

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1319

23.12.2025

Fremtind Forsikring AS

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

Bruks- og fasadeendringer, defekt varmepumpe og taklekkasje – risikoopplysninger – megleransvar? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig oppført i 1986 ble solgt for kr 9,5 mill. høsten 2024. Boligen ble markedsført med 6 soverom. Det var opplyst at det forelå godkjente og byggemeldte tegninger, men at det var avvik fra disse. I tilstandsrapporten var det opplyst at underetasjen hadde endret planløsning. Det var større avvik fra tegninger og dagens planløsning. Dette gjaldt i hovedsak plassering av basseng og bod-areal. Alkove var opprinnelig del av bod-areal. Alkove hadde ikke tilstrekkelig lysinnslipp. Rommet var åpent mot stue som tilfredsstilte krav til lysinnslipp. Allrom hadde mindre lysinnslipp enn 10 % av gulvareal. Det var opplyst om 2 varmepumper. Takteking ble gitt mørk TG 2, og det ble opplyst om feil ved taket og at tidspunkt for utskifting nærmet seg. Kjøper reklamerte etter overtakelsen over feil ved fasade/vinduer, manglende godkjenning av soverom, taklekkasje og defekt varmepumpe. Foretaket avsto kjøpers krav under henvisning til selgers forklaring og risikoopplysninger gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 182 010, og forsinkelsesrente fra 17.4.25.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av bruks- og fasadeendringer i kjeller, varmepumpe og taklekkasje, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Vestlandet oppført i 1986.

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

Attraktiv enebolig (...)

Huset har hele 6 soverom, 2 bad, et praktisk vaskerom og kjellerstue på hele 68 kvm. Boligen er smakfullt pusset opp i perioden 2006-2018. (...)

Antall soverom 6

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet. (...)

Det var opplyst om 4 soverom i 1. etasje og 2 soverom i underetasje, samt bod. Videre var det opplyst:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Det er delvis endret planløsning i 1 etasje. Tilbygg og endret planløsning mot kjøkken. Tilbygg er ikke ikke byggemeldt. Kjøper overtar risiko og ansvar for å byggemelde og få dette godkjent.

- U.etg. har endret planløsning. Det er større avvik fra tegninger og dagens planløsning.

Opprinnelige byggetegninger av kjellerstue hadde basseng i innerste del. Dette ble ikke bygget, og det er i dag ekstra takhøyde hvor bassenget var tenkt. Rommet benyttes som kjellerstue.

- Ett av rommene som er kalt soverom er på originale tegninger kalt arbeidsrom. Rommet er omtakst som soverom av takstmann, og det oppfyller nødvendige krav til soverom.

Endring fra s-rom til p-rom er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar og risiko for å få bruksendret gjeldene rom. (...)

Byggemåte

Valmet tak av sperrekonstruksjon. Undertak av sutaksplater. Isolert mot 1 etasje. Takoverbygg mot deler av u.etg. Taket er tekket med betongstein. Pappshingel over tilbygg. Takrenner og nedløp i plast.

Takrenner og nedløp fra byggeår, alminnelig slitasje. Det er ikke montert snøfanger langs boligens randsoner. Yttervegger er oppført av bindingsverk av tre, med utvendig plater, lekter og liggende kledning.

Original konstruksjon. Malte vinduer med isolerglass i trekarmen. Originale vinduer. Ytterdør i utførelse av pvc og aluminium med glassfelt. Malt terrassedør i tre med isolert glass. Skyvedør av tre med isolert glass. Dør til u.etg. av malt tre med glassfelt. Balkong på 3 m² med adkomst fra hovedsoverom. Trekonstruksjon tekket med sarnafil. Rekkverk av tre. Skifersteinsplating rundt deler av boligen (øvre del).

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 07.03.88 for boligen.

