

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1317

23.12.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – 51 år gammel bolig – avvik ved drenering – fuktskader – avhl. §§ 3-2, 3-7, 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1971 ble solgt for kr 4,68 mill. ved kjøpekontrakt av 6.9.22. Boligen ble markedsført som «En sjelden mulighet!». I tilstandsrapporten var punktet «Rom under terreng» gitt delvis TG 0, TG 1 og TG 2. Kjelleren var innredet i 2016. Det fremkom at det var foretatt hulltaking uten funn av forhøyede fuktverdier. Boligens el-anlegg var gitt TG 2, og det var opplyst at det ikke forelå samsvarserklæring for hele anlegget. Etter overtakelse reklamerte kjøper over flere forhold, herunder fuktskader i boligens kjeller og avvik ved el-anlegget. Kjøper anførte bl.a. at forholdene var upåregnelige sett hen til opplysningene gitt i salgsdokumentene. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt risikoopplysninger om forholdene i salgsdokumentene. I tillegg måtte fuktskadene sies å skyldes normal alder og slitasje. Nemnda kom til at fuktskadene utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold. Dissens ved utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 2 139 291, krav om erstatning for egenandel til juridisk bistand og tapte leieinntekter kr 184 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7, som en følge av:

- Fuktskader i rom under terreng
- Fuktskader på laminatgulv i stue/kjøkken
- Avvik ved el-anlegg
- Boblebad

Twisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1971.

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

Dette er en enebolig som kan by på så mangt - som en stor terrasse på hele 80 kvm, en nydelig utsikt over nærområdet og sjøen, meget gode solforhold og garasje. En sjelden mulighet!

(...) Det er foretatt bygningsmessige og søknadspliktige endringer i 1 og u. etasje etter byggeår. Følgende endringer er ikke godkjent av bygningsmyndighetene:

I 1.etasje er det bygget et tilbygg som i dag benyttes som inngangsparti og bod som ikke er søkt om, inngangen til boligen er endret fra de opprinnelige tegningene.

I u. Etasje er opprinnelig blindkjeller omgjort til et soverom/kontor, bod, kjøkken og stue. Opprinnelig mat og brensel omgjort til bad og opprinnelig hobby/redskap er omgjort til soverom. Endringene er således ikke godkjent og rommene som er bruksendret uten søknad er ikke godkjent for varig opphold.

(...) ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget

I tilstandsrapporten ble rom under terreng gitt varierende tilstandsgrader, herunder TG 0 og 1 og TG 2. Overflater vegger og gulv i kjeller ble gitt TG 2. Takstmannen bemerket bl.a. at «Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent». Takstmannen opplyste også følgende om hulltaking i utlektet veggkonstruksjon:

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir et øyeblikksbilde av forholdet inne i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Det kan ikke sies med sikkerhet at forholdene er det samme i resten av konstruksjonen. (Relativ fuktighet ble målt til 47,9 prosent, ved 17,5 grader celsius)

El-anlegg ble gitt TG 2. Takstmannen opplyste følgende etter en forenklet vurdering av anlegget:

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang). Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Fasader (inkl. kledning) ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste:

Bygningens ytterkledning/fasader har stedvise symptomer på slitasje og elde, selv om det ikke ble observert tegn på større råteskader. Tilstanden tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.

Grunnmur ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste:

Skråriss/vertikalriss stedvis observert på grunnmur. Eksakt årsak er ukjent, men kan tyde på setninger/bevegelser i grunnmuren. For å bekrefte eller avkrefte om det fortsatt er utvikling, anbefales nærmere undersøkelser.

Det ble gitt følgende vurdering av dreneringen:

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Skrånende tomt.

TG 0 og 1 - Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur – Vann fra yttertak og bortledning

TG 2

Alder: Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 1998. Selger krysset «Nei» på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering eller fukt i kjeller.

På spørsmål om kjennskap til arbeid utført på el-anlegget, krysset selger av for «Ja, kun faglært». Selger opplyste videre at elektrikerfirma Ø hadde utført «*Nye Automatsikringer i Sikringsskap samt tilleggskap for leilighet*». Videre opplyste selger følgende på spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid:

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Svar: Ja. Tidligere eier 1972 til 1998!

