

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-16

3.1.2025

Protector Forsikring ASA

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

Råteskader og rotter – opplyst om rotter i 2017 og "tidvis" sølvkre/maur/mus – (tidl.) avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført som hytte i 1938, påbygd og gjort om til helårsbolig i 1968, ble solgt "som den er" for kr 4 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.12.19. Det var opplyst at store deler av eiendommen var oppgradert "de senere år". I tilstandsrapporten ble det opplyst at boligen var "Renovert/ombygget i ca 2009", at den fremsto normalt ivaretatt, og at overflater var jevnlig vedlikeholdt. Bygningen generelt ble gitt TG 2 og det sto at "Eier har tidvis registrert sølvkre/maur/mus i boligen". Yttervegger ble gitt TG 1, men det ble bemerket at selve trekonstruksjonen var bygget inn og ikke lot seg kontrollere. Videre ble det opplyst i egenerklæringen at selger hadde observert rotter, men ikke siden 2017. På spørsmål om råteskader svarte selger at det hadde forekommet, men at dette gjaldt "før totalrehabilitering" i 2019. Etter overtakelsen avdekket kjøper store råteskader på ytterveggene som hadde gjort det mulig for rotter å få tilgang til konstruksjonen. Kjøper anførte at forholdene utgjorde et vesentlig avvik, og at selger i alle tilfeller hadde misligholdt sin opplysningsplikt ved å underkommunisere forholdene før salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at risikoopplysningene som var gitt gjorde det påregnelig med utbedring av ytterveggene. Videre var risikoopplysningene godt kommunisert gjennom både tilstandsrapporten og egenerklæringsskjemaet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 380 455, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge råte- og rotteskader, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke, oppført i 1938 opprinnelig som hytte, påbygd i 1968 og gjort om til helårsbolig.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst følgende:

Store deler av eiendommen har blitt oppgradert de senere år med bl.a.:

- To helfliset bad fra 2009
- To kjøkken fra hhv. 2009 og 2011
- Nytt elektrisk anlegg i store deler
- Vannbåren varme

Boligen går over tre halvplan og inneholder:

Underetasje: Gang, stue/kjøkken, soverom og bad.

1. etasje: Vindfang, hall m/trapp/rapo, kjøkken, stue, hobbyrom, vaskerom og bad.

2. etasje: Vindfang, 4 soverom, gang og bad.

Garasje på tomten.

I tilstandsrapporten ble bl.a. følgende opplyst:

Konklusjon tilstand

Bolig fra opprinnelig 1938. Renoverert/ombygget i ca 2009. Boligen fremstår normalt ivaretatt. Overflater jevnlig vedlikeholdt. Noe utidsmessig i 2.etg.

(...)

Bygning generelt – TG 2

Beskrivelse: Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner/bygningsdeler har sitt utgangspunkt i tidligere forskrift og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstmannen.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Eier har tidvis registret sølvkre/maur/mus i boligen. Ingen skadedyr ble registrert på befaring. (se egenerkl punkt 5).

Grunn og fundamenter – TG 2

Beskrivelse: Av betong/naturstein. Største del pusset og malt. Ingen synlig grunnmursplate. Innside fuktsikret med sarnafil på grunnmur/fjell. Påført innside med isoblokk,-pusset/fliset (se egenerkl. punkt 3).

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Stedvis riss/løs puss. Forøvrig generell værslitasje. Det bemerkes at utforede vegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader. TG iht overnevnte.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger – TG 1

Beskrivelse: Isolert bindingverk. Fasader av malt trekledning. Innvendig med platekledning.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Selve trekonstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere. Fasader alminnelig værslitt. Stedvis svak lufting. Normalt vedlikehold må påregnes.

Takkonstruksjoner – TG 2

Beskrivelse: Pulttak. Taksperrer av tre. (har ved kaldt vær registrert kondens i himling 2.etg. Se egenerkl punkt 8)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Selve takkonstruksjonen er bygget inn, og lot seg ikke kontrollere.

Uttikk/vindski med generell værslitasje. TG iht overnevnte.

Etasjeskillere

Beskrivelse: Etasjeskillere med bjelkelag av tre. (...)

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Normale vibrasjoner/retningsavvik/knirk iht alder-og konstruksjonstype. TG1

Del av bjelkelag i 2.etg mot/på terreng. Vibrasjon/skjeve gulv. Manglende luke. TG2 iht risiko.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen 1.6.99, og hadde bodd der i 20 år og 4 måneder. Selger svarte på bl.a. følgende spørsmål:

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

Svar: "Ja."