Garasje, bod og takutstikk: Det er gitt tillatelse til mindre tiltak datert 08.06.2007. Det er ikke søkt ferdigattest etter at tiltaket ble ferdigstilt. Kjøper overtar ansvar og risiko med å få på plass ferdigattest.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. (...)

Det var opplyst om oppvarming i form av gulvvarme og 2 varmepumper montert i allrom u.etg. og stue 1. etg. Det var vedlagt plantegning. Underetasjen besto av ett soverom, og to kjellerstuer, hvor den ene kjellerstuen var innredet med seng. Under plantegningen var det opplyst at tegningen var en illustrasjon. Megler/selger tok ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kunne også avvike fra dagens bruk av disse. I tilstandsrapporten fremgikk det at boligen holdt «normal standard med alminnelig vedlikeholdsbehov ut ifra alder». Det var 2 varmepumper montert i allrom (u.etg.) og stue (1.etg). Videre var det bl.a. opplyst:

Lovlighet (...)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er delvis endret planløsning i 1 etasje. Tilbygg og endret planløsning mot kjøkken. Tilbygg er ikke ikke byggemeldt.

U-etg har endret planløsning. Det er større avvik fra tegninger og dagens planløsning. Gjelder i hovedsak plassering av basseng og bodareal. Alkove er opprinnelig del av bodareal. (...)

Tilbygg / modernisering

2012 Tilbygg Inngangsparti og vaskerom

2007 Tilbygg Takoverbygg mot øst og utvendig bod.

Taktekking ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og det ble opplyst at mindre del av takkonstruksjon over inngangsparti (tilbygg) var utført med kompakt isolasjon. Isolasjonsverdi etc. var ikke videre vurdert. Mer enn halvparten av forventet brukstid var passert på taktekkingen og undertak. Det manglet en bit av takstein nederst i valm mot nord/vest. Takstein var enkelte steder montert for langt ut over takrenne, som kunne føre til at avrenning ikke ville ledes direkte til renne ved mye nedbør. Pappshingel var avsluttet direkte mot kledning. Under «Konsekvens/tiltak» var det opplyst at tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmet seg, og at det burde etableres beslag

eller tilsvarende v/pappshingel mot kledning.

Nedløp og beslag var gitt mørk TG 2, og det ble opplyst om alminnelig slitasje og manglende snøfangere. Takkonstruksjon/loft var også gitt mørk TG 2, og det ble opplyst om begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, og dermed større merker av kondens i undertaket. Isolasjon var montert uten avstand mot undertaket i raft. Dette stengte for lufting av konstruksjonen. Det var ikke registrert unormale fuktverdier målt mot tresperr på utvalgte områder. Søyler fra takoverbygget sto stedvis uten avstand fra grunn (asfalt). Lufting måtte forbedres. Det var anbefalt jevnlig kontroll av konstruksjonen. Treverk bør monteres med avstand fra terreng (asfalt).

Vinduer var gitt mørk TG 2 og var originale. Eldre vinduer var på slutten av forventet levetid. Enkelte vinduer mot øst hadde særlig bruksslitasje. Pga. alder/slitasje måtte det påregnes løpende vedlikehold av vinduer. Grunnet alder kunne det ikke utelukkes punkterte glass. El-anlegg ble gitt TG 1, med opplysning om el-tilsyn utført i 2024.

Ved romfordeling var det i underetasjen omtalt ett soverom. Det var uttalt:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er delvis endret planløsning i 1 etasje. Tilbygg og endret planløsning mot kjøkken. Tilbygg er ikke byggemeldt.

U-etg har endret planløsning. Det er større avvik fra tegninger og dagens planløsning. Gjelder i hovedsak plassering av basseng og bodareal. Alkove (underetasjen) var opprinnelig del av bodareal. (...)

