostnad for merarbeid og deponering av betongtrappen i forbindelse med graving av ny drenering er medtatt i denne post.

- Estimert kostnad kr. 15.000- 20.000, -

(...)

3. Råteskade i bjelkelag i tilbygg

(...)

KONKLUSJON

Opplysninger i takst beskriver at dør og sidefelt er løst i nedkant. Opplysningen indikerer utetthet i konstruksjonen og svikt i underliggende konstruksjon er derfor en naturlig følge.

UTBEDRING/ REPARASJONSBEKRIVELSE

Sammendrag av relevant utvendig utbedringsmetodikk:

- Råteskadde konstruksjoner må skiftes. Nærmere undersøkelser av konstruksjonen må utføres når ytterdør og beslag er demontert for å vurdere omfang av råteskade.

KOSTNAD

Kun kostnad for arbeid og materialer i forbindelse med utskifting av råteskadet kantbjelke samt deponering av avfall er medtatt i denne post. De- og remontering av ytterdør med omramming er ikke medtatt.

(...)

4. Utett stubbloft i tilbygg

(...)

KONKLUSJON

Stubbeloft er falt ned grunnet mangelfull utførelse ved byggeår. Stubbeloft må utbedres for å tette mot skadedyr og trekk i konstruksjonen.

UTBEDRING/ REPARASJONSBEKRIVELSE

Sammendrag av relevant utvendig utbedringsmetodikk:

- Tiltak med montering av ny isolasjon og stubbeloft må utføres i tilbygget.

KOSTNAD

Kun kostnad for arbeid og materialer med ny isolasjon og nytt stubbeloft samt deponering av avfall er medtatt i denne post.

- Estimert kostnad kr. 6.000- 7.000, -

(...)

5. Muselort i bjelkelag og på kaldloft

(...)

KONKLUSJON

Det er ikke påvist bygningsskade som følge av skadedyr i bygningen.
Adkomst for skadedyr må lokaliseres og sperres.

UTBEDRING/ REPARASJONSBE

Sammendrag av relevant utvendig utbedringsmetodikk:

- Adkomst for skadedyr må lokaliseres og sperres.

KOSTNAD

Kostnad for lokalisering og sperring av adkomst er ikke vurdert.

AVVIK FRA REFERANSENIVÅ

Ja. Det er bekreftet svikt som avviker negativt i forhold til referansenivå.

HAR ÅRSAKEN SAMMENHENG MED KONSTRUKSJONSFEIL ELLER DÅRLIG HÅNDVERKSSKIKK

Ja. Avvik av denne type er en følge av dårlig håndverksskikk.

Kjøper var ikke fornøyd med vurderingen til takstmann K, og innhentet derfor enda en rapport fra takstingeniør F datert 3.11.23:

Ved befaring er der revet flere bygningsdeler som veranda m.m.

Skade 1.

Lekkasje fra avløpsrør hvor vann trenger gjennom i gulv på bad/vaskerom 1.etg til underetasje. Gjennomføringer og membraner er ikke bygget i henhold til byggeskikk. Påvist dårlig håndverksskikk ved rehabilitering av badet. Sluk er på det høyeste pkt, det er hull i flis ved dør på det laveste pkt. I salgsprospekt er det oppgitt at bad er renoverert 2000 og det er lagt nytt flisegulv i 2016. Eier har vært i kontakt med godkjent firma for å gi prisoverslag for utbedre skader i forbindelse med oppretting av feil med badgulv fra 2016, pristilbud datert 02.11.2023. Kr 198.126,- I pristilbud er det ikke medtatt rørlegger-arbeide, el-arbeider og reparasjon av eventuelle følgeskader. Anbefales dekket ihht. prisoverslag.

Skade 2.

Observerte setningsskader i gammel betongtrapp. Betongtrapp må rives/fjernes for å få støpt nye fundamenter for inngangspartiet, samt plass for å få bygget ny vegg/gulv ihht. byggeskikk. Anbefales dekket ihht. prisoverslag fra del 4.

