

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1315

23.12.2025

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

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

Flere forhold – fuktskader – borebiller – takstansvar? – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig ble solgt «som den er» for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.8.20. I salgsprospektet var det opplyst at «Boligen er opprinnelig et eldre hus m/delvis tømmer med ukjent byggeår, men er i 1985 utvidet og renovert til omtrent dobbelt så stort hus». Punktene «Grunn og fundamenter», «Drenering» og «Etasjeskiller» ble gitt TG 2. I selgers egenerklæring var det gitt opplysninger om tidligere funn av borebiller som nå var utbedret. I tillegg fremkom det at selger opplevde fuktinntrenging i kjelleren ved store nedbørsmengder. Flere år etter overtakelse reklamerte kjøper over flere forhold, herunder funn av borebiller i bærende konstruksjoner og fukt i krypkjeller. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. I tillegg hadde selgers takstmann vært grovt uaktsom da han ikke oppdaget forholdene ved sin befaring. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at det var gitt tydelige risikoopplysninger om forholdene før avtaleinngåelsen. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 405 784, i tillegg til krav om erstatning for sakskostnader kr 73 417, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skader i bærende konstruksjoner grunnet borebiller, fukt i krypkjeller og feil ved innvendige vannrør, 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 Vestfold oppført i 1985.

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

Byggeår: 1985 (Se kommentarer rundt byggeår da oppført på eldre kjeller og enkelte gamle tømmervegger).
(...)

Meglers vurdering

(...) Boligen er opprinnelig et eldre hus m/delvis tømmer med ukjent byggeår, men er i 1985 utvidet og renovert til omtrent dobbelt så stort hus. (...)

På sydsiden av tomten er det oppført en koselig sidebygning med grunnflate på ca. 35 m² som inneholder isolert verksted, godt med boder og lagringsloft. (...)

(...)

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig Selveier, oppført i 1985

Huset er opprinnelig en eldre bolig (nordre del) som ble renoverert og påbygget til nærmere dobbel så stort hus i 1985. Det finnes ikke noe byggeår for den opprinnelige bygningsdelen i kommunens bygningsarkiv ifølge innhentede opplysninger.

(...)

KJELLER/KRYPKJELLER: Kjeller under gang gulv i gang. med tilgang via lem i gulvet. Areal ca. 5 m² med høyde 1,40 meter. Kryp kjeller har ikke målbart areal med lav høyde - kryphøyde.

(...)

EIENDOMMENS BYGGEMÅTE I KORTE TREKK

Boligen er oppført over to etasjeplan med tillegg av loft og krypkjeller. Boligen er bygget ny i 1985 på delvis eksisterende grunnmur/gråsteinsmur fra tidligere bolig, på nordre del av boligen.

Huset er oppført på støpte søler i betong. Kryp kjeller under store deler av boligen, med vindtette plater i etasjeskillet mot krypkjeller.

Grunnforhold av jord og løsmasser, fjell, drenering til kultet masse, antatt drensledninger i grunnen. Gulv i krypkjeller er av jord og sand dekket av plast/presenning. Det er egen kjeller under gulv i gang. Tilgang via luke i gulv. Kjeller er på ca. 5 m² og 1,40 meter høyde. Gruset gulv og gråsteinsmur og fundamentering fra tidligere bygning.

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

Konklusjon tilstand

(...)

Boligen er normalt godt bygget og normalt godt vedlikeholdt av eier siden overtakelse i 2013. Boligen er bygget ny i 1985 på delvis eksisterende grunnmur/gråsteinsmur fra tidligere bolig. Dette er på nordre del av boligen. Det er nye grunnmurer med krypkjeller på og under mesteparten av boligens areal. (...) Boligen har stort sett normal elde og slitasje ut fra alder. (...) Det må påregnes å gjøre tiltak på terreng ut for boligen på fasade mot vest.