Alkove har ikke tilstrekkelig lysinnslipp. Rommet er åpent mot stue som tilfredsstiller krav til lysinnslipp. Allrom har mindre lysinnslipp enn 10 % av gulvareal.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk bl.a. at selger overtok eiendommen i 2006. Selger opplyste at selger selv hadde bygget garasje, bod, og overbygg i front. Selger opplyste om enkelte arbeider og kontroll på el-anlegg. På spørsmål om kjennskap til om det manglet godkjent byggesøknad for noen av arbeidene, var det opplyst «Ja» og at garasje, overbygget tak i front og bod mot øst var byggesøkt og godkjent, men at inngangsparti var nabovarslet og godkjent muntlig av disse. Selger opplyste at det er satt opp en mur mot nabo i nord, som er nabovarslet og godkjent av tidligere nabo. Arbeidet var gjort av ufaglært. Det var også satt opp to pergolaer uten byggesøknad. Selger kjente ikke til feil på el-anlegget eller vann/luftlekkasje i tak/fasade. Selger kjente ikke til feil på varmepumpe.

Boligen ble solgt for kr 9,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 3./6.9.24, og overtatt av kjøper den 26.11.24.

Kjøper fremsatte nøytral reklamasjon knyttet til vinduene og manglende godkjenning av soverom 3.9.24. Det ble senere reklamert over varmepumper og «fukt på taket».

Foretaket oppsummerte i e-post av 5.9.24 opplysninger fra kjøper om at feil/mangelen gjaldt ulovlighet i flere deler/rom. Feilen ble oppdaget da megler sendte alle opplysninger etter kjøpet. Ingen av disse opplysningene var ifølge kjøper beskrevet i salgsoppgaven. Boligen var blitt solgt med 6 soverom. Da kjøper mottok bygningstegningene, viste det seg at det ene soverommet var godkjent som bod og disp rom. Det viste seg også at 2 av vinduene i peisstuen og et av vinduene på «soverommet» ikke var byggemeldt. I e-post av 5.9.24 fra ansvarlig søker til kjøper fremgikk bl.a. at det måtte legaliseres fasadeendring i form av innsetting av vinduer, samt legalisert fjerning av godkjent vindu. Endret plassering av trapp, bad og bruk av «arbeidsrom» til soverom var ifølge firmaet ikke en ulovlighet som var nødvendig å legalisere. Det ble oppgitt en kostnad for søknad om bruksendring og fasadeendring på kr 56 250 inkl. mva., i tillegg til kostnader på kr 31 250 inkl. mva. for søknadstegninger og arkitekturprosjektering til rammetillatelse, samt byggesaksgebyr på kr 40 270. Kostnadene til søknad om legalisering var dermed totalt kr 127 770 inkl. mva.

Megleren som gjennomførte salget har gitt følgende forklaring i e-post av 16.9.24:

Påstand:

Boligen er blitt solgt med 6 soverom. Da jeg mottatt bygningstegningene, viser det seg at det ene soverommet er godkjent som bod og disp rom.

Svar:

Dette er unyansert. Huset er solgt med 6 soverom, og det er 6 soverom på opprinnelig byggetegninger. Ett rom i hovedetg. er kalt arbeidsrom på tegninger, men har inntegnet seng. Dette er kommentert i salgsoppgaven. U.etg. har 2 soverom på originaltegninger, og det er solgt med 2 soverom. Ett av de rommene er slått sammen med et rom kalt «disp» på tegninger. I tillegg er det tatt inn deler av en bod (ca 5 kvm) i rommet.

Rommet som på de opprinnelige byggetegningene er omtalt som disp. rom er 11 kvm og har både vindu og rømningsvei. I tillegg ligger det i forlengelsen av de 2 rommene som på byggetegningen er omtalt som soverom. Det ene soverommet i sokkeletg. er nå på totalt 25 kvm og er brukt som kombinert soverom og kjellerstue. De 2 nevnte vinduene i den andre kjellerstuen ser vi ikke er byggemeldt. Vinduene har dog ikke utsyn mot noen nabo, eller innsyn.

