

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-263

11.3.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – feil ved tak, krypkjeller, ytterdør, skadedyr – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En fritidsbolig oppført i 1983 ble solgt for kr 6 425 000 våren 2024. Ved salget ble det opplyst at hytta ble ombygget, utvidet og vesentlig modernisert i 2017/18 med bl.a. ny ytterkledning, gulv, panel, takteking, vinduer og dører. Enkelte innerdører bar preg av alder og observert slitasje (TG 2). Det var stedvis knirk i gulvet med ukjent årsak som krevde oppfølging, enkelte avslutninger var ikke fagmessig utført, og belistning eller liknende tiltak var anbefalt (TG 2). Takkonstruksjon ble gitt TG 2. For øvrig ble etasjeskiller, takteking, yttervegger, dører og vinduer gitt TG 1. Selger opplyste om at det tidligere var noe fuktinnsig i krypkjeller. Rom under terreng ble gitt TG 2, og det ble opplyst om fuktmerker på gulv og kalk/saltutslag på vegger, noe som indikerte fuktvandring i konstruksjonen. Krypkjeller bar preg av at dreneringen hadde funksjonssvikt. Selger opplyste at selger hadde vært noe plaget av sukkermaur og hadde noen ganger vært plaget av mus som kom inn via WC-rommet. Kjøper reklamerte etter overtakelse over museskader og manglende musebånd, feilmontert ytterdør, fukt i krypkjeller og feil/skjevheter ved takkonstruksjon. Foretaket avsto kravet under henvisning til selgers forklaring og at det var gitt risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Samlede utbedringskostnader kr 186 250.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved krypkjeller, ytterdør, tak og museproblemer, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidsbolig i Telemark oppført i 1983.

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

(...) 80-tallshytta (...) fikk et helt nytt preg etter ombyggingen i 2018. Planløsningen er praktisk, overflater fremstår moderne og tidsriktige. Store vinduer gir lys og utsikt. Fra eiendommen er det fin sjøutsikt. Tomten er usjenert med gode solforhold (...)

Gulvet har stedvis knirk i tillegg til at enkelte avslutninger ikke er fagmessig utført. I krypkjelleren er det observert fuktmerker på vegger samt symptomer på forhøyet fuktighet. (...) Hytta har noen merkbare skjevheter i gulvet både i første etasje og på hems. (...)

Takkonstruksjonen er lukket og har ikke mulighet for inspeksjon, avvik er satt for å belyse risiko. (...)

Det er registrert sprekker på grunnmur enkelte steder. Det er ikke etablert fuktsikring av grunnmur. Krypkjelleren bærer preg av at dreneringen har funksjonssvikt. Frittstående bod bærer preg av relativt høy slitasje. Alle forannevnte avvik har fått TG2 i rapporten. Selger har observert noe sukkermaur i hytta. (...)

Det gjøres også spesielt oppmerksom på at gjennomføringer for avtrekksvifte på kjøkkenet ikke er undersøkt grunnet manglende tilkomst. Fundamenter til terrassene er skjult av konstruksjonen og derfor ikke inspisert.

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent, men noe fjell er observert i krypkjeller. Forannevnte avvik har fått TGIU i rapporten. (...)

Moderniseringer og påkostninger

(...) Hytta ble ombygget, utvidet og vesentlig modernisert i 2017/2018: Ny mur og utvidelse av kjeller, ny ytterkledning, vinduer og dører. Ny taktekking, renner og beslag. Alle terrasser og plattinger er også fra samme tid med glassrekkverk. Nytt eikegulv, innvendig panel på vegger og i himling i stue/kjøkken. Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Det elektriske anlegget ble samtidig oppgradert.

Standard

Hytta har god standard med eikeparkett. Lasert og malt panel på vegger og malte himlinger. (...)

Eiendommen har vært brukt til fritidsboligformål siden den ble bygget, men det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig hytte. Hytta ble ombygget og fikk tilbygg i 2018. (...)

Tomten er vestvendt, skråner mot sjøen og består hovedsakelig av naturtomt med fjellknauser. Rundt hytta er det laget terrasse som utnytter terrenget ved ulike nivåforskjeller. En solid trapp med betongtrinn fører ned til brygge og en deilig strand.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2003. Selger opplyste følgende på spørsmål om problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller:

Var tidligere noe fuktinnsig i krypkjeller, men dette er bedret etter at taknedløp er ledet bort fra hytta.