Grunn og fundamenter ble i tilstandsrapporten gitt TG 2, med bl.a. følgende beskrivelser:

Direkte fundamentering

Beskrivelse: Støpte søler i betong. Kryp kjeller under store deler av boligen. Ringmur av Lecamur-blokker. Vindtette plater i etasjeskiller mot krypkjeller. Noe av grunnmur er bygget på eksisterende grunnmur. Dette gjelder i hovedsak delen av grunnmur mot nord. Her er det ikke tilgang til krypkjeller og grunnmur. Gulv i krypkjeller er av jord og sand dekket av plast/presenning. Det er satt inn ventiler i ringmur til krypkjeller. Eier opplyser at det ved store og langvarige nedbørmengder kan komme vann inn i krypkjeller. Ved store vannmengder må vannet pumpes ut med mobil pumpe. (Eier har pumpe som kan medfølge). Eier har etablert luftemuligheter ved hjelp av vifte og kanaler som sirkulerer og lufter inneluft i krypkjeller. Lufteslange er også ført inn i kjeller under gang i boligen. Ventiler i grunnmur er tettet igjen for så god effekt som mulig for lufteanlegget. Det er egen kjeller under gulv i gang. Tilgang via luke i gulv. Kjeller er på ca. 5 m² og 1,40 meter høyde. Gruset gulv. Gråsteinsmur og fundamentering fra tidligere bygning.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Takstmann har vært inne i deler av krypkjeller på befaringsdagen. Klimaet i krypkjelleren vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert unormal fukt eller fuktutslag.

Det bør på sikt og det anbefales og etablere sikring i og på terrenget på vestsiden av grunnmur. Fjell og terrenget har her en negativ utforming og påvirkning av fukt og fuktbelastning mot grunnmur.

Drenering ble gitt TG 2, med bl.a. følgende beskrivelser:

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse: Grunnforhold av jord og løsmasser, fjell, drenering til kultet masse, antatt drensledninger i grunnen. Det er krypkjeller under store deler av boligen. (forøvrig beskrivelse under grunnmur/fundamentering).

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 – 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ikke registrert hvorvidt det finnes drensledninger. TG- 2 grunnet alder. (...)

Utvendige overflater ble gitt TG 2, med bl.a. følgende beskrivelse:

(...) Sprekk i gammel mur/gråsteinsmur på hjørne mot nord/øst. Noe stedvis sprekk forøvrig.

Etasjeskiller ble gitt TG 2, med bl.a. følgende beskrivelser:

Beskrivelse: Etasjeskiller i tre bjelkelag .

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Gulv i stue har en markert ned-bøyning- nivåforskjell rett ut for trapp til 2 etasje. Stedvis knirk i gulv første etasje, spesielt i gang rett før inngang til kjøkken.

VVS ble gitt TG 2, med bl.a. følgende beskrivelser:

Beskrivelse: Varmtvannsbereder type Høiax 200 liter fra 2016. Hovedstoppekran ved bereder. Åpent og skjult rør-anlegg, inntaksledning av plast. Kobber og plast/PVC rør-anlegg, Hovedsakelig fra byggeår. (...)

Naturlig ventilasjon med klaffventiler i yttervegger og i vinduer.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG-1 på bereder. Normal tilstand ut fra alder.

I egenerklæringen ble det opplyst at selger kjøpte eiendommen i 2013 og hadde bodd der i seks år og åtte måneder, men ikke de siste 12 månedene. Selger svarte på bl.a. følgende spørsmål:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært.

Firmanavn: rørleggerfirma M

Redegjør for hva som er gjort og når: Tidligere eier, utvendig rørbrudd april 2011.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Svar: Ja. Det kommer vann i kjeller ved vedvarende store nedbørsmengder, snøsmelting etc. Pumpes ut fra krypkjeller. Når det er vann i kjeller kan trykket føre til at dved bruk av vaskemaskin kommer vann opp fra sluket. Avfuktingsanlegg (CTR 300TT2) er installert i krypkjeller med luft også til likkjelleren under gangen.

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja. Sprekk i mur ved hjørnet mot nord.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja. Skadedyrfirma P har behandlet borebiller og husbukk i kjeller under gang i 2008, med 21 års garanti av forrige eier.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.8.20, og overtatt av kjøper den 15.2.21.