I e-post av 2.12.24 fra fagkyndig Ø ble det påpekt avvik ved varmepumpenes utedeler, som medførte at de ikke fikk riktig mengde luft, og mest sannsynlig ville slites ut raskere. Det var vedlagt bilder. I e-post av 12.12.24 fra Ø. til kjøper fremgikk bl.a. to alternative tilbud på varmepumper på kr 28 990 og kr 23 990.

I befaringsrapport av 29.1.25 fra takstmann B fremgikk bl.a. at det etter innsyn i tegninger over kjellerplan var registrert at to vinduer ikke var tegnet inn, og at en bod og et disponibelt rom heller ikke var omfattet av søknadsdokumentene som forelå byggesak i 1986. I den mottatte tegningen fra kommunen var det angitte rommet øverst til høyre definert som et disposisjonsrom, med tiltenkt bruk som bod. En del av denne boden var imidlertid innredet som en kjellerstue, som var klassifisert som et rom for varig opphold, og denne kjellerstuen inkluderte også et av soverommene. Sistnevnte endring utgjorde ikke en bruksendring. Rominndelingen som kunne ha blitt utført under oppføringen av bygget i 1986, var vurdert til ikke å være underlagt krav om søknad, ettersom klassifiseringen av rommene ikke avvek fra lovens bestemmelser. Vinduene ble sannsynligvis etablert i 1986, men endringen ble ikke omsøkt til kommunen. Disse vinduene hadde ikke medført en fasadeendring i henhold til bygningslovens forstand, ettersom fasaden allerede inneholdt vinduer som ga både inn- og utsyn. I ferdigattest utstedt 7.3.88 fremgikk det at arbeidet var innsisert av kommunen, og at det ikke ble avdekket forhold i strid med gjeldende bestemmelser eller vilkår i loven. Det var bemerkt i ferdigattesten at peisestue og svømmebasseng ikke var ferdig innredet, men det fremgikk ikke at dette måtte utbedres som et vilkår for ferdigattesten. Dersom bruksendringen ble gjennomført etter at plan- og bygningsloven av 1985 trådte i kraft, ville det være nødvendig å søke om godkjenning i henhold til gjeldende regelverk, ettersom det ikke var anledning til å søke dispensasjon fra forskriften om byggesak som gjaldt i dag. Søknad om bruksendring var estimert til en kostnad på ca. 56 250 inkl. mva., som inkluderte utarbeidelse av tegninger, innsending av søknad og ansvarsrett.

Det var i rapporten inntatt bilder som viste sammenlikning av nåværende og tidligere planløsning. Tidligere planløsning viste at underetasjen hadde 2 soverom i underetasjen.

I e-post av 12.3.25 fra fagkyndig J fremgikk bl.a. at det var funnet 2 kar med vann på loftet, og at det var pågående lekkasjer fra yttertaket. Takhette burde byttes til en kostnad på kr 11 750, og øvrige arbeider (bytte sløysebeslag og tilpasse takpanner) ble estimert til kr 18 500 inkl. mva.

Ifølge foretaket har selger forklart at han ikke hadde kjennskap til forholdet og henvist til megler. Hva gjaldt vinduene, hadde selger opplyst at de alltid hadde vært der, og at de ikke var etablert i

selgers eiertid. Selger opplyste at begge varmepumpene hadde fungert fint i deres eiertid, men at man måtte sørge for riktig innstillinger på pumpen for justering av henholdsvis varm og kald luft. Selger hadde brukt pumpen i andre etasje noe mer enn pumpen i underetasjen. Selger opplyste videre at varmepumpene begynte å bli gamle, og at de ble installert for om lag 12-14 år siden. Selger hadde opplyst at de ikke hadde kjennskap til lekkasjer.