Selger krysset «Ja» på spørsmål om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft, og opplyste: «*Ekstra kjøkken/stue/soverom etc...*». Selger krysset videre «Nei» på spørsmål om innredningen var godkjent av bygningsmyndighetene.

Kjøper har opplyst at de på visning fikk opplyst av selger at kjelleretasjen hadde blitt innredet i 2016, og at man også på bildene i salgsoppgaven kunne se at underetasjen har nyere overflater og kjøkken.

Boligen ble solgt for kr 4,68 mill. ved kjøpekontrakt av 6.9.22, og overtatt av kjøper den 30.9.22.

Ved overtakelse oppdaget kjøper at gulvvarmen på kjøkkenet/stuen og boblebadet ikke fungerte. Selger engasjerte deretter elektriker til å undersøke forholdene. Elektrikeren opplyste at kjøkkenet måtte demonteres for nærmere undersøkelser. Kjøper opplyste selger om dette.

Da kjøkkenet ble fjernet og gulvet åpnet i februar 2023, avdekket kjøper at Wall2paint-platene var skjeve. For å finne ut av hvordan det så ut bak, ble konstruksjonen åpnet ytterligere. I den forbindelse ble det avdekket større mengder mugg. Kjøper fikk mistanke om fuktinnsig, og det ble innhentet to fagkyndige rapporter.

Fra skaderapport fra entreprenør K av 29.6.23 hitsettes bl.a.:

Innvendig ser man fra sikringsskap at det er underdimensjonerte sikringer, spesielt til jacuzzi som kun er lagt med 10amp. Det er også feil ved Pergo gulv varme matter i kjeller del ved stue/kjøkken, her er det et punkt som er helt svidd og har ført til kortslutning samt svimerker ned i betong. Dette er et brannfarlig punkt.

Det er tydelig at drenering ikke holder unna vann fra grunn og dette trekker seg inn via yttervegg av betong, dette gjelder hele vegg i bakkant hvor det er fylt inntil med masser. Veggene er også satt opp tilnærmet helt inn mot betong vegger uten lufting, samtidig ligger isolasjon helt i vegg.

(...) Utettheter i fasade under grunn som er til fylt med masser, dette er manglende drenering, vedlikehold og utførelse for å holde grunnen tett. Dette er basert på alder og slitasje som man kan forvente av et hus fra 1971, her er det klart at drenering må utbedres for å holde unna vann fra å trekke inn.

Det er også oppført 2" x2" vegger mot grunnmur, disse veggene med isolasjon er montert helt mot vegg uten lufting eller sirkulasjons mulighet, dette medfører at da vann/fukt kommer inn via grunn starter det å råtne / skade veggen med engang.

Fra skaderapport fra elektrikerfirma E av 26.4.23 hitsettes:

Elektrisk arbeid er ikke ferdig stilt på utelys eller jacussi. mangler kurs til jacussi. Pergo varmegulv lagt uten dampspærre mot betong og har svidd tilkobling mellom 2 plater.

(...) Utelys og anlegg ved inngang er ikke ferdigstilt og fremstår provesorisk.

Varme i kjøkken/stue har defekte/svidde felt og er ikke lagt etter leverandørens anvisning

Jacussi har ingen kurs og har ifølge tidligere eier defekt hovedkort

Kjøper innhentet senere også en rapport fra takstfirma B av 19.6.24 for en nærmere vurdering av forholdene. Fra rapportens konklusjoner hitsettes:

FUKTINNSIG PÅ BETONGVEGGER MOT GRUNN SOM FØLGE AV SVIKTENDE DRENERING.

(...) Slik vi vurderer forholdet avviker ikke faktisk utførelse på grunnmuren med datidens byggeskikk. Det er registrert puss på betongveggen, med asfaltmaling (gudrong) under terrenget.

Dreneringsledningen/drenssjiktet på boligen har oppnådd alder for forventet levetid, og må skiftes ut.