Selger opplyste videre at skjevheter fra tidligere var delvis rettet opp ifm. modernisering. Selger kjente ikke til sopp/råteskader i boligen. På spørsmål om kjennskap til insekter/skadedyr i boligen, som f.eks. rotter, mus, maur e.l., opplyste selger:

Ja. Etter modernisering har vi vært noe plaget av sukkermaur. Har hatt skadedyrfirma for å vurdere hva slags insekter og type bekjempelse (se egen rapport). Holdes i sjakk med maurmidler. Har noen ganger vært plaget av mus som kommer inn via VC-rommet. Tror vi har tettet rørgjennomføringene der de kom inn.

Selger kjente ikke til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. På spørsmål om arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, opplyste selger om kun faglært arbeid, firmanavn og:

Ny taktekking, nye terrasser/plattinger med glassrekkverk. Ny utvendig kledning samt alle vinduer og dører er nye.

Selger kjente ikke til ufaglært arbeid utover tidligere gitte opplysninger. Selger opplyste at hytta ble påbygget og modernisert i 2017/2018, og at modernisering var omsøkt, godkjent og at det forelå ferdigattest. Bruksendring av uthus til ekstra sove mulighet var ikke omsøkt. Selger opplyste at det forelå besiktigelsesrapport fra skadedyrfirma knyttet til sukkermaur.

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende beskrivelse av boligen:

Frittliggende, helårsisolert fritidsbolig, (...)

Bygningen er oppført på grunnmur og søylefundamenter i lettklinkerkonstruksjon. Delvis på fjell. Bærende drager i metall. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Fasader med stående trekledning. Saltak tekket med båndtekking. Vinduer og terrassedører med to-lags glass. Ytterdør i sandwichkonstruksjon med glassfelt.

Kjøkken ble gitt TG 1 på overflater himling, vegger og gulv, samt vann- og avløpsrør, ventilasjon og innredning. Innredningen var fra 2017. TG IU ble gitt på innfelte/gjennomgående installasjoner grunnet manglende tilkomst (herunder gjennomføring av avtrekksvifte). Det var begrenset med avtrekkseffekt på badene. I øvrige rom ble overflater (himling, vegger), innerdører, ventilasjon og innfelte/gjennomgående installasjoner gitt TG 1. Enkelte innerdører bar preg av alder og observert

slitasje (TG 2). Det var stedvis knirk i gulvet med ukjent årsak som krevde oppfølging, enkelte avslutninger var ikke fagmessig utført og belistning eller liknende tiltak var anbefalt (TG 2). Rom under terreng ble gitt TG 2, hvor det var opplyst om fuktmerker på gulv og kalk/saltutslag på vegger, noe som indikerte fuktvandring i konstruksjonen. Det var observert riss/sprekker i lettklinkerkonstruksjoner. Setninger kunne ikke utelukkes. Kjeller var en grovkjeller med diverse bodrom og fungerte etter dagens bruk. Ytterligere undersøkelser, samt jevnlig ettersyn var anbefalt. Kryp kjeller ble gitt TG 1 på utvendig inspeksjon, TG 2 på innvendig. Det var observert fuktmerker på vegger, samt symptomer på forhøyet fuktighet. Det indikerte fuktvandring i konstruksjonene, og det var anbefalt oppsyn. Trapper hadde åpninger på mer enn 0,10 meter (TG 2).

Etasjeskiller ble gitt TG 1 hvor det var opplyst om noe merkbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter var målt til 22 mm i stue og 19 mm på kjøkken. Enkelte lokale skjevheter var registrert. Etasjeskiller på hems ble gitt TG 2, hvor det var opplyst om målinger på soverom 3. Det var merkbare skjevheter på hems. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på soverom 3 var målt til 41 mm. Årsak til skjevhetene var ikke kjent. Ingen tiltak var vurdert som nødvendig/hensiktsmessig. TG 2 var satt for å belyse forholdet.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon ble gitt TG 1, hvor det var opplyst om at hytta hadde yttervegger i trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning. Fasader var utlektet og kledd i 2017/2018 ifølge selgers opplysninger. Dører og vinduer ble gitt TG 1, opplyst å være "fra 2016".