Kjøper fremla en ny e-post av 7.9.24 fra fagkyndig J som beskrev forholdene på tak og loft.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at boligen ble markedsført med 6 soverom, og at det ikke var noen opplysninger om at vinduer i kjelleretasje manglet godkjenning. Det var gitt mangelfulle/uriktige opplysninger om antall soverom, og kjøper viste til Forbrukertilsynets veiledning for markedsføring av bolig. Det var heller ingen opplysninger om at varmepumpe var defekt, og selger måtte ha kjent til dette. Videre var taklekkasjen upåregnelig for kjøper, og kar på loftet viste at selger hadde vært kjent med forholdet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 182 010, og forsinkelsesrente fra 17.4.25.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar i saken. Foretaket har i hovedsak vist til at vinduene var originale, og ble gitt TG 2. Selger har opplyst om ufaglært arbeid, samt endringer på bl.a. overbygget tak i front. Det var opplyst at det manglet godkjent byggesøknad for noen av arbeidene og at det foreligger avvik fra godkjente og byggemeldte tegninger vs. dagens bruk/planløsning. Megler hadde heller ikke gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, og det var ingen automatikk i at et evt. brudd på markedsføringsloven medførte mangelsansvar etter avhendingslova. Når det gjaldt varmepumpen, hadde denne fungert fint i selgers eiertid, og det var ikke opplyst om hva som var årsak til feil ved denne. Taklekkasje var påregnelig for kjøper, i lys av alder og risikoopplysninger, og selger var ikke kjent med de aktuelle vannkarene på loftet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, og viste bl.a. til at kjøper måtte forvente avvik fra plan- og byggetegninger, og dermed søknad til kommunen. Det fremsto også som påregnelig med utbedring av varmepumpe som følge av alder/slitasje, og utbedring av taklekkasje sett i lys av de konkrete risikoopplysningene som var gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8 grunnet bruks- og fasadeendringer i boligens kjeller, feil ved varmepumpe og taklekkasje.

Sekretariatet kom etter en grundig drøftelse til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar knyttet til fasadeendring/vinduer i kjelleren som mangler godkjenning og manglende godkjenning av soverom i kjeller. I drøftelsen heter det blant annet:

Sekretariatet vil bemerke at når en alminnelig forbruker kjøper en bolig, vil det være helt naturlig for forbrukeren å anta at boligen er godkjent. Med mindre det blir opplyst om annet, må en kjøper kunne gå ut ifra at den faktiske bruken av en eiendom er lovlig, jf. bl.a. LG-2013-119867, LH-2015-160323, FinKN 2024-304 og FinKN 2023-953. Meglers opplysningsplikt overfor kjøper er hjemlet i eml. § 6-7, jf. også § 6-3 andre ledd. I henhold til eml. § 6-7 første ledd skal megleren sørge for at kjøper «før handel sluttes får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen». Det fremgår av forarbeidene at meglerens undersøkelsesplikt som et klart utgangspunkt er begrenset til å avklare hvorvidt det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen, og å opplyse om dette. Videre fremgår det imidlertid av forarbeidene at megler bør si fra ved «åpenbare misforhold». Utgangspunktet er følgelig at megler skal reagere på åpenbare avvik mellom godkjent og faktisk stand. Se FinKN 2021-1245. Sekretariatet

har merket seg at det er vist til at kjøper i denne saken var megler, og dermed en særlig kyndig kjøper. Vi har imidlertid ikke funnet grunn til å gå nærmere inn på dette.