Hvorvidt alder på drenering og forventbar restlevetid er tilstrekkelig formidlet i tilstandsrapporten som forelå ved salget må avgjøres av jurist.

Til tross for dreneringens alder har tidligere eier innredet underetasjen i boligen (antatt rundt 2016-2017). At det er innredet her med blant annet innvendige påforingsvegger uten at det først er drenert utvendig vurderes å være årsak til fuktskader i påforingsveggen på kjøkkenet/stuen i underetasjen.

Det er også påvist stedvis svakt terrengfall vekk fra grunnmur. Terrengfall mot grunnmur fører overflatevann mot tilbygget til inngangspartiet, noe som gir en ekstraordinær fuktbelastning på drenssystemet. Svak utførelse her vurderes som en medvirkende årsak til svikt i dreneringen. Kjelleren må enten tilbakeføres til opprinnelige bruk før den ble innredet omkring 2016-2017, ellers må dreneringen utbedres.

Ved utbedring av drenering, kan kjeller innredes/tilbakestilles, men det må kontrolleres at berørte påforingsvegger ikke har fuktskader i konstruksjonen. Det er gitt risikoopplysninger om dreneringen i tilstandsrapporten som følge av alder, samtidig som den er gitt TG 0 og TG 1 på dreneringen. Disse opplysningene vurderes å være motstridende etter vår oppfatning.

(...)

FUKTSKADE I KONSTRUKSJON PÅ INNVENDIGE PÅFORINGSVEGGER

(...) Årsaken til skaden vi ser i påforingsveggene i kjelleren er svikt i dreneringssjiktet på boligen som følge av normal slitasje og elde. Slik vi vurderer saken påvirker ikke innerveggenes montering skadeårsaken, da fuktinntrengningen vurderes å være upåvirket av hvorvidt påforingsveggen er plassert inn mot- eller med en liten spalte mot, grunnmuren i kjelleren.

At påforingsveggen har fått større skade der denne er plassert i kontakt med grunnmuren er en naturlig følge av at det oppstår kontakt mellom påforingsveggen og grunnmuren bak, og når grunnmuren har fuktinnhold på grunn av sviktende drenering, vil dette føre til økte skader på innenforliggende påforingsvegg. Vi er likevel av den oppfatningen at dette ikke er skadeårsaken, men må i stedet anses som en uheldig følge av konstruksjonsmetoden.

Slik vi vurderer forholdet er ikke påforingsveggene en feilkonstruksjon, ved at disse er montert uten spalte mot mur/betongveggen. Selv om det er anbefalt å ha en slik spalte i preaksepterte ytelser, kan vi ikke se at det er feil at det er avveket fra dette. Vår oppfatning er at det ikke er uvanlig at påforingsvegger kan være satt tett inn mot grunnmuren, selv om det heller ikke er uvanlig at disse monteres med en liten spalte mellom stenderne og grunnmuren.

Saltutslagene inne i veggen indikerer tydelig på at det er svikt i dreneringen, noe som tilsier at kjelleren ikke var tilstrekkelig tørr når denne ble innredet (antatt 2016-2017). Skader i påforingsvegger under terreng utvikler seg erfaringsmessig sakte og kan utvikle seg over flere år før de avdekkes. Det er opplyst i tilstandsrapporten at blant annet "kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv)", er særlig fuktutsatt konstruksjon.

(...)

FUKTSKADER PÅ LAMINATGULV I STUEN/KJØKKEN

(...) Det er avdekket lekkasje fra kjøleskapet på kjøkken/stue i underetasjen som har forårsaket fuktskader på laminatgulvet. Som trolig også har ført til kortslutning og en svidd tilkobling mellom to varmeplater i gulvet under laminaten.

Det er ikke påregnelig med skader på laminatgulv og varmegulv som følge av normal slitasje og elde. Forholdet må utbedres. Varmegulvet er antatt montert i 2016-2017 og er 7-8 år gammelt, og dersom gammel type varmegulv har samme garanti som dagens løsning, har garantien ikke gått ut på produktet. Slik vi oppfatter saken er det likevel lite sannsynlig at garantien gjelder dersom skaden i mattene er en følge av lekkasje fra kjøleskap.