Redegjør for dette:

"* 2018: Garasje: Dreneringsgrøft med dreneringsrør mot avløpskum er utført bak garasje. * Underetasje: Kjenner ikke til fuktproblemer i dag etter at tiltak mot fukt ble ferdiggjort i 2009. Det ble kun gjort innvendig

drenering og bruk av sarnafil duk i vegg og gulv - etter råd fra fagfolk. *Hobbyrom/vaskerom/bad : Utbedring ferdiggjort i 2009. Det ble da drenert innvendig v.h.a. sarnafil duk, grov pukk ."

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: "Ja."

Redegjør for dette:

"* Sprekker i mur utenfor vaskebod. *Ujevnhet i gulv utenfor bad 2.etasje. Skjevt gulv på bad i 2.etasje. Skjevt gulv på 2 delt soverom med takbue. * Fall i feil retning på vaskerom og bad i 1.etasje."

5. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i boligen, f. eks. rotter, mus, maur og lignende?

Svar: "Ja."

Redegjør for dette: "*2016: En rotte har vært observert og drept, tetting av antatte innganger er iverksatt. Ikke oppdaget rotter etter dette. *Ikke observert mus siden 2003. Noen få ganger har vi hørt muselignende lyder i vegg bak todelt, buet soverom i 2.etasje. *Litt maur av og til på kjøkken. Ikke observert i 2018 og 2019. *Sølvkre: Litt sølvkre er av og til observert."

7. Kjenner du til om det er/har værtsopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?

Svar: "Ja."

Redegjør for dette:

"Dette gjelder før totalrehabilitering, som ble ferdiggjort i 2009, da gulv, tak og vegger ble revet og erstattet med nye vegger og gulv i hobbyrom. Det samme gjelder også i hageleilighet - totalrehabilitering. Her ble det observert fukt, muggsopp og råteskader før 2009.."

18. Er det andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)

Svar: "(...) Dårlig drenering rundt hele huset ettersom det ikke var vanlig med fjellsprenging av tomter før 1940.

**Understreker at gulv som ikke har boligflate under seg i 2.etasje, bør få undersøkt hva som befinner seg under gulvflate. Kan tidvis oppstå litt fuktlukt i dette området. Dette gjelder soverom med teppe på gulv. Gulv i smågang i 2.etasje har fått en del fuktskade i form av misfarging av parkett pga. lekkasje fra fryseboks. (...)*

**Støpte gulv har dobbel mattearmoring, 5 cm. isopor som isolasjon, plastlag. Grov singel som tjener som drenering. Sarnafilduk langs innervegger hvor det er mulighet for inntrenging av fukt. Arbeidet er utført av fagfolk. (...)"*

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.12.19, og overtatt av kjøper den 14.2.20.

Kjøper har opplyst at håndverkere den 17.4.23 startet arbeid med å bytte vinduer i boligen, og at de i den forbindelse den 2.5.23 avdekket store råteskader på ytterveggene, skader i isolasjon og treverk, og ufagmessig arbeid på alle veggene. Ifølge kjøper hadde skadene kommet som følge av konstruksjonsfeil og ufagmessig utførelse på boligen, som over tid hadde ført til råteskader, som igjen hadde gjort det mulig for rotter å få tilgang til konstruksjonen. Kjøper har opplyst at da platen under komfyren på kjøkkenet ble fjernet, avdekket de rottegift og rottefeller fra selgers eiertid. Kjøper har fremlagt bilder av råte- og rotteskadene, samt av rottegift og rottefeller.

Kjøper reklamerte den 12.5.23 over store råteskader.

Kjøper engasjerte takstfirma V. for en undersøkelse av boligen. Fra rapporten datert 24.5.23 hitsettes:

HUSETS OPPBYGGING:

Vi vurderer dette som en tidligere hytte oppført i 1939. Vi vil også bemerke at det foreligger midlertidig brukstilatelse 23.11.1970 hvor vi også vurderer det slik at det er søkt om en større ombygning / utbygging og

bruk som bolighus. Tegninger om bolighus datert samme dato. Vi vil bemerke at det er den nordre delen av huset som er av eldre dato ut fra det vi kan tyde av konstruksjonen. Det er utført flere påbygg og utskiftninger. Vinduer er av eldre dato og skal skiftes. Ut fra det vi kan se av huset er det nedre del som er bygget til i 1970. Huset har flatt tak med svak skrånende fall. Den utvendige trekledning ser ut til å være av nyere dato. (...)