Kjøper oppdaget i 2024 at gulv i boligens bod ga etter, og kontaktet sitt forsikringsselskap, Norsk Hussopp Forsikring. Takstfirma H ble engasjert for en befaring den 30.7.24, og i befarringsrapport datert 11.8.24 fremgår bl.a. følgende:

INNMELDT FORHOLD

1.0 Borebiller

FT oppdaget at gulvet i boden gav etter ved lett påtrykk. Som følge av dette ble gulvet åpnet opp form inspeksjon. Det ble da avdekket omfattende skader etter borebiller. Bodene hvor skadene befinner seg er satt opp i 1985.

(...)

Skadene i treveket i gulvkonstruksjonen er meget omfattende. Bjelkene har mistet sin bæreevne.

(...)

Det ble funnet en borebille på skadestedet. Forekomsten vurderes som aktivt.

1.1 Skadeomfang

Boden er 2.3kvm. Alle bjelkene i gulvkonstruksjonen må skiftes ut. Gulvet er bygget som er plattformkonstruksjon og veggene er satt opp på gulvkonstruksjonen. Dette medfører at deler av veggen må åpnes opp.

Arbeidet utføres seksjonsvis slik at stabiliteten i konstruksjonen opprettes gjennom utbedringen. Arbeidet kan i hovedsak utføres fra innsiden. Kantbjelken skiftes ut fra utsiden.

1.2 Årsak/Konklusjon

En forutsetning for at det etablerer seg borebiller i treverk er høyt fuktinnhold. Årsaken til skadene er høy fuktighet i hulrommet under rommet. Årsaken til fuktigheten er trolig tilsig av fukt fra omliggende terreng.

1.3 Levetid og aldersbetraktninger

Skader fra borebiller i treverk utvikler seg langsomt, over flere år. I dette tilfellet er skadene er langt fremskredet.

Estimert skadeutviklingstid råteskade: 12-16 år. Utviklingen har pågått frem til den ble avdekket.

Utbedringskostnadene ble av takstfirma H beregnet til kr 68 750 inkl. mva.

Kjøper oppdaget rundt samme tid bråk og vibrasjoner fra inne i veggene. Det ble antatt at dette kom fra rør, og rørlegger B ble engasjert for en befaring. I e-post datert 26.9.24 fremgikk følgende:

Melding om Vibrasjon/støy

-Støy/vibrasjon fra Varmvannsledning -> Til Dusj 2.etg

-Prøvd Rense ledning med trykk, vann og div andre metoder

Dette må utbedres ved utskift av ledning da det mistenkes fremmedlegeme i vannledning (Prisol-Kobber) Gulv og vegger må åpnes, og gjøres tilgjengelig for utbytning. Ledningen starter bak ved VVB, ved en "samlestokk" før den går videre. Det er vanskelig å si hvor selve "punktet" sitter. med utifra lyd så sitter den nært selve dusjbatteriet. dvs vegg bak Bad på rives og åpnes opp. Dette er per idag et soverom, så det anbefales å gå denne veien grunnet kostnad

Arbeid er vanskelig å estimere grunnet alder på hus, så det legges med forbehold rundt 10-16 Timer + materiell. altså en kostnad fra 20.000-28.000.

Timeantallet er basert på alder på hus, avstand og stort sett vanskelig arbeidsområde med gulv, vegg og flere kryssninger av bjelker, samt en bæring.

Poengteres at dette er ikke medregnet rivejobb eller noe form for snekkerarbeid, da dette må innhentes.

Kjøper har også innhentet en skadetakst fra takstfirma F datert 11.11.24:

Når ble skaden/ avviket avdekket? Sommer 2024

(...)

Planskisse med markering på hvor skaden er lokalisert og hvor stort område som er berørt.

Matbod med inngang fra kjøkkenet. Utbygget ved siden av matbod har dårligkledning

(...)

3. Fuktskade

Lokalisering:

Matbod tilknyttet kjøkken.

(...)

Begrunnelse kostnader:

Konstruksjonen er helt oppspist av borre bille og må byttes i sin helhet. Nedre del av vegg må rives inne og ute. Store deler av kledning må skiftes og dannes lufting bak. Den nedre delen på hele av kledningen må byttes rundt hele utbygget ved siden av boden.

Kostnadsoverslag ink. mva:

(...)

Totalt: 179625

(...) Bunnsvill bak gulv konstruksjonen er helt oppspist., (...) Det er forhøyet fukt i bunnsvillen., (...) Det er skade opp i veggen.