Kjøper avdekket senere fukt og muggskader på soverom i kjelleren, og har fremlagt bilder og et notat med sine observasjoner.

I lys av kjøpers funn ble det innhentet et tilleggsnotat fra takstmann H. Takstmann H utarbeidet rapporten fra takstfirma B, men har senere skiftet arbeidsgiver til takstfirma N. Fra notatet hitsettes:

Vi er fortsatt av den oppfatning at fuktskader i kjelleren skyldes svikt i dreneringen, som er påregnelig som følge av normal slitasje og elde (...) Vi har ikke registrert noen feilkonstruksjon på bygget. Basert på bildedokumentasjonen fra kjøper er det avdekket at påforingsveggen er oppført etter 2016. Det er registrert saltutslag på veggene, men det er likevel ikke omfattende råteskader utfra bildene til kjøper, til tross for at veggene har stått i omtrent ni år.

Det er usikkert om saltutslagene var like omfattende da kjelleren ble innredet for rundt ni år siden. Likevel tyder funnene på at den tidligere eieren har åpnet opp gulvet og byttet en gulvplate mot grunn i det antatt mest fuktutsatte hjørnet av soverommet.

(...) Basert på bildedokumentasjonen fra kjøper ser det ut til at åpning av overflaten på soverommet i underetasjen har avdekket saltutslag på muren samt mugg- og soppskader på berørte bygningsdeler. Bildene tyder på at disse skadene er forårsaket av svikt i dreneringen.

Ved vår befaring var overflatene på det berørte soverommet ikke åpnet opp, og det ble utført fuktsøk i den nedre delen av påforingsveggen uten utslag på fukt. Det kan imidlertid se ut til at den tidligere eieren har avdekket skader i gulvet, noe som antas å ha blitt gjort samtidig som påforingsveggene ble oppført. Å innrede en fuktig kjeller er ikke anbefalt og vurderes som en ufagmessig løsning.

Ifølge foretaket har selger forklart følgende vedrørende årsak til plate på gulvet:

I kjellerrom der refereres til stod der ett dobbelt klesskap, montert av mine foreldre på slutten av 1970 tallet. Da dette ble fjernet av min datter og samboer i 2015-16, var der ingen teppe under (bare lagt i mot) kun sponplate. Grunnet høydeforskjell ble det lagt ned nevnte plate for så å legge nytt teppe oppå. Dette for bedre isolasjon i gulv. Der var ingen lekkasje eller fukt der da på det tidspunktet.

Kjøper har innhentet et pristilbud fra byggefirma K for utbedring av drenering (kr 1 153 125) og rom i kjeller (kr 857 416). For de øvrige forholdene har kjøper lagt til grunn estimatene i rapporten fra takstfirma B. Kjøper har fremsatt et krav på prisavslag på totalt kr 2 139 291, hvorav samlede kostnader for rom under terreng utgjorde 2 010 541, mens el-anlegg og boblebad utgjorde kr 72 500, og fuktskadet laminatgulv utgjorde kr 56 250.

Foretaket har vist til at boblebadet ikke var omtalt i salgsdokumentasjonen, da det i utgangspunktet ikke var en del av boligsalget. Boblebadet ble likevel en del av avtalen ved at det ble inntatt i budjournalen som forbehold at det skulle medfølge boligsalget.

I sin tilbakemelding til foretaket har selgers takstmann opplyst følgende:

I rapporten har eg skrevet: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir et øyeblikksbilde av forholdet inne i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Det kan ikke sies med sikkerhet at forholdene er det samme i resten av konstruksjonen. (Relativ fuktighet ble målt til 47,9 prosent, ved 17,5 grader celsius)

Under drenering har eg skrevet: Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 – 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Foretaket har lagt frem et pristilbud fra byggefirma Ø på kr 708 750 for utbedring av dreneringen. Videre har foretaket lagt frem et pristilbud fra samme firma på kr 207 250 for utbedring av innvendige fuktskader. Foretaket har også lagt frem en e-post fra byggefirma Ø som bekreftet at arbeidene kunne bli utført i henhold til pristilbudene. Videre har foretaket gjengitt en tilbakemelding fra takstmann H.