REKLAMERT PÅ FØLGENDE PUNKT:

Utførende hadde i samråd med huseier kjøpt inn nye vinduer til deler av huset. Da vindu mot øst skulle utbedres viste dette at stenderverk var råteskadet og mye av stenderverk var "lappet" sammen og eldre vinduer var kledd igjen på en underlig måte. Det var heller ikke laget lufting i østveggen. I tillegg hadde veggen store problemer med rotter. Det var laget store ganger i isolasjonen fra nede ved rammen og opp til loftet.

Nordveggen hadde samme problemet, men har var det i alle fall laget lufting av 11x23 mm. Dette er en dimensjon som ikke benyttes i dag. I dag benyttes 23x48 mm for at luftingen under kledningen skal bli god. Også i denne veggen har det vært stor rotteaktivitet fra ramme og helt opp på loftet. Rotte - og museskit virker å være av nyere dato, og aktiviteten har vært stor. Det har ikke vært benyttet musebånd da kledningen ble skiftet.

BEFARINGEN ØSTVEGG ØVRE DEL:

I følge den utførende er det opplyst følgende: Kledningen ser ikke ut til å være gammel. Veggene er også isolert med 10cm isolasjon, Asphaltplater, papp, 11 mm utlekting og trekledning.

På grunn av fukt i nedre deler av veggen er det påvist soppevekst på pappen. Hele veggen er invadert av rotter som har laget ganger og bol i hele veggen. Det er benyttes delvis musebånd i nedre deler av veggen. Rotter og mus har hatt tilgang fra sålen og laget ganger opp på loftet. Vi ser også at det har vært rotter og mus i gulvene på soverommene. Vi har ikke hatt tilgang til isolasjonen på taket for å undersøke ødeleggelsene der.

I gulvet kan vi se at det er "lappet" sammen for å få plass til noe isolasjon. Vi ser også at gnagere har vært i denne delen.

Som det er beskrevet er det benyttet 11 mm utlekting, og at dette er en dimensjon en har gått bort fra, da det ikke gir tilstrekkelig lufting I tillegg kan det se ut til at isolasjonen, pappen og asphaltplatene er presset helt ut i trekledningen. Dette fører til at kledningen ikke blir luftet på en god måte og at kledningen over tid vil ta skade.

Første etasje østvegg:

Her har deler av veggen vært forblendet med Lecastein som er pusset på utsiden. Det har heller ikke vært noe lufting bak den utførede veggen. Heller ikke her har det vært noe form for lufting mellom papp og murvegg. Muren er fundamentert direkte på jordmasser. Når vi fjerner asphaltplater ser vi også store råteskader i nedre del av veggen. Også her har gnagere hatt god tilgang til å komme inn i huset.

UTBEDRINGER ØSTVEGG:

Hele østveggen første og andre etasje må skiftes. Alt av stender og rammer byttes ut og alt bygges opp på nytt. Tidligere vinduer og dører i veggen forblendes på en fagmessig måte. Det blir da også en del innvendige arbeider. Det anbefales ikke å føre opp forblendings muren i første etasje på nytt.

[Bilder]

UTBEDRINGEN AV NORDVEGG:

Nordveggen er helt ødelagt av råteskader og gnagere. Hele veggen rives. Dette vil også bety en del innvendige arbeider som diffusjonssperre, plater og malerarbeid. Skal vi ha en fagmessig forsvarlig utbedring på rimeligste måte, må alt rives og bygges på nytt. Det er ikke tilrådelig med en delutskifting av veggen.

BEFARING AV VESTVEGG:

På vestveggen har vi påvist er gedigent vepsebol ved utluftingen for badet. Vi har ikke kunne påvise andre skader. På bildet viser også skader i sutaket etter taklekkasjer.

UTBEDRING VESTVEGG

Ut fra det vi kan se er det ikke liv i dette bolet. Veggen åpnes opp og asphaltplate og lekter skiftes. Vi kan ikke se noe skader på innvendig vegg. Utbedringer ca. 1,5 kvm.

KONKLUSJON YTTERVEGGER:

De nevnte ytterveggene er angrepet av store råteskader, skader etter gnagere og ufagmessige arbeider på alle veggene. Arbeid med vinduer og dører var påbegynt, men det viste seg snart at dette ikke lot seg gjøre uten omfattende utbedringer. Slik vi ser det utførte arbeidet har det ikke vært fagfolk til stede når arbeidet ble utført. Det er ikke opplyst hvem som har utført arbeidet med veggene.

(...)

I forbindelse med overtagelsen opplyser selger at kledningen var skiftet 2 år før han overtok huset i 1999. Det vil si at kledningen skal ha vært skiftet i 1997, altså av bygningens første eier som eide bygningen mellom 1965 og 1999. Utvendig skifte av kledning utført i 1997 vurderes som ikke fagmessig utført, da vi er av den oppfatning at råteskadene var gamle og synlige allerede da. En faglært tømrer ville ikke ha lukket igjen en råteskadet konstruksjon på denne måten. Skadene har fått utvikle seg videre etter dette.