4. Stubbloft i krypkjeller

(...)

Type skade: Fukt

(...)

Begrunnelse kostnader:

Stubbloftsplater er ikke tette. Dette gir fuktig kall luft inn i gulvkonstruksjonen og trekk inn på gulv i 1. etasje. Det er også montert en vifte som suger inn luft utenfra og alle ventiler er tettet til. Dette gir fuktskade i gulvkonstruksjonen og må utbedres. Fuktsperre mot grunnen er ikke fullstendig og må utbedres. Ventiler må åpnes opp for å få utskifting av luft. Stubbloftet er på 60 m², med varierende høyde 80-110 cm. Dette gjør at arbeidet tar litt lengre tid en om det hadde vært ståhøyde. Luken inn til krypkjeller er små slik at det ikke er mulig å få inn plater.

Kostnadsoverslag ink. mva:

(...)

Totalt: 165625

(...)

5. Konklusjon

Konklusjon: Råte matbod

FT har revet store deler av gulvet og kledning ute for å komme til for inspeksjon av skaden. Det er her tydelig tegn på skader etter borebiller. Bjelkelaget har mistet bæreevnen og bunnsvillen er meget hardt angrepet. Her må nedre del av vegg på innsiden og store deler av vegg på utsiden rives for å komme til for utbedring. For at ikke eksisterende konstruksjon i vegg skal skades må veggen stemples av slik at den ikke siger under utbedring av bunnsvillen og og gulv bjelker. Dette er en operasjon som tar litt tid, men det sikrer at det ikke blir videre skader i vegg konstruksjonen. Når bunnsvill og gulvbjelker er på plass kan gulvplater legges og vegger bygges opp i samme stand som før rivning. Laminatgulv og listing tas til slutt etter maler har sparklet og malt. FT er blitt anbefalt å drenere i samme operasjon siden det må graves litt for å komme til bunnsvillen. Undertegnede har også anbefalt å støpe gulv i stedet for bjelkelag da det er lite lufting under bjelkelaget og sannsynlighet for fukt er til stede etter utført oppbygging etter skade.

Konklusjon: Stubbloft i krypkjeller

Slik situasjonen nå er står en vifte å drar inn fuktig luft utenfra og dampspærre mot grunn slipper gjennom mye fukt fra grunnen, med tette ventiler vil det bli et overtrykk som presser fuktig luft inn i etasjeskillet mellom krypkjeller og 1. etasje. Dette fører til at konstruksjonen blir fuktig og blir eksponert for råteskade og skadedyr. Det måles forhøyet fukt i bjelkelaget (se bildet). Det må her demonteres stubbloftsplater og isolasjon fjernes, luken inn til krypkjeller er for liten til å få inn nye plater slik at det må brukes rupanel for å holde isolasjonen på plass. For at konstruksjonen skal være tett slik at det ikke trekker i gulv i 1. etasje monteres det vindtett duk på rupanelet. Ventiler åpnes og ny fuktsperre mot grunn monteres. For å få dette utført må vifte med kanaler demonteres. I tilstandsrapport av 25.05.2020 står det " Takstmann har vært inne i deler av krypkjeller på befaringsdagen. Klimaet i krypkjelleren vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke

registrert unormal fukt eller fuktutslag."

Utgifter til takstmann

Utgifter til undertegnede på kr. 12.635,- inkl.mva og kjøring er ikke tatt med i prisoverslag. Priser i overslaget er inkl.mva.

Kjøper har også innhentet en kostnadsvurdering for utbedring av fukt-/råteskadene fra byggmester G på kr 348 125 inkl. mva.

Kjøper har i tillegg fremlagt et estimat fra takstfirma F i e-post datert 14.11.24 på kr 29 750 inkl. mva. for rivning av vegg/himling for å få utbedret vannrørene.