Om yttertak var det opplyst om yttertaktekking fra 2017 ifølge selgers opplysninger. Det var saltak tekket med båndteking, samt takrenner og nedløp i metall. "Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Tekking (undertak, lekter og yttertaktekking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere – Gesimsløsninger" ble gitt TG 1. Taket var innsisert fra bakkeplan. Takkonstruksjonen (TG 2) var en lukket konstruksjon. Inspeksjon var ikke mulig. Skjulte skader kunne ikke utelukkes. TG 2 var satt for å belyse risiko ved manglende inspeksjonsmulighet i henhold til NS 3600. Det var ikke observert tegn på lekkasjer eller skader.

Når det gjaldt balkonger, terrasser og veranda etc., var det gitt TG 1. Terrasser/platting på terreng ble gitt TG 1, hvor fundamenter (TG IU) ikke var innsisert. Grunnmur og fundamenter (TG 2) var fra byggeår/ombyggingsår. Det var registrert sprekker, setninger kunne ikke utelukkes, ytterligere undersøkelser var anbefalt. Det var ukjent byggegrunn (TG IU). Det var noe fjell i kryp kjeller. Om drenering var det opplyst at ifølge selger ble det i 2014 gravd opp rundt grunnmuren på østsiden av bygget, og enkel drenering ble etablert. Nedløpsrør for takvann var ledet ned i drenerør med bortledning. TG 1 ble gitt på "Alder- Vann fra yttertak og bortledning". TG 2 ble gitt på utvendig terreng inkl. fuktsikring av grunnmur og fuktmerker/symptomer i kjeller/underetasje, inkl. evt. kryp kjeller og plate på mark. Det var opplyst at det ikke var etablert fuktsikring av grunnmur, og det var anbefalt etablering av grunnmursplast. Kryp kjeller bar preg av at dreneringen hadde funksjonssvikt. Observert tilstand tilsa at dreneringen og evt. følgeskader burde utbedres. Ytterligere undersøkelser var anbefalt for å avdekke skadeårsak og omfang.

Boligen ble solgt for kr 6 425 000 ved kjøpekontrakt datert og signert 13./14.3.24, og overtatt av kjøper den 31.5.24.

Kjøper sendte e-post til selger den 11.6.24, og opplyste at det var oppdaget en rekke feil ved hytta. Kjøper oppga at det manglet musebånd, og viste til at selger fortalte at det var musebånd rundt hele hytta "da vi stod på utsiden av hytta". Videre påpekte kjøper feil/avvik ved inngangsdør, ventilasjonsslange, en bøye, taket var skjevt, og at mus hadde "fri passasje".

Det ble fremlagt en rapport av 8.8.24 fra takstmann L. I rapporten fremgikk bl.a. når det gjaldt krypkjeller at det var fuktskade i etasjeskille som følge av manglende lufting og fuktsikring, trefiberplater i himling var vesentlig deformert som følge av høy luftfuktighet over lang tid, konstatert udefinert soppdannelse i del av himling, grunn fremstod som stedlige masser som var svært fuktig under befaringen, og det var ikke montert noen form for fuktsikring mot grunn.

Når det gjaldt ytterdør hovedinngang, herunder svikt ved terskel, var det opplyst at det var montert ytterdør med terskel av stålprofil som ved påregnelig belastning sviktet 6-7 mm.

Når det gjaldt manglende musetetting, var det uttalt at det var avdekket mangelfull musetetting bak kledning stedvis rundt hele hytta. Det var flere steder montert musebånd som var delvis deformert og ikke oppfylte hensikten. Det var overveiende sannsynlig at denne feilen var årsak til inntrengning av mus i bygget. Det var vist til bilder som viste ekstremt fra mus, samt skader i isolasjon i delevegg.

Når det gjaldt retningsavvik på tak mot syd, var det vist til at ved befaring påviste eier synlig retningsavvik på innvendig himling i stue/kjøkken. Retningsavviket ble målt til 4 cm over en distance på 5 m. Tilsvarende avvik fremkom utvendig på forkant av takkonstruksjon hvor det ble målt et avvik på til sammen 51 mm over hele byggets lengde. Her fremkom det et lokalt avvik på ca. 30 mm på ca. 3 m. Det var ikke registrert tilsvarende avvik på gulv i samme områder. Eier opplyste at overflatevann fra tak flommet over takrenne i feil ende i forhold til montert nedløp.