I 2009 utbedret selger himling, vegger og gulv på hobbyrom. Vi vurderer at råteskadene har utviklet seg på grunn av utvendig manglende lufting i kledningen. Da arbeidene ble utført i 2009, så må skadene ha vært synlige for selger all den tid vedkommende foretok en totalrehabilitering. Arbeidet som er utført med den utvendige kledningen, er ikke fagmessig og det er betydelige mangler. At gnagere kan ødelegge treverk og isolasjon er mulig, men her har dårlig håndverk vært den viktigste årsaken, før rotter og mus har fått gjøre resten av skadene.

Vi våger også påstanden at råteskadene må ha vært synlige da arbeidene med rehabiliteringen ble utført. Det fortelles om en totalrehabilitering som ble ferdigstilt i 2009. Ved vår befarung har vi dessverre sett andre skader som ikke kan kalles totalrehabilitering. Rehabiliteringen har trolig kun dreid seg om innvendig oppussing.

UTBEDRINGER ØSTVEGG FØRSTE ETASJE: (...) Totalkostnader inkl. mva.: 95.226,-

UTBEDRINGER NORDVEGG: (...) Totalkostnader inkl. mva.: 117.106,-

UTBEDRING VESTVEGG: (...) Totalkostnader inkl. mva.: 7.500,-

Vi har beregnet å montere musebånd. Det kan ikke garantere at rotteproblemet forsvinner. Hele husets grunn i andre etasje er steinsatt og det er fritt frem for rotter å komme inn i huset. Ved å utføre jobben fagmessig skal disse veggene være sikret.

I den etterfølgende korrespondansen etter reklamasjonen og rapporten svarte foretaket bl.a. at selger ikke kjente til forholdet, og at selger heller ikke hadde utført arbeider med kledningen. Foretaket presiserte at "skifte av kledningen (1997), ref. side 16 i rapporten var opplyst selger fra tidligere salgsledd". Foretaket opplyste videre at selger kun hadde utført innvendig oppussing.

Kjøper reklamerte på ny den 10.7.23 over lekkasje fra taket og ytterligere ekskrementer fra "rotter og maur". Bilder av forholdene ble fremlagt.

Det ble fremlagt en tilleggsrapport fra takstfirma V. datert 27.9.23, som gjaldt beregning av kostnader til utbedring kun av råteskadene:

Nordvegg: (...) Kr 24 750,-

Østvegg: (...) Kr 50.000,-

Østvegg første etasje: (...) Kr 35.000,-

I prisene er det ikke tatt med noe vedr. rivning for å komme til råteskadene. Heller ikke fjerning av utvendig forblendingsmur av Leca i første etasje, eller innvendige arbeider.

Foretaket har fremlagt en e-post fra selger datert 23.5.23:

- * Vi har aldri observert råteskader på kledningen i vår eiertid.
- * Alt dette er helt ukjent for oss.

Selger har også gitt en skriftlig uttalelse til foretaket datert 31.5.23:

Viser til telefonsamtale med deg i går 30.05.23. For ordens skyld sender vi deg noen svært viktige og svært alvorlige, helt feile skriftlige opplysninger fra takstfirma V. i forbindelse med tidspunktet for når kledningen

ble skiftet i boligen:

(...)

- All kledning i boligen ble skiftet 2 år før vi, kjøpte huset i 1999, nemlig i året 1997. Dette er skrevet i salgsprospektet fra selger i 1999. Kledningen var trykkimpregnert og hvitmalt.
- Til orientering: Vi har aldri skiftet et eneste kledningsbord i boligen. Dette gjelder all kledning på hele huset i vår eiertid.

Selger ga følgende uttalelse i e-post av 26.6.23:

Vi tok midlertidig vekk sokkellister på kjøkkenet i 1.etasje i forbindelse med utplassering av rottegift og rottefeller i 2016. Vi oppfatter ikke at midlertidig fjerning av sokkellister er åpning av en konstruksjon. Det stemmer at vi i 2016 plasserte rottegift og rottefeller bak sokkelisten under kjøkkendisk. Dette gjorde vi som tiltak i håp om å hindre at flere enn den ene rotten skulle gjøre skadeverk i huset - se egenerklæring. Da vi etter 2016 ikke opplevde å høre eller se flere rotter i verken feller eller hus, antok vi at tiltakene var effektive før salg i 2019/20. Vi kunne selvsagt ha fjernet rottefellene og rottegiften før kjøper overtok boligen. Likevel vil vi understreke at en rotte var fanget i 2016 - se egenerklæring. Derfor var det naturlig at disse tiltakene fortsatte.