Kjøper har fremlagt en verdivurdering fra megler datert 19.6.25, hvor boligens verdi var estimert til kr 3,89 mill. bl.a. på bakgrunn av «omfattende utfordringer med drenering og fuktinnsig i kjeller». Kjøper har anført at vurdering tilsier at boligens verdi er kr 1,61 mill. lavere enn hva markedsstigningene i området tilsier at kjøper kunne forvente.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-2 da boligen ikke var i samsvar med kjøpers berettigede forventninger. Kjøper har også anført at selger ga mangelfulle opplysninger om at boblebadet ikke hadde vært i bruk på 4-5 år forut for salget, ufaglærte arbeider på el-anlegget og ved innredning av underetasjen, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har videre anført at takstmannen har opptrudd grovt uaktsomt og tilbakeholdt opplysninger ved tilstandsvurdering av drenering og rom under terreng, jf. bl.a. forskrift til avhendingslova § 1-4, samt at det ifølge kjøper ikke var tegn til at det var gjennomført hulltaking i underetasjen, jf. forskriften § 2-15. Fremlagt tilbud fra foretaket er unaturlig lavt, og fremsto ikke reelt. Tilbudet tok ikke hensyn til

eiendommens konkrete utforming.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 2 139 291, samt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 på kr 4 000 (egenandel juridisk bistand) og kr 180 000 i tapte leieinntekter, og forsinkelsesrente fra 7.8.23.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Foretaket har bl.a. vist til at påforingsveggene i underetasjen ikke var feilkonstruert, og at årsaken til fuktinntrengningen var normal elde og slitasje ved den 54 år gamle dreneringen. Det var ikke holdepunkter for at dreneringen hadde sviktet ved innredningen i 2016, og skadeomfanget hadde åpenbart utviklet seg de tre årene kjøper hadde eid boligen. Foretaket har videre anført at det heller ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Foretaket har fremsatt tilbud om oppgjør på kr 60 000 for avvik ved el-anlegg og lekkasje fra kjøleskapet (etter fradrag for egenandel), og anførte at dette var korrekt oppgjør. Subsidiært har foretaket anført at det var de rimeligste forsvarlige utbedringskostnadene som måtte legges til grunn, og at disse utgjorde totalt kr 916 000. Det måtte foretas et betydelig standardhevingsfradrag. Videre har foretaket bestridt at det var grunnlag for erstatning for tapte leieinntekter, og har bl.a. anført at det ikke var sannsynliggjort skyld på selgers side, samt at leieinntekter som stammet fra ulovlig bruksutøvelse ikke hadde erstatningsrettslig vern, jf. LA-2020-55503.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Når det gjaldt avvik ved boblebad og el-anlegg kom sekretariatet til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Sekretariatet viste bl.a. til at det var opplyst om at det kun var fremlagt samsvarserklæring for deler av el-anlegget. Videre var boblebadet ikke fremhevet i salgsdokumentasjonen og vedlikehold måtte fremstå som påregnelig. Vedrørende fuktskader i kjelleren kom sekretariatet til at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2. Det ble lagt særlig vekt på at kjelleren ble opplyst innredet i 2016, og at det ikke var gitt opplysninger om fukt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet fuktskader i rom under terreng, fuktskade på laminatgulv på stue/kjøkken, samt avvik ved det elektriske anlegget og boblebadet.