Konklusjonen var at fuktskader i himling i krypkjeller måtte utbedres, ytterdør var feilmontert og måtte utbedres, manglende musetetting måtte utbedres, og retningsavvik fremstod å være et resultat av mangelfull utførelse av estetisk karakter, med unntak for oversvømmelse i takrenne. Feilen var imidlertid av så stor estetisk betydning både innvendig og utvendig at den betinget en økonomisk kompensasjon. Reparasjonsbeskrivelse/kostnader var på kr 55 000 (68 750 inkl. mva.) for krypkjeller, kr 8 000 (10 000 inkl. mva.) for ytterdør, kr 38 000 (47 500 inkl. mva.) for manglende musetetting og kr 60 000 for retningsavvik.

Ifølge foretaket har selger forklart at de ikke kjente til de påberopte forholdene, og det ble vist til opplysningene som ble gitt i egenerklæringsskjemaet. Foretaket fremsatte et tilbud om minnelig løsning på kr 28 000.

Kjøper har i etterfølgende korrespondanse bl.a. påpekt avvik ved krypkjeller, bl.a. at det manglet isolasjon og plater, noe selger måtte ha kjent til. Taket var skjevt, og dette gjaldt delen som ble påbygd i 2017-18.

Foretaket opplyste at selger forklarte følgende vedrørende fukt i krypkjeller:

At det er fuktig i krypkjeller er behørig kommentert flere steder i tilstandsrapport (...) (både under punktene "Krypkjeller" og punktet "Drenering"). Det er her også skrevet: "Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang."

I vårt egenerklæringsskjema har vi også kommentert dette:

"Var tidligere noe fuktinnsig i krypkjeller, men dette er bedret etter at taknedløp er ledet bort fra hytta." Som beskrevet her oppfattet vi at dette forhold ble bedre etter at vann fra taknedløpene ble ledet bort fra hytta ifm moderniseringen, da det tidligere var synlig vanninntrengning.

Vedrørende feilmontert ytterdør, opplyste selger ifølge foretaket:

o Dette er ikke noe vi har lagt merke til.

o Dette ble heller ikke lagt merke til av den som utarbeidet tilstandsrapporten slik vi kan forstå.

o Det kjøper påpeker kan muligens skyldes at det i dette området var skjevheter i opprinnelig hytte som delvis ble utbedret ifm med moderniseringen. Dette er også redegjort for i egenerklæringsskjemaet pkt 7:

"Skjevheter fra tidligere er delvis rettet opp ifm modernisering."

Når det gjaldt forekomst av mus, opplyste foretaket at selger viste til egenerklæringsskjemaet. Vedrørende taket opplyste selger at de ikke hadde lagt merke til retningsavvik på taket. Ulik avstand mellom overskap på kjøkken og himling hadde selger antatt var en følge av tidligere skjevheter i hytta.

Kjøper har anført at boligen har en mangel. Kjøper har særlig vist til at det var avdekket fuktskade i krypkjeller, feilmontert ytterdør, mus og manglende musesikring i yttervegg, samt retningsavvik på takkonstruksjon mot syd. Hytta var bygd på/om i 2017-18, med nytt tak, takrenner, kledning, vinduer, dører, verandaer og rekkverk. Det var ny stue og kjøkken der det hadde vært veranda med ny panel både i tak, vegger og nytt gulv. Første helgen kjøper var der etter overtakelsen oppdaget kjøper flere feil. Selger hadde tilbakeholdt opplysninger. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 iht. skaderapporten.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har i all hovedsak vist til risikoopplysningene som ble gitt ved salget, og at selger ikke har kjent til forhold ut over hva som ble opplyst ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og viste bl.a. til risikoopplysningene gitt før salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 grunnet feil ved krypkjeller, ytterdør, takkonstruksjon og forekomst av mus i en fritidsbolig oppført i 1983 med ombygginger i 2017/2018.

Når det gjelder feil ved ytterdøren, har selger benektet kjennskap til dette. Nemnda kan på bakgrunn av sakens dokumenter ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det vises for øvrig til sekretariatets drøftelse:

Sekretariatet har merket seg at det ved salget var gitt TG 1 på dører, samt at det ble opplyst om arbeid på dører i senere tid ifm. modernisering. Kjøper kunne dermed som et utgangspunkt forvente at dører var i god stand. Det var imidlertid også opplyst om skjevheter, og sekretariatet vil kort bemerke at en kjøper av en brukt bolig må påregne slitasje og alminnelig vedlikehold.

I denne saken er det opplyst at utbedringen vil koste kr 10 000. Kjøper må selv dekke kostnader ved mangler opp til et beløp på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 (4). Sekretariatet viser også til at dersom utbedring (..) vil medføre standardheving eller forlenget levetid skal dette komme til fradrag ved utmålingen av prisavslaget, jf. eksempelvis HR-2017-1073-A.

Nemnda er enig i dette. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Selv om det legges til grunn at det foreligger en mangel på dette punktet, er det ikke grunnlag for utbetaling av prisavslag, jf. også nemndas konklusjon på de øvrige reklamasjonspunktene.

Når det gjelder krypkjelleren, var det gitt flere risikoopplysninger om dennes tilstand i tilstandsrapporten. Rom under terreng var gitt TG 2, og det var opplyst om fuktmerker på gulv og kalk/saltutslag på vegger, noe som indikerte fuktvandring i konstruksjonen. Det var også observert riss/sprekker i lettklinkerkonstruksjoner, og setninger kunne ikke utelukkes. I tilstandsrapporten var det anbefalt ytterligere undersøkelser og jevnlig ettersyn knyttet til rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeetasje). Krypkjelleren ble gitt TG 1 på utvendig inspeksjon og TG 2 på innvendig inspeksjon. Det var videre bemerket at det var observert fuktmerker på vegger, samt symptomer på forhøyet fuktighet noe som indikerte fuktvandring i konstruksjonene. Også på dette

punktet var det anbefalt at det ble holdt under oppsyn. Etasjeskiller i første etasje ble gitt TG 2, og det var opplyst om noe merkbare skjevheter i etasjen. Hva gjelder dreneringen, var denne gitt TG 2 knyttet til utvendig terreng, inkludert fuktsikring av grunnmur. I tilstandsrapporten fremgikk at det ikke var etablert fuktsikring av grunnmuren. Det var opplyst at krypkjelleren bar preg av at dreneringen har funksjonssvikt, herunder at dreneringen og eventuelle følgeskader bør utbedres. Det ble anbefalt ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeårsak og skadeomfang.

I sekretariatets drøftelse av mangelsspørsmålet heter det:

Foretaket har opplyst at selger har forklart at selger opplyste om feil i krypkjeller ved salget, og at selger forstod det slik at forholdet var bedre etter tiltak. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi dermed ikke se at selger/takstmannen har gitt mangelfulle opplysninger. Sekretariatet har merket seg at opplysningene gitt i tilstandsrapporten vedrørende lufting i krypkjeller kunne vært nærmere presisert, jf. forskrift til avhl. (FOR-2021-06-08-1850) § 2-14, men har ikke funnet det avgjørende i denne saken. Det var gitt konkrete risikopplysninger om forholdet som nå er påberopt. Sekretariatet kan dermed ikke se at forholdet fremstår upåregnelig sett i lys av opplysningene gitt før salget. Når det er gitt konkrete risikopplysninger om en bygningsdel, har kjøper langt på vei overtatt risikoen for skadeomfanget (...)

Nemnda er enig i dette. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2, jf. 3-1, 3-7 eller 3-8 på dette punktet.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel knyttet til skjevheter i takkonstruksjonen. I sekretariatets vurdering heter det om dette:

Opplysningene om modernisering tilsa at taket, vegger og himling var i god stand. Det var samtidig gitt noen opplysninger om skjevheter, herunder at gulvet hadde stedvis knirk i tillegg til at enkelte avslutninger ikke er fagmessig utført. Hytta hadde noen merkbare skjevheter i gulvet både i første etasje og på hems. Selger opplyste at skjevheter fra tidligere kun var delvis rettet opp ifm. modernisering. Det var stedvis knirk i gulvet med ukjent årsak som krevde oppfølging, enkelte avslutninger var ikke fagmessig utført og belistning eller liknende tiltak var anbefalt (TG 2). Det var opplyst om noe merkbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter var målt til 22 mm i stue og 19 mm på kjøkken. Enkelte lokale skjevheter var registrert. Etasjeskiller på hems ble gitt TG 2, hvor det var opplyst om målinger på soverom 3. Det var merkbare skjevheter på hems. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på soverom 3 var målt til 41 mm. Årsak til skjevhetene var ikke kjent. Ingen tiltak var vurdert som nødvendig/hensiktsmessig. TG 2 var satt for å belyse forholdet.