Ifølge kjøper var det selger selv som hadde tettet ventilene, og kjøper mente at dette hadde medvirket til råteproblemet. Kjøper har videre opplyst at ifølge undersøkelsene innhentet, sammen med tilbakemelding fra kjøpers forsikringsselskap, var avfuktingsaggregatet feilinstallert, da det trakk fuktig luft utenfra og inn. Det var ifølge kjøper stor sannsynlighet for at dette hadde bidratt til de omfattende råte- og skadedyrskadene som nå var avdekket. Kjøper har inntatt følgende svar fra Norsk Hussopp Forsikring i klagen:

Avslutningsvis så bemerkes at det i sikredes rapport beskrives at det suges uteluft inn i krypkjeller via en vifte (CTR 300TT2). Dette er et avfuktingsaggregat som skal avfukte luften i krypkjelleren og blåse fuktig luft ut. Da skal også ventiler lukkes/stenges (som er gjort) og grunnen helst dekkes med plast. Hvis viften suger uteluft inn, så er aggregatet montert feil.

Kjøper har videre opplyst at det som en del av installasjonen av avfuktingsaggregatet var en serviceavtale der skadedyrfirma P skulle utføre service to ganger årlig, men at da de overtok boligen i 2021, hadde de sagt opp serviceavtalen. Ved siste service 25.10.21 ble det ifølge kjøper notert at display var nullstilt, uten videre utdypning om hva dette innebar. Kjøper mente det var klare mangler ved installasjonen og serviceoppfølgingen av aggregatet fra skadedyrfirma P, og at det var en klar årsakssammenheng mellom dagens skader og den mangelfulle installasjonen og senere service, samt at dette var selgers ansvar.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 grunnet uriktige/mangelfulle opplysninger om eiendommen. Kjøper har særlig vist til at selgers takstmann skulle ha oppdaget og kommentert feilen ved aggregatet, at det var tydelige tegn på fukt- og råteskader i krypkjeller, at ventilene i krypkjelleren var tettet, og at dette, i kombinasjon med den installerte viften, ga en betydelig økning i risiko for fukt- og råteskader. Basert på selgers opplysninger i egenerklæringen, skulle takstmannen også ha undersøkt hele krypkjelleren, ikke bare deler av den, noe som da ville ha avdekket råte- og skadedyrproblemene. Kjøper har i alle tilfeller anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det foreligger et markert avvik mellom kjøpers forventninger til boligens tilstand og de faktiske forhold som senere er avdekket. Kjøper har særlig vist til at boligens overordnede karakteristikk tilsa normal slitasje ut ifra alder, og at det på sikt ville være behov for utbedringer. Dette harmonerte i liten grad med de omfattende råteskadene som var avdekket, og som gikk utover det som var påregnelig for kjøper før overtakelsen. Manglene ved avfuktingsaggregatet var en skjult feil som selger var ansvarlig for. Endringene i avhendingsloven måtte anses som gjeldende rett.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 405 784, samt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 på totalt kr 73 416,50 for takstutgifter (kr 16 135) og juridiske kostnader (kr 57 281,50), i tillegg til forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at selger og selgers takstmann ga tydelige opplysninger om at det kunne være risiko for fukt i boligen. Det var ukjent hvorvidt det forelå

drensrør, det var opplyst om tidligere borebilleangrep i huset og at det var nedbøyinger og knirk i gulv i områder tett på det skadeutsatte stedet. Det var ikke dokumentert hva som var årsaken til ulyd i rørene, eller holdepunkter for at dette oppsto før overtakelsen, jf. avhl. § 2-4. Eiendommen var heller ikke i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å forvente.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til at tilstandsrapporten var utarbeidet fire år før skadene fra borebiller og fuktskadene ble avdekket. I tillegg viste sekretariatet til at det falt utenfor takstmannens mandat å funksjonsteste aggregatet, og at han dermed ikke hadde handlet grovt uaktsomt ved sin befaring. Når det gjaldt avhl. § 3-9 andre punktum viste sekretariatet til at det var gitt konkrete risikoopplysninger om fukt og tidligere funn av borebiller.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet fukt i krypkjeller, svikt i bærende konstruksjoner på grunn av borebiller og feil ved innvendige vannrør.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det vises til sekretariatets drøftelse på dette punktet, hvor det heter:

Sekretariatet har ikke funnet at selgers takstmann har opptrådt grovt uaktsomt i denne saken.

Vi bemerker at takstmannens mandat var å utarbeide en tilstandsrapport basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette begrenser befaringen til bl.a. kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving), og det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

Kjøper har anført at takstmannen skulle ha avdekket fukt- og råteskader i krypkjeller.