Når det gjelder det elektriske anlegget og boblebadet, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Nemnda viser til sekretariatets drøftelse på disse punktene, som nemnda tiltrer.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 knyttet til fuktskader i rom under terreng og på laminatgulv i stue/kjøkken. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Saken gjelder en bolig oppført i 1971, og som var 51 år gammel ved salget. Punktet Drenering ble i tilstandsrapporten både gitt «TG 0 og 1» og «TG 2». Dreneringens alder ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste at drenering er nedgravd og skjult, og at restlevetid basert på alder ble vurdert til å være usikker. Fasader og kledning ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket stedvis symptomer på slitasje og elde. I rom under terreng bemerket takstmannen bl.a. at det stedvis var knirk i gulv, med ukjent årsak (TG 2). Takstmannen opplyste at det var foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i utlektet veggkonstruksjon, og at det ikke ble registrert forhøyede verdier. Takstmannen bemerket imidlertid at målingen gir et øyeblikksbilde, og at det ikke kunne sies med sikkerhet at forholdene var det samme i resten av konstruksjonen. Kjøper fikk opplyst at kjelleretasjen hadde blitt innredet i 2016, og det fremgikk flere steder i salgsdokumentasjonen at innredningen av kjelleren ikke var godkjent av bygningsmyndighetene. Selger krysset bl.a. «Nei» på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til problemer med drenering

eller fukt i kjeller.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at fuktskadene i kjelleren utgjør et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Sekretariatet legger særlig vekt på at det ble opplyst at kjelleretasjen var innredet i 2016, at det ved salget ikke ble gitt noen konkrete risikoopplysninger om fukt, samt det store skadeomfanget/utbedringsbehovet. Se til sml. FinKN 2023-278 som gjaldt sviktende drenering i en 44 år gammel bolig. I likhet med nevnte sak kan vi heller ikke her se at slike omfattende skader var påregnelig for kjøper ut fra aldersbetraktninger alene. Selv om det vil kunne være påregnelig for en boligkjøper med et vedlikeholdsbehov av dreneringen på bakgrunn av alder, vil en allerede oppstått fuktskade kunne fremstå som et upåregnelig avvik, så lenge det ikke er gitt konkrete opplysninger ved salget om en slik fuktskade. I vår sak var dreneringen 51 år gammel, og sekretariatet bemerker at kjøper på bakgrunn av alder måtte være forberedt på utbedringer av dreneringen i nær fremtid. Vi finner likevel at skadeomfanget i dette tilfellet fremstår som upåregnelig på bakgrunn av opplysningene ved salget. Se til sml. FinKN 2024-414 (63 år gammel bolig), der nemnda kom til at svikt ved dreneringen ikke utgjorde en mangel, men at det likevel forelå mangelsansvar for innvendige fuktskader.

Slik saken er opplyst for oss, kan vi ikke se at det er klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til fuktskader i kjeller eller ufaglærte arbeider i boligen, jf. avhl. § 3-7. Skadene skyldes sviktende eldre drenering, og ikke ufagmessige arbeider eller konstruksjonsfeil. Vi kan heller ikke se at det er dokumentert at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved sin tilstandsvurdering av boligen, eller at han ikke har foretatt hulltaking og fuktmåling slik det fremgår av tilstandsrapporten og takstmannens etterfølgende forklaring.

Når det gjelder fuktskader på laminatgulv på kjøkken i kjeller (kr 56 250), har vi også kommet til at dette utgjør en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøkken og gulv var fra 2016, og årsaken til skadene skyldes lekkasje fra kjøleskap. Fuktskadene har videre ført til kortslutning og en svidd tilkobling mellom to varmeplater i gulvet under laminatgulvet.

Nemnda har funnet vurderingen vanskelig, og saken er etter nemndas syn et grensetilfelle for så vidt gjelder fuktskader i kjelleren. Etter en konkret vurdering er nemnda under tvil kommet til samme konklusjon som sekretariatet og kan i hovedtrekk tiltre begrunnelsen. Nemnda har ved vurderingen lagt særlig vekt på at kjelleretasjen var opplyst innredet i 2016, at det ikke var gitt noen konkrete risikoopplysninger om fukt, og de forholdsvis høye utbedringskostnadene. Nemnda tiltrer også sekretariatets konklusjon og begrunnelse hva gjelder fuktskadene på laminatgulvet i stue/kjøkken.

Nemnda finner det følgelig sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til fuktskader i rom under terreng og på laminatgulv i stue/kjøkken.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda kan ikke se at prisavslaget skal utmåles etter avhl. § 4-12 første ledd i dette tilfellet.