Boligen er en enebolig oppført i 1986. Ved salget ble det opplyst om 6 soverom og vist til informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet. Det var opplyst om 3 soverom og 1 soverom/omkladningsrom i 1. etasje og 2 soverom i underetasjen. Det forelå godkjente og byggemeldte tegninger, men det var avvik fra disse. Det var delvis endret planløsning i 1 etasje. Det var opplyst om tilbygg og endret planløsning mot kjøkken. Tilbygg var ikke byggemeldt. Kjøper overtok risiko og ansvar for å bygge om og få dette godkjent. Vi forstår det slik at tilbygg ikke gjelder det aktuelle soverommet kjøper har anført at har en mangel. U.etg. hadde endret planløsning. Det var større avvik fra tegninger og dagens planløsning. Ett av rommene som var kalt soverom var på originale tegninger kalt arbeidsrom. Rommet var omtalt som soverom av takstmann, og det oppfylte nødvendige krav til soverom. Endring fra s-rom til p-rom var søknadspliktig. Kjøper overtok ansvar og risiko for å få bruksendret gjeldende rom. Vi forstår det også slik at arbeidsrommet ikke er det rommet kjøper nå mener har mangler. Det var utstedt ferdigattest 7.3.88 for boligen. Når det gjaldt garasje, bod og takutstikk var det uttalt at det var gitt tillatelse til mindre tiltak datert 8.6.07. Det var ikke søkt ferdigattest etter at tiltaket ble ferdigstilt. Kjøper overtok ansvar og risiko med å få på plass ferdigattest. At slike tillatelser/ attester eksisterer ga ingen garanti for at det ikke senere var utført arbeider som ikke var byggemeldt/godkjent. Vi forstår det slik at heller ikke disse rommene gjelder det aktuelle soverommet kjøper anfører at har mangel.

Det var vedlagt plantegning. Underetasjen bestod av ett soverom, og to kjellerstuer, hvor den ene kjellerstuen var innredet med seng. Under plantegningen var det opplyst at rommenes benevnelse kunne også avvike fra dagens bruk av disse. Ved romfordeling var det i underetasjen omtalt ett soverom. Det var uttalt at underetasje hadde endret planløsning. Det var større avvik fra tegninger og dagens planløsning. Dette gjaldt i hovedsak plassering av basseng og bodareal. Alkove (underetasjen) var opprinnelig del av bodareal. Alkove hadde ikke tilstrekkelig lysinslipp. Rommet var åpent mot stue som tilfredsstilte krav til lysinslipp. «Allrom har mindre lysinnslipp enn 10 % av gulvareal.» Selger overtok eiendommen i 2006 og opplyste at det manglet godkjent byggesøknad for noen av arbeidene, herunder at garasje, overbygget tak i front og bod mot øst var byggesøkt og godkjent, men at inngangsparti var nabovarslet og godkjent muntlig av disse.

Samlet sett var det altså gitt opplysninger om mulige og faktisk avvik fra plantegninger/byggetegninger. Vinduer var gitt «mørk» TG 2 og var originale. Sekretariatet har merket seg at markedsføringen av 6 soverom er uheldig, dersom det ene soverommet i kjellerstue/bod ikke var godkjent som soverom. Nemnda har i FinKN 2025-307 uttalt at forholdet til Forbrukertilsynets veileder om markedsføring av «soverom», er drøftet i FinKN 2024-891. Som et utgangspunkt vil avvik fra nevnte veileder utgjøre brudd på markedsføringsloven og god meglerskikk – og dermed som oftest også mangel etter avhl. I den saken viste nemnda til at megleren unnlot å innhente opplysninger fra kommunen om ferdigattest/brukstillatelse. Kjøpers megler har ved videresalget forklart at det var slik hun oppdaget at boligen var godkjent som en 2-roms, og ikke en 3-roms. Som sekretariatet, mente nemnda derfor at det forelå opplysningssvikt også på dette punktet.

Finansklagenemnda besitter videre ikke byggteknisk kompetanse og må behandle saken basert på dokumentasjonen som foreligger. Slik saken er dokumentert for oss, forstår vi det slik at soverommet i kjellerstue/bod er søknadspliktig. Utover dette kan vi ikke se at det er avdekket avvik fra offentligrettslige krav, ref. uttalelse fra (takstmann B) og megler. Når det gjelder vinduene, kan vi ikke se at det er dokumentert at disse ikke er godkjent, sett i lys av ferdigattest fra kommunen og meglers uttalelse. Selv om disse ikke er byggemeldt, kan vi ikke se at det er dokumentert at dette må utføres. Vi viser også til at kostnadene som er vedlagt ikke skiller mellom disse utbedringskostnadene.