Takstmannen opplyste i tilstandsrapporten bl.a. å ha vært inne i deler av krypkjelleren på befaringsdagen. Han vurderte klimaet i krypkjelleren som tilfredsstillende, og hadde ikke registrerte unormal fukt eller fuktutslag. Han anbefalte imidlertid at det på sikt burde etableres sikring i og på terrenget på vestsiden av grunnmur, da fjell og terrenget her hadde en negativ utforming og påvirkning av fukt og fuktbelastning mot grunnmur.

Sekretariatet vil bemerke at tilstandsrapporten ble utferdiget over fire år før de påklagde skadene etter borebiller i bod ved kjøkken og fuktskadene i krypkjeller ble avdekket. Det er vanskelig for oss å ta stilling til hvordan forholdene var på tidspunktet for takstmannens befaring. Ettersom takstmannen opplyste kun å ha undersøkt deler av krypkjelleren, anses kjøper for å ha overtatt risikoen for hvordan forholdene var der hvor takstmannen ikke hadde undersøkt, samt for hvor stort område han faktisk hadde undersøkt. Det foreligger etter vårt syn ingen klare holdepunkter i saken for at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved ikke å avdekke fukt- og råteskader i de deler av krypkjelleren han undersøkte.

Kjøper har videre anført at takstmannen skulle ha avdekket at avfuktingsaggregatet var montert feil, og kommentert at tetting av ventiler i krypkjeller i kombinasjon med avfuktingsaggregatet, ga en betydelig økt risiko for fukt- og råteskader.

Slik saken er dokumentert for oss, forstår vi det som at avfuktingsaggregatet som er montert i krypkjelleren er feilmontert, slik at kald luft utenfra dras inn i kjelleren, i stedet for at innvendig fuktig luft blåses ut, samt at dette har medført forhøyet fukt i bjelkelaget. Vi forstår det videre slik at dersom aggregatet hadde vært montert riktig, ville de tette ventilene - som det ble opplyst om ved salget - ha medført en god effekt for utluftingen, men at dette derimot hadde medført økt fuktpåvirkning i krypkjelleren, da aggregatet var feilmontert.

Sekretariatet kan ikke se at det tillå takstmannens mandat å undersøke eller funksjonsprøve avfuktingsaggregatet. Etter vår oppfatning vil det uten slike undersøkelser være vanskelig å avdekke at aggregatet er feilmontert. Takstmannen har etter vår vurdering dermed ikke handlet grovt uaktsomt ved ikke å kommentere at tetting av ventiler i krypkjeller i kombinasjon med avfuktingsaggregatet, ga en betydelig økt

risiko for fukt- og råteskader.

Vi vil bemerke at de omfattende skadene etter borebiller som er avdekket i bjelkelaget og i bunnsvill i bod ved kjøkken, fremstår som en skjult feil, da forholdet ble avdekket etter at gulv og kledning ble revet. Da fysiske inngrep ikke tillå takstmannens mandat, kan vi ikke se at han har opptrådt grovt uaktsomt ved ikke å avdekke skader etter borebiller ved sin befarings.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette. Hva gjelder aggregatet, er det for øvrig opplyst i kjøpers brev av 6.6.25 at dette ble installert i 2008 og som «del av installasjonen var en serviceavtale, der skadedyrfirma P skulle utføre service to ganger årlig». Kjøper sa opp serviceavtalen etter overtakelsen av boligen 15.2.21. Siste service var etter det opplyste 25.10.21, altså i kjøpers eiertid, og det fremgår av nevnte brev 6.6.25 at det da sto at displayet var nullstilt.

Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det er sannsynliggjort at det ved salget er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger – verken av selger eller takstmannen. Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Vi forstår det slik at kjøper har erkjent at de via tilstandsrapporten som ble innhentet i forbindelse med salget var gjort kjent med risiko for fukt og tidligere og skadedyrproblematikk i boligen. Kjøper har imidlertid anført at det ikke var påregnelig at avfuktingsaggregatet som ble montert i krypkjelleren etter borebilleangrepet i 2008 var montert feil, og at de omfattende råteskadene som er avdekket dermed er upåregnelige.