Det var altså gitt noen konkrete risikopplysninger om skjevheter/feil, og vi forstår det ut fra rapporten det slik at feilen i hovedsak er av estetisk betydning. Kjøper har vist til at takplatene flere steder "hang ned" i en stor bue på grunn av fukt og det manglet isolasjon i flere "fakk". Taket på hytta var veldig skjevt på den ene siden både ute og inne. Ute kunne dette merkes lett ved at vannet rant ut av takrennen og det "drypper hele tiden ut i motsatt side av der nedløpet er".

Vedrørende taket har selger opplyst at selger ikke hadde lagt merke til retningsavvik på taket. Dog var variabel avstand mellom overskap kjøkken og innertak enkelt å observere. Selger hadde antatt at dette var resultat av skjevheter i tidligere hytte, og da i det vesentlige i gulvet. Det var for øvrig vist til opplysninger gitt i egenerklæringsskjemaet. Det foreligger dermed ikke tilstrekkelige holdepunkter for å legge til grunn at selger/takstmannen kjente/måtte kjenne til forholdet.

Sekretariatet viser også her til at en kjøper ved kjøp av brukt bolig må påregne slitasje/alminnelig vedlikehold.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Nemnda er enig i dette og kan i det vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg at kjøper har opplyst at "overflatevann fra tak flommet over takrenne i feil ende i forhold til montert nedløp", jf. takstmann L.s rapport av 8.8.24. Dette forholdet er imidlertid ikke understøttet av takstmannens egne observasjoner og det er heller ikke angitt hvilke kostnader som vil påløpe for utbedring av forholdet. Etter en samlet vurdering av dokumentene er nemnda etter dette kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en

mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8 knyttet til skjevheter i takkonstruksjonen.

Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8 knyttet til forekomst av mus i fritidsboligen. Det vises til sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

Når det gjaldt manglende musebånd, viste selger til at selger ikke hadde kunnskap om hvordan ytterkledning skulle legges eller hvilke tiltak som burde gjøres for å hindre at skadedyr kommer inn. Selger hadde benyttet et velrennomert firma for alt arbeidet ifm. med ombyggingen av hytta, og hadde ikke hatt noen grunn til å betvile at arbeidet hadde vært fagmessig utført. Selger hadde nå i ettertid gått gjennom "materialistene" på fakturaene fra utbyggingen. På minst en av de var det musebånd, men det kunne se ut som om antallet bare dekket deler av hytta. Selger hadde ingen informasjon om hvilke vurderinger firmaet som utførte ombyggingen gjorde i forhold til dette. Når det gjaldt påstanden om at kjøper mente selger bekreftet til kjøper at det var musebånd og at arbeid var fagmessig utført, opplyste selger at etter overtakelse, spurte kjøper om det var montert musebånd. Selger sa da: "Vi har benyttet profesjonelt firma og fagarbeidere, så det regner jeg med." Etter en liten stund kom selger på at selger hadde sett bånd mellom kledning og tak. Selger sa da at det var bånd, og tok kjøper med opp på platting foran inngangen og viste kjøper dette. Selger hadde på ingen måte gitt garantier for at noe var fagmessig utført, kun at det var benyttet fagarbeidere slik som også angitt i egenerklæringsskjemaet.

På bakgrunn av skriftlig saksbehandling er det på bakgrunn av selgers forklaring dermed utfordrende å legge til grunn at selger (og takstmannen) kjente/måtte kjenne til museproblemene før salget. Sekretariatet viser til at opplysningene om arbeid på fasade kunne som et utgangspunkt tilsi at kjøper kunne forvente at yttervegger mv. var i god stand. Det er imidlertid ikke opplyst nærmere om krav om musebånd avvek fra byggeskikk på oppføringstidspunktet/tidspunktet for moderniseringen. Sekretariatet har videre merket seg at kjøper har opplyst at forholdet ble oppdaget relativt kort tid etter overtakelse, men har ikke funnet det avgjørende for resultatet i denne saken. Selger opplyste om mus i egenerklæringsskjemaet, og forholdet som er påberopt synes å knytte seg til områder, og i art og omfang til det selger selv hadde opplevd og opplyste om før salget. Det foreligger noe musebånd, og det kan dermed ikke legges til grunn at selger/takstmannen måtte kjenne til at dette ikke forelå rundt hele boligen.

Nemnda er enig i dette og kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).