Mulig antatt inngang for rotten kunne være rundt rørgjennomgang i underetasjens kjøkken. Her ble det derfor for sikkerhets skyld tettet igjen innvendig med skum og netting (nettingen ble dekket med skum). Viser til egenerklæring som nevner at antatte innganger ble tettet igjen. Vi handlet derfor i god tro på at de innvendige tiltakene vi gjorde i 2016, hadde løst rotteproblemet. Vi holdt ikke bevisst tilbake opplysninger om rottefellene og giften overfor kjøper. Vi understreker nok en gang at drept rotte er nevnt i egenerklæring.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper har særlig vist til at det ikke ble opplyst om råteskader og skader etter rotter, at selger kjente til råteskadene og at selger har underkommunisert forekomsten og omfanget av rotter i boligen. Selger var kjent med at boligen hadde et større rotteproblem enn den ene rotten det ble opplyst om ved salget. Kjøper har bl.a. vist til at det var rottefeller og rottegift under kjøkkenbenken. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har i hovedsak vist til at det ble foretatt en totalrenovering av gulv, tak og vegger i 2009, hvor tidligere fukt, mugg og råteskader i boligen ble utbedret, og at kjøper dermed fikk en berettiget forventning om at det ikke var skader tilknyttet veggene i dette området av boligen. Det var heller ikke påregnelig med ufaglært arbeid ettersom kledningen var vurdert til TG 1. Skadene etter skadedyrene var av et slikt omfang at de ikke kan anses som påregnelig ut ifra boligens standard og opplysningsbildet ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 380 455, og forsinkelsesrente fra 14.12.23.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 eller 3-9 andre punktum. Når det gjelder råteskadet kledning, har foretaket i hovedsak vist til at selger har opplyst om alt de kjenner til i egenerklæringsskjemaet, og at selger i sin eiertid ikke hadde utført arbeider ved kledningen, herunder ingen utskiftning av bord eller åpning av konstruksjonen utvendig. Selger måtte heller ikke kjenne til forholdet. Selger har opplyst om en rotte oppdaget i 2016 og at det ble utført tetting av antatte innganger. Selger har også opplyst om kjennskap til mus. Selv om det er funnet rottegift under kjøkkenbenken tilsier ikke dette at selger kjente til et mer omfattende rotteproblem. Ved vesentlighetsvurderingen har foretaket i hovedsak vist til at det ved salget ble opplyst om "stedvis svak lufting" av kledning, og at manglende lufting av kledning var dokumentert som årsak til råteskadene, jf. avhl. § 3-1. Det var heller ikke upåregnelig med skadedyr ut ifra boligens alder og opplysningene ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Videre konkluderte sekretariatet med at

det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, bl.a. som en følge av boligens alder og risikoopplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det verken er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 eller § 3-9 andre punktum. Nemnda har for sin del vært noe mer i tvil. Det springende punktet er betydningen av at ytterveggene ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Forholdet blir førende både for spørsmålet om takstansvar og forventningsavvik. Det er for nemnda noe vanskelig å forstå hvordan denne tilstandsgraden kunne settes – gitt de konkrete risikoopplysningene som ble angitt direkte i tilknytning til denne bygningsdelen i rapporten:

Selve trekonstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere. Fasader alminnelig værslitt. Stedvis svak lufting. Normalt vedlikehold må påregnes.

Når det gjelder avhl. § 3-7 har nemnda likevel kommet til at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for opplysningssvikt, herunder grov uaktsomhet fra takstmannens side. Bl.a. tidsaspektet gjør det noe vanskelig å vurdere hvordan ytterveggene fremsto på salgstidspunktet. Nemnda er også i betydelig tvil om innvirkningsvilkåret i bestemmelsen kan sies å være oppfylt.

Med hensyn til avhl. § 3-9 andre punktum og det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen anser nemnda at det samlede opplysningsbildet totalt sett innebærer at det ikke foreligger noe markant eller åpenbart forventningsavvik. Bygningen generelt ble gitt TG 2, og det fremgikk også bl.a. at "Eier har tidvis registrert sølvkre/maur/mus i boligen". Selv om angivelsen av TG 1 for ytterveggene vektlegges, var det som nevnt gitt spesifikke risikoopplysninger direkte i tilknytning til bygningsdelen. Slike spesifikke opplysninger vil normalt veie noe tyngre enn den overordnede og mer generelle angivelsen av tilstandsgrad.

Nemnda har etter dette altså kommet til at det ikke er grunnlag for mangel i saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).