Slik saken er dokumentert for oss, forstår vi det som at det feilmonterte avfuktingsaggregatet i krypkjelleren har ført til at det er målt forhøyet fukt i bjelkelaget i kjelleren. I henhold til uttalelsen fra Norsk Hussopp Forsikring, inntatt i kjøpers brev av 6.6.25, skal ventiler tettes igjen og grunn helst dekkes med plast, når avfuktingsaggregatet blåser fuktig luft ut. I tilstandsrapporten ble det opplyst at det var etablert luftemuligheter ved hjelp av vifte og kanaler som sirkulerte og luftet ut inneluft i krypkjeller, at en lufteslange også var ført inn i kjeller under gang i boligen, samt at ventiler i grunnmur var tettet igjen for så god effekt som mulig for lufteanlegget. Takstmannens opplysning om å ha vært inne i deler av krypkjeller på befaringsdagen, at klimaet i krypkjelleren ble vurdert som tilfredsstillende, og at det ikke ble registrert unormal fukt eller fuktutslag, taler i utgangspunktet for at kjøper kunne forvente at aggregatet fungerte etter sin hensikt, og at det ikke var grunn til å forvente større fukt og råteskader i krypkjelleren.

På den annen side ble forholdet (grunn og fundamenter) gitt TG 2, som tilsier «middels kraftige symptomer» på tilstandssvekkelse, og takstmannen anbefalte samtidig etablering av sikring i og på terrenget på vestsiden av grunnmur, hvor fjell og terreng hadde en «negativ utforming og påvirkning av fukt og fuktbelastning mot grunnmur». Til dette kommer takstmannens opplysning om at han kun hadde vært inne i «deler» av krypkjelleren ved befaringen. Det var ved salget følgelig uklart hvor stor del av krypkjelleren som ble kontrollert, og hvordan forholdene var i de deler av krypkjelleren som ikke ble kontrollert. Til dette kommer at drenering også ble gitt TG 2 grunnet alder, med opplysning om at det ikke var registrert hvorvidt det fantes drensledninger, samt opplysningen om sprekk i gammel mur/gråsteinsmur på hjørne mot nord/øst og noe stedvis sprekk for øvrig (TG 2). Takstmannen opplyste også at gulv i stue hadde en markert nedbøyning/nivåforskjell rett ut for trapp til 2. etasje, og stedvis knirk i gulv i 1. etasje, spesielt i gang rett før inngang til kjøkken (TG 2). I tillegg kommer selgers opplysning i egenerklæringen om at det kom vann inn i kjelleren ved vedvarende store nedbørsmengder og ved snøsmelting, samt at skadedyrfirma P hadde behandlet boligen for borebiller og husbukk i 2008. Samlet tilsier etter vårt syn dette opplysningsbildet at det ikke var upåregnelig med både fukt/råteskader og borebiller i kjelleren.

Over fire år etter overtakelsen avdekket kjøper at gulv i bod ved kjøkken ga etter. I henhold til fremlagte rapporter har bjelkene i treverket i bodens gulvkonstruksjon mistet sin bæreevne grunnet «meget omfattende» skader etter borebiller, og at bunnsvillen er «meget hardt» angrepet. Årsaken er høy fuktighet i hulrommet under rommet, trolig grunnet tilsig av fukt fra omliggende terreng. Årsaken synes etter vår oppfatning å være sammenfallende med anbefalingen i tilstandsrapporten, om at terrenget på sikt burde sikres for å hindre fukt og fuktbelastning mot grunnmur. Slik saken er opplyst for oss, forstår vi det som at kjøper ikke har gjort anbefalte tiltak for å hindre utvendige fuktbelastning mot grunnmur. Som nevnt ble det

også avdekket forhøyet fukt i bjelkelaget i krypkjelleren grunnet feilmontert avfuktingsaggregat.

Svikt i den bærende konstruksjonen utgjør en sikkerhetsmessig risiko, og vil i henhold til nemndas praksis lettere utgjøre en vesentlig mangel, se til sml. FinKN 2022-768 med videre henvisninger. Til tross for dette må likevel vurderingen av hva kjøper kunne forvente baseres på det samlede opplysningsbildet ved salget. Det kan imidlertid stilles spørsmål ved om forholdet i herværende sak kan anses å få en noe mer begrenset betydning ved vesentlighetsvurderingen, da det er avdekket svikt i gulvkonstruksjonens bæreevne kun i et mindre tilbygg på boligen (boden på 2,3 kvm.), og ikke i etasjeskille boligens hoveddel. (...)