Skade 3 og 4

I tidligere rapporter er det det er nevnt at problemområdet er i forbindelse med ett tilbygg, men det er innbygging av takutstikk i forbindelse med tidligere inngangsparti. Beskrevet i salgsprospekt som utvidelse av vindfang som ble utført 1978. Sannsynlig utført da betongtrappen har seget en god del og de allikevel måtte gjøre tiltak.

Det er bygget vegger og gulv slik at det danner ett nytt inngangsparti over betongtrappa. Samtidig blir det bygget tretrapp med repos foran inngangsdør. (Hjørne repos henger i luften)
Som bæring for de nye veggene og gulvet (tak) er det gjenbrukt en ståldipp ca. 4 m som er anlagt i ett hull i grunnmur og anlagt på trebjelke og betongsøyle ca. 2 m fra vegg i forbindelse med bæring til verandaen som ble bygget tidligere enn dette. Se bilder. Samtidig som utvidelse av vindfang er det blitt lagt ny utvendig kledning.

Den er dårlige håndverksskikk at betongtrappen ikke er fjernet og at det ikke er laget ny søyler for bæring for vegger/gulv og tak. Konstruksjonen er jukset til. Deler av gulvkonstruksjon har ikke bæring eller opplagring, gulvbjelkelaget er stukket inn i dipp for å spare høyde. Det er i tillegg feil utførelse av beslag under vegg hvor ytterdør er plassert. Vann trenger inn langs dipp, forsterket av at dipp skrå litt innover pga. krumming. Det er oppstått omfattende råteskader i bjelkelag. En av hovedbjelkene kantbjelke som også var «bæring» for hjørne på repos var fullstendig oppråtnet. Denne var ikke av impregnert type treverk. Det har vært for lite lufting mellom gulvkonstruksjon og betongtrapp. Feil utførelse av beslag hvor vann har blitt ledet til Kantbjelke, bjelkelag og stubbegulv. Se bilder.

Løsning: Betongtrapp og ståldipp må fjernes og det må lages nytt fundament til vindfang. Gulv konstruksjon inkl. bjelker isolasjon og stubbegulv for vindfanget må fjernes og bygges på nytt. Veggene til vindfanget må fjernes og bygges på nytt. Ytterdør må ny da karmen i underkant har råteskader på grunn av konstruksjonen.

Det må også bygges nytt fundament for hjørne repos. Tretrapp og repos må fjernes og bygges på nytt i forbindelse med arbeidene.

Hull i grunnmur hvor dipp var plassert må støpes igjen for å hindre mus inn i huset.

Det er også andre skader i veggkonstruksjon som råteskader bunnsvill i området vil avdekkes ved riving.

Anbefales dekket - Vår kalkulasjon kr 300.000,-

Skade 5

Muselort i etasjeskiller mellom 1 og underetasje. Dette vil løse seg med retting av skade 3-4. Anbefales ikke dekket separat.

Skade 6 - Ny skade registrert på denne befaring. Råteskade i bunnsvill vegg mot sørvest forårsaket av dårlig håndverksskikk ved oppføring av veranda og ny kledning. Ved av rivning av veranda oppdaget eier at veranda hadde omfattende råteskader i bjelkelag, bjelker mot sørvestvegg var ekstremt mye råteskadet. På befaring avdekkes det at veranda er bygget tidligere enn når kledningen er lagt. Ny kledning er saget til rundt bjelkelag for veranda. Vann har da trengt inn bak kledning via bjelker inn til lekter og bunnsvill. Råteskader i bunnsvill avdekkes ved å stikke sylen langt inn i trekonstruksjon flere steder ved bjelkefester.

Måling viser 100% utslag på fuktighet i bunnsvill ved bjelkefester.

Skadene har forsterket seg ved at det er dårlig lufting bak kledning.

Råteskader i treverk i vegg under verandadør og karm er av samme årsak, verandadør må skiftes. Se bilder. Hele omfanget av skader må påvises ved rivning.

Løsning: Nederste del av kledning må fjernes, råteskadet bunnsvill, lekter m.m. må fjernes og erstattes med nytt materiale. Veranda må bygges på nytt.

Anbefales dekket - Vår kalkulasjon kr 150.000,-

Eier har i høst 2023 montert beslag på nederste del av kledning for å hindre videre vanninntrenging.

Utbedringskostnadene ble i rapporten estimert til totalt kr 668 126.

Ifølge foretaket har selger opplyst å ikke være kjent med de påberopte forholdene.

Kjøper har fremlagt SMS fra takstmann T opplyst å være sendt den 7.8.25, hvor takstmannen uttalte at det var «meget sannsynlig at membranen e lagt i 2016».

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper hadde forventning om et tett bad med lengre levetid, jf. også LB-2003-15640. Badets membran var sannsynligvis fra 2016. Råteskadene i bærebjelker og avvik ved tilbygget skyldtes dårlig håndverk, og var anbefalt dekket av takstmannen. Skadene var ikke et resultat av normal slitasje og elde, og dermed ikke påregnelig. I tillegg har kjøper vist til at utbedringskostnadene utgjorde over 20 % av kjøpesummen, og at det derfor foreligger en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for faktiske utbedringskostnader, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, i tillegg til saksomkostninger.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og at kjøper uansett hadde tapt deler av kravet som følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19. Avvikene var påregnelige i lys av boligens alder, og det var i den forbindelse av mindre betydning at det foreligger konstruksjonsfeil. Det ble videre kun innhentet en verdi- og lånetakst, slik at kjøper tok en større risiko for boligens tilstand. Verdi- og lånetaksten oppstilte også en verdireduksjon på kr 1,7 mill. på bakgrunn av alder, utidsmessigheter og vedlikeholdsmangler. Det var dermed påregnelig at det ville løpe kostnader tilknyttet oppgraderinger og reparasjoner.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste i all hovedsak til boligens alder, de konkrete risikoopplysningene om utbedringsbehov, og opplysninger om andre avvik.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over avvik ved badet, tilbygget, bunnsvillen og forekomst av mus i en bolig fra 1976. Det er anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum – altså at boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å forvente ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Det er uenighet mellom partene om omfanget av de relevante utbedringskostnadene. I likhet med sekretariatet, har nemnda etter en samlet vurdering kommet til at det ikke foreligger et tilstrekkelig avvik i saken, selv om kjøpers kostnadskrav legges til grunn.

I sekretariatets drøftelse heter det:

Sekretariatet ser at det riktignok er avdekket et større skadeomfang enn hva det var opplyst om ved salget, og at forholdene også skyldes håndverkerfeil ved oppføring av de aktuelle bygningsdelene. Likevel er det bare de åpenbare og vesentlige avvikene som utgjør en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet til at de påberopte forholdene ikke utgjør et slik utvilsomt avvik som bestemmelsen er ment å ramme.

Ved salget var boligen 44 år gammel, og tilbygget 42 år. Selv om megler beskrev boligen som velholdt og ivaretatt, opplyste takstmannen som utarbeidet verdi- og lånetaksten at standarden var normal/nøktern, og foretok et fradrag for «alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider» på kr 1,7 mill. Det var ikke opplyst at det var foretatt fornying av kledning, terrasse eller drenering ved salget, og kjøper måtte dermed påregne at bygningsdelene var fra byggeåret.

Videre ble det opplyst at dreneringen burde tas, og det ble påpekt flere konkrete avvik ved grunnmursplasten hvor fukt kunne trenge inn. Det ble videre opplyst om fukt i bod under garasjen, samt om buling i flere innvendige veggoverflater. Etter sekretariatets oppfatning må dermed både sviktende drenering og følgeskader anses påregnelig i lys av opplysningsbildet ved salget.

Det vises også til at det ble opplyst om råte både på dørblad og nede på sidefeltet ved inngangsdøren, som vi forstår at ligger i det aktuelle tilbygget.

Det ble altså opplyst at dreneringen burde skiftes ut, og at dette også skyldtes konkrete feil ved utførelsen. Det ble videre opplyst om begynnende råte ved ytterdøren. Det vises i den forbindelse til Høyesteretts avgjørelse i Bukkebo-dommen (Rt. 2002 s. 1425), hvor Høyesterett ga uttrykk for at en kjøper må anses å ha overtatt risikoen for skadens årsak og omfang der det gis konkrete risikoopplysninger, og kjøper ikke foretar nærmere undersøkelser eller tar forbehold ved salget.

Sekretariatet ser riktignok at skadene også gjelder bærende konstruksjoner, og at skadene delvis skyldes feil ved utførelsen på byggetidspunktet. Vi finner imidlertid ikke dette avgjørende, og viser til at det i nemndspraksis er lagt til grunn at det er av mindre betydning om utbedringsbehovet skyldes en konstruksjonsfeil, dersom utbedringsbehovet uansett var påregnelig i lys av bygningsdelens alder eller opplyste tilstand. (...)

På bakgrunn av det ovennevnte finner vi dermed at fuktskader og utbedringsbehov må anses påregnelig, selv om fuktskadene delvis skyldes byggefeil, og følgeskadene også omfatter bærende konstruksjon og tilbyggets fundament. Det vises også til at det var avdekket svikt ved fundament og fuktinnslag i andre deler av boligen ved garasjen, som etter sekretariatets oppfatning bidrar til å gi kjøper en lavere forventning til boligens totale standard. Vi viser også til at tilbygget utgjør en svært begrenset andel av boligens areal, og at vi forstår at også de øvrige råteskadene er begrenset til deler av én veggflate.

Hva gjelder badet, finner vi at kjøper måtte påregne at konstruksjonen var fra 2000 – herunder et eventuelt tettesjikt og rørgjennomføringene. Vi kan ikke se at kjøper hadde berettiget forventning om nytt tettesjikt i 2016, selv for det tilfellet kjøper hadde fått opplyst om nye varmekabler. Vi finner det heller ikke avgjørende om det ble utført enkelte tiltak med membranen i 2016, all den tid det under vesentlighetsvurdering må tas utgangspunktet i kjøpers berettigede forventninger i lys av opplysningsbildet på salgstidspunktet.

Vedrørende arbeidet som ble utført i 2000, viser vi også til at selger uttrykte en viss usikkerhet tilknyttet hva som var gjort. I utgangspunktet finner vi at kjøper likevel kunne forvente at badet var bygget i tråd med gjeldende forskriftskrav. (...)

Kjøper kunne riktignok forvente at badet var bygget i tråd med gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet. Vi kan ikke se at det er dokumentert at baderommet ikke tilfredsstiller TEK 97, selv

om det er avvik ved membranen som faktisk er lagt. Det vises til at takstmennene som har besiktiget forholdet har vurdert avvikene i lys av opplysninger om at det ble lagt nytt gulv fra 2016, men sekretariatet kan altså ikke se at kjøper hadde berettiget forventning om en renovering av gulvet i tråd med kravene som forelå i 2016. Ettersom baderommets tilstand ikke var nærmere vurdert av takstmannen ved salget, antar vi også at kjøper tok en risiko for hvordan badet var bygget etter TEK 97.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. På bakgrunn av kjøpers anførsler i nemndsansmodningen om forventningene til badets gulvmembran, bemerker nemnda at den ikke kan se at kjøper ut fra opplysningene gitt ved salget hadde en berettiget forventning om at gulvkonstruksjonen på badet var utført i henhold til de forskriftskrav som gjaldt i 2016.

Nemnda viser for øvrig til at både drenering og baderommet hadde nådd en alder hvor svikt og utbedringsbehov kunne oppstå på kort sikt. Det var foretatt et stort fradrag for alder og tilstandssvekkelser i verdi- og lånetaksten, og etter nemndas syn måtte kjøper ta høyde for at det kunne foreligge til dels omfattende utbedringsbehov. I likhet med sekretariatet, viser nemnda også til boligens synlige tilstand, og at takstmannen bl.a. omtalte standarden som nøktern. Slik saken er opplyst, kan nemnda heller ikke se at forekomst av mus og avvik ved trapp under tilbygget verken alene eller samlet med de øvrige forholdene utgjør et såpass åpenbart avvik som avhl. § 3-9 andre punktum er ment å ramme.

Etter en samlet vurdering er nemnda følgelig kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om kjøpers reklamasjon er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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