(...)

Vi forstår det slik at rommet ikke har «fysiske mangler», og at det kun er søknad om godkjenning til kommunen som må foretas. Se motsetningsvis FinKN 2025-10 og FinKN 2025-400. Kjøper måtte på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet gitt før salget forvente avvik fra plan- og byggetegninger. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi dermed ikke se at forholdene utgjør mangler, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8.

Nemnda er ut fra de foreliggende dokumentene enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunn til en annen vurdering, herunder kan ikke nemnda se at sekretariatets drøftelse er basert på et uriktig faktum.

Nemnda finner det følgelig ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8 på dette punktet.

Kjøper har også reklamert over defekte varmepumper.

Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved disse utover vanlig elde og slitasje.

Ved salget var det opplyst om at boligen hadde varmepumper, og kjøper måtte kunne forvente at disse fungerte. Boligen er riktignok eldre, og det var derfor påregnelig at varmepumpene hadde alminnelig vedlikeholdsbehov, herunder at disse var fra boligens oppføringsår da ikke annet var opplyst. Som sekretariatet, har nemnda merket seg at svikten ble oppdaget kort tid etter overtakelse, men nemnda kan ikke se at dette får avgjørende betydning slik denne saken ligger an. Varmepumpen fremstår å ha utlevd sin levetid, og kostnadene er forholdsvis begrenset. E-posten fra fagkyndig Ø er for øvrig nokså knapp, og det er noe uklart hva som er feil ved utedeler på varmepumpe, og hvilken påvirkning det har på varmepumpe.

Slik saken er dokumentert, kan nemnda ikke se at forholdet utgjør en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8.

Kjøper har også reklamert over lekkasje fra taket (takhetten og sløys).

Sekretariatet fremholdt følgende om dette mangelskravet:

Selger hadde opplyst at de ikke hadde kjennskap til lekkasjer. Sekretariatet har merket seg at det fremstår som noe påfallende at selger ikke var kjent med lekkasje dersom det kan legges til grunn at det var plassert kar med vann på loftet i selgers eiertid. Uttalelsen fra (fagkyndig J) er nokså knapp, og det er ikke fremlagt bilder av de aktuelle karene som iht. det opplyste skal ha vært plassert på loftet siden forrige eier eide huset. Det er for øvrig ikke kommentert kar eller lekkasjer av takstmannen ifm. salget, og det fremstår dermed som uklart for sekretariatet hvorvidt disse var tilstede i selgers eiertid og dermed også synlig for takstmannen. Boligen er eldre, oppført i 1986. Boligen holdt normal standard med alminnelig vedlikeholdsbehov ut ifra alder. Det var opplyst om tilbygg på takoverbygg mot øst og utvendig bod i 2007. Om takteking, takkonstruksjon og nedløp/beslag var det gitt «mørk» TG 2 og opplyst om at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert på taktekingen og undertak. Det var avdekket feil ved takstein, pappshingel, nedløp, begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, og dermed større merker av kondens i undertaket. Selger opplyste at selger selv hadde bygget garasje, bod, og overbygg i front. Når det i egenerklæringsskjemaet er krysset av at arbeid er utført av «ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad» følger det av nemndspraksis at kjøperne må regne med at det kan være løsninger som ikke er optimale, jf. bl.a. FinKN 2016-400, FinKN 2015-207 og FinKN 2019-453. Det var altså gitt flere konkrete risikoopplysninger om taket, og feil måtte utbedres. På bakgrunn av det samlede opplysningsbildet kan vi dermed ikke se at en lekkasje nært opp mot overtakelse synes å fremstå upåregnelig for kjøper. Se til sammenlikning FinKN 2024-987 og FinKN 2024-38.

Nemnda er enig med sekretariatet også på dette punktet og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Slik saken er opplyst for nemnda, som må vurdere saken basert på sakens dokumenter alene, kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).