I utmålingen har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Sjøvold – bemerker:

Foretaket har i anledning nemnsanmodningen innhentet oppdaterte pristilbud, som er lavere enn de tidligere fremlagte pristilbudene i saken. Det er bekreftet av oppdragstaker i e-post av 5.9.25 at arbeidene kan utføres for den angitte prisen. Utbedringskostnader for dreneringen er kr 708 750, og de innvendige fuktskadene kan utbedres for kr 207 250. Begge beløpene inkluderer merverdiavgift. Nemnda legger til grunn at kostnader til utbedring av laminatgulvet på kjøkkenet/stuen kommer i tillegg med kr 56 250. Kjøper har fremholdt at pristilbudene er unaturlig lave og at de blant annet ikke hensyntar de særlige utfordringene som tomtens beskaffenhets medfører. Foretaket har imøtegått dette i brev 10.10.25, hvor det blant annet er sitert en tilbakemelding fra takstmann H som bekrefter at de to nye pristilbudene er utarbeidet i samarbeid med ham. Takstmann H har tidligere vært på befaring på eiendommen i forbindelse med utarbeidelse av befæringsrapport 19.6.24. Nemndas flertall bemerker at prisavslaget skal

utmåles i henhold til det laveste pristilbudet som gir en forsvarlig utbedring av mangelen. Slik saken er opplyst, finner flertallet at de nyeste pristilbudene må legges til grunn for utmåling av prisavslaget, særlig sett i lys av takstmann H's opplysninger om at pristilbudene hensyntar tomtens beskaffenhet.

Når det gjelder dreneringen, var det langt på vei påregnelig med utbedring av denne, og nemndas flertall er enig med sekretariatet i at det bør gjøres et betydelig fradrag ved utmålingen for disse kostnadene. Nemndspraksis tilsier her et fradrag opp mot 75 %, jf. bl.a. FinKN 2014-117 og FinKN 2015-256.

Når det gjelder de innvendige skadene (kr 207 250 + kr 56 250), er flertallet enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for å gjøre særlig fradrag tatt i betraktning at kjelleren ble innredet i 2016 og gulvet på kjøkkenet/stuen var fra samme år. For gulvets vedkommende var dette for øvrig gitt TG 2, og det var opplyst om stedvis knirk uten kjent årsak. Nemndas flertall finner at fradraget bør fastsettes skjønnsmessig.

Etter en helhetsvurdering har nemndas flertall kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 400 000. I beløpet skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Mindretallet – Landgren – bemerker:

Mindretallet har kommet til et annet resultat når det gjelder utmålingen. Mindretallet er enig i flertallets vurdering om standardhevingensfradrag, men har en annen vurdering av det fremlagte pristilbudet.

Foretaket har innhentet et pristilbud fra byggefirma Ø i forkant av nemndas behandling. Dette er en skrivebordsvurdering, uten befaring. Slike tilbud kommer med en høy risiko for uforutsette tillegg, og prisøkninger. Tilbudet angir da heller ikke vilkår knyttet til uforutsette forhold, eller prisøkninger. Eller om håndverkertjenestelovens bestemmelser om pristillegg er lagt til grunn. Videre hefter det tvil ved om dreneringsarbeidet kan utføres for kr 140 000 når man tar i betraktning at deler av huset synes å være krevende å forsere med større maskiner. Dette er også et forhold entreprenør kunne vurdert bedre om det var foretatt befaring. I et tilfelle som dette har nemnda ikke forutsetninger for å ta stilling til den konkrete utmålingen. En naturlig løsning er at foretaket foretar en a konto utbetaling, og at kjøper utbedrer via den rimeligste entreprenøren. Til sist foretas et endelig sluttoppgjør når kjøper har utbedret i tråd med det rimeligste tilbudet.

En samlet nemnd er videre enig med sekretariatet i at kjøper kan kreve dekket advokatutgifter på kr 4 000 iht. fal. § 21-2. Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Når det gjelder kjøpers krav om erstatning for tapte leieinntekter, kan ikke nemnda se at vilkårene for å tilkjenne erstatning er til stede. Det er tale om indirekte tap, jf. avhl. § 7-1, og nemnda kan ikke se at det foreligger slik skyld på selgers hånd som kan begrunne dette kravet.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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