I vurderingen om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Sjøvold – bemerk:

Nemndas flertall tiltrer sekretariatets grundige drøftelse. Slik flertallet ser det, taler risikoopplysningene gitt ved salget for at vesentlighetskravet ikke er oppfylt hva gjelder de avdekkede fukt- og borebilleskadene isolert sett.

I tilstandsrapporten var for øvrig VVS gitt TG 2, og det var opplyst at røranlegget var hovedsakelig fra byggeåret. Alderen tilsa at det var påregnelig med utbedringer innen rimelig tid. Anførslene om vibrasjon/støy i vannrørene er dårlig dokumentert, og flertallet kan ikke se at dette forholdet – i den grad det er oppstått før risikoens overgang – er sannsynliggjort som upåregnelig.

Etter en samlet vurdering er nemndas flertall kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og det kjøper kunne regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Flertallet tiltrer sekretariatets oppsummering:

Vi har lagt særlig vekt på de konkrete risikoopplysningene om at boligen var fuktpåvirket, og tidligere var behandlet for borebiller. Vi bemerker at borebiller er et tegn på at boligen er utsatt for fukt, og at det ved salget ble opplyst at boligen var utsatt for fukt fra flere hold. Vi har også lagt vekt på at skadene ble avdekket over fire år etter overtakelsen, og at det for oss fremstår som at kjøper ikke har gjennomført anbefalte tiltak utvendig for å sikre grunnmuren mot fuktbelastning, eller utbedret dreneringen. Vi bemerker at det var uklart om det var lagt drensledning, og at dreneringen måtte antas å være fra byggeår (35 år), da alder ikke var oppgitt. Dreneringen hadde dermed nådd en slik alder at utbedringsbehov i overskuelig fremtid var påregnelig, jf. f.eks. FinKN 2017-276, FinKN 2017-300, FinKN 2021-611, FinKN 2021-872 og FinKN 2022-1023. Basert på risikoopplysningene om fuktpåvirkning i krypkjeller og tidligere borebiller, har vi videre funnet at feilmontert avfuktingsaggregat ikke kan tillegges særlig vekt ved vesentlighetsvurderingen i denne saken.

Flertallet kan altså ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Foranlediget av kjøpers anførsler i nemndsanmodningen, bemerker nemnda at saken er vurdert etter avhendingslovens ordlyd før lovendringen som trådte i kraft 1.1.22. Budaksept i denne saken var etter det opplyste 27.7.20.

Mindretallet – Landgren – bemerk:

Mindretallet har – under tvil – kommet til at avvikene utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. tidligere avhl. § 3-9 andre punktum.

For det første har mindretallet lagt vekt på opplysningene fra takstmannen. Kjøper fikk opplyst at klimaet i kjelleren var «tilfredsstillende», og uten «unormal fukt eller fuktutslag». En privatperson vil legge stor vekt på en slik vurdering fra sakkyndig, og når en fagperson gir en slik betryggende konklusjon, blir generelle risikoopplysninger om alder og tilstandsgrad av mindre betydning.

For det andre er skadeomfanget omfattende, og alvorlig. Det dreier seg om svikt i bærende konstruksjoner – ikke bagatellmessige forhold. Dette taler også for at skadene utgjør et vesentlig avvik.

For det tredje kan mindretallet ikke se at en tidligere, ferdig bekjempet, borebillebestand skulle være et tydelig signal om pågående fuktproblemer. Selv om sammenhengen mellom borebiller og fukt er velkjent blant fagfolk, kan man ikke forvente tilsvarende kunnskap hos en forbruker. Enda mindre kan man forvente at en kjøper skal forstå at et *utbedret* borebilleproblem kan indikere at det underliggende fuktproblemet fortsatt er aktivt.

Konklusjonen må derfor bli at boligen er mangelfull etter avhl. § 3-9 andre punktum, til tross for de risikoopplysninger som er gitt. I lys av flertallets konklusjon går mindretallet ikke nærmere inn i spørsmålet om utmåling.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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