

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-581

4.6.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – fall på bad, ventilator, koketopp, kledning, terrengforhold, mv. – risikoopplysninger – opplyst om egeninnsats – uriktig kostnadsestimat? – avvik under egenandelen – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8.

En bolig oppført i 1957 ble solgt for kr 4,3 mill. i 2023. I salgsprospektet ble det opplyst om hvitevarer fra 2015. Badet i 1. etasje ble i tilstandsrapporten gitt TG 1 og lys TG 2, og var opplyst pusset opp ved egeninnsats i 1997. Badet i 2. etasje ble opplyst oppført av faglærte i 2009, og ble gitt TG 1 og mørk TG 2. Veggkonstruksjon ble gitt mørk TG 2. Terrengforhold ble gitt TG 3, og det ble estimert kostnader for terrengjustering på «Under 10 000». Etter overtakelsen har kjøper reklamert over feil ved induksjonsplate, kjøkkenventilator, svank i gulv, avvik ved bad i 1. og 2. etasje, manglende lufting i kledning/gesims, samt uriktig kostnadsestimat for terrengjustering. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke forelå mangelsansvar for foretaket, bl.a. på bakgrunn av risikoopplysningene ved salget. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 422 000, takstutgifter kr 25 350, og advokatutgifter kr 89 649.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8, som en følge av følgende forhold:

- Kjøkken (Induksjonsplate, kjøkkenventilator og gulv)
- Bad 1. etasje
- Bad 2. etasje
- Kledning
- Terrengforhold

Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestfold oppført i 1957.

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

Boligen holder gjennomgående god standard, så dette er boligen som må oppleves.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. følgende om boligen:

Boligen er normalt godt bygget og normalt godt vedlikeholdt av eier. Boligen er tilbygget i 2000 mot øst med utvidelse av kjøkken og inngangsparti. Kjøkken fra 2002/03. Bad i første etasje fra 1998. Bad i annen etasje fra 2009. Vinduer er skiftet i 1998/2000. Ny drenering i 2000 bortsett fra under terrasse. Det må påregnes noe vedlikehold på blant annet vinduer og terrassedør. Det vises for øvrig til rapportens øvrige beskrivelser med detaljer og tilstandsvurderinger.

Det fremgikk av egenerklæringskjemaet at selger hadde eid boligen siden 1997.

Boligen ble solgt for kr 4,352 mill., og overtatt av kjøper den 3.11.23.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert over feil ved induksjonsplate, kjøkkenventilator, gulv, avvik ved bad i 1. etasje og i 2. etasje, manglende lufting i kledning/gesims, samt at det ble angitt feil kostnadsestimat for terrengjustering. Kjøper har innhentet vurdering fra takstmann R. av 8.1.24, samt tilleggsnotat av 4.6.24. Kjøper har også fremlagt et prisoverslag fra byggmester S. Kjøper har senere innhentet en ny rapport fra M. AS av 23.2.25.

Foretaket har innhentet rapport fra takstfirma I. av 30.5.24.

De anførte forholdene vil bli behandlet enkeltvis nedenfor.

1. Kjøkken (ventilator kr 3 000, induksjonstopp kr 4 000, gulv kr 45 000)

I salgsprospektet var det bl.a. opplyst følgende om kjøkkenet:

Kjøkkenet fra ca 2003 med hvitevarer fra 2015 fremstår som pent og har en smart løsning og en stor spiseplass. Den lyse innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har videre fryseskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn. Samt et kjølehorn type Røros. Stort og flott kjøkken som en hobbykokk vil elske.

I tilstandsrapporten ble kjøkkenet (overflater og innredning) gitt TG 1.

Avtrekk ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i vegg. Type Husqvarna.

Overflater ble generelt gitt TG 1, men takstmannen bemerket følgende:

Det er høydeforskjell fra gulv kjøkken til stue. Det er lagt laminatgulv på kjøkken direkte på eksisterende gulv. Laminat er tilpasset mot innredning kjøkken. Det er generell slitasje på parkett. stedvis knirk.

Etasjeskille/gulv mot grunn ble gitt lys TG 2 («Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak»):

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1. etasje : Det er målt avvik i gang mot bad på ca. 1,5 cm.

2. etasje : Det er målt avvik i gang på ca. 1,5 cm.

I egenerklæringskjemaet opplyste selger at «*huset er fra 1957, så gulvene er ikke 100 % i water*».

Etter overtakelsen har kjøper reklamert over feil ved induksjonsplate og kjøkkenventilator, samt avvik ved gulv på kjøkken og i gang.

I sin tilbakemelding til foretaket har selger opplyst følgende:

Koketopp og kjøkkenventilator fungerte tilfredsstillende siste gang vi brukte dette.

Fra vurderingen fra takstmann R. hitsettes:

Koketopp integrert type Gorenje Schott ceran styringspanelet på toppen fungerer ikke og er defekt. Det koster ca. 3000 å skaffe en ny. Dette er helt klart at selger har tilbakeholdt denne alvorlige feilen

Kjøkkenventilatoren Husqvarna qc950 virker bare på to hastigheter. Dette burde eier beskrevet i egenerklæringen. Kostnad for dette er 4 000,- kroner

Gulv i gang og kjøkken ca. 35 m² er defekt på grunn av feil leggeandvisning. Det er store avvik på underlaget med 15 mm svanken i søkk på en meters lengde ved inngangen til badet. På grunn av lengden på rommet eller feil montering og ikke godkjent underlag på gulvet løsner endeskjøtene som ikke er beregnet for slik belastning. Pris på utbedring og legge nytt gulv er 45000,- kroner.

Kjøper har innhentet et prisoverslag fra byggmester S. på kr 40 000-60 000 for utbedring av gulv kjøkken/gang.

Fra rapporten fra takstfirma I. hitsettes:

Induksjonsplaten er defekt, dette har trolig oppstått grunnet normal elde og slitasje

(...) Ventilatoren har oppnådd en alder hvor vedlikehold og reparasjon/bytte av deler vil oppstå. Avtrekket på ventilatoren fungerer, men den fungerer ikke på laveste hastighet

(...) Klikk-vinyl gulv montert i kjøkken og gang på ca. 35m². (...) Gulvet utenfor bad 1.etg har en svanke rett utenfor døren inn til baderommet, ihht hva som fremkommer av tilstandsrapporten. Som følge av dette har noen av skjøtene i gulvet gått ifra hverandre.

7.3 Utbedring

Dersom forholdet ønskes utbedret kan kostnad forespeilet av Takstmann R. legges til grunn, det skal påpekes at gulvet som er lagt i kjøkken og i gang ikke er en parkett slik det fremkommer av tilbudet til Byggmester S., men er et vinylgulv.

I rapporten fra M. AS ble det påpekt skjevheter ved gulv, og estimert kostnader til lokal utbedring på kr 15 000, evt. Kr 55 000 inkl. mva. dersom gulvet ikke kunne gjenbrukes.

2. Bad 1. etasje

I salgsprospektet var det opplyst følgende:

Badet i første etasje er fra 1998 med fliser på gulv og vegger Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Ny innredning og dusjkabinett i 2023

I tilstandsrapporten ble badet i 1. etasje gitt både TG 1 og lys TG 2.

Overflater vegger og himling ble gitt lys TG 2, og takstmannen bemerket bl.a.:

Vurdering av avvik:

(...) Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er hull i noen flisfuger

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Eier har fuget igjen hull i flisfuger

Overflater gulv ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Gulvet har fall til sluk fra yttervegg. Noe lite fall på gulv. Fallforhold fungerer ved bruk av dusjkabinett.

Sluk, membran og tettesjikt ble gitt lys TG 2. Takstmannen bemerket at det var et eldre soilsluk, og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger «Ja» på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, og opplyste:

Lekkasje avløp dusj i fleksirør. Kommer litt vann på gulvet når man dusjer.

Selger opplyste også at badet i 1. etasje var pusset opp ved egeninnsats i 1997. Selger krysset «Ja» på spørsmål om kjennskap til feil ved vann/avløp, tilbakeslag el., og opplyste at man må bruke avløpsåpner ved jevne mellomrom.

I forbindelse med reklamasjonssaken, har foretaket innhentet selgers forklaring:

Her er alle kort lagt på bordet. Fall til sluk er kommentert i tilstandsrapport, og at det fungerer ved bruk av dusjkabinett. Kommentar om avløpsåpner er mest mht. fleksislange fra dusjkabinett til sluk, da denne kan tettes noe av hår og såpe så det blir dårlig avrenning fra kabinettet og til sluket.

Fra vurderingen fra takstmann R. hitsettes bl.a.:

Bad i 1. etasje har mangler som ikke er beskrevet godt nok i tilstandsrapporten. Dårlig og ikke godkjent fall rundt sluken. Med opplysninger om at tidligere eier stadig må bruke avløpsåpner i sluken på grunn av tett sluk og at fleksislangen fra dusjkabinettet lekker vann på gulvet ved dusjing, burde dette legge grunnlag for badets tilstand på en mere oppklarende måte enn beskrevet i tilstandsrapporten. Fall fra membranen ved døren til slukristen skal være minimum 25 mm. Her er det kun 10 mm til toppen av flisen og ca. 0 cm til toppen av membranen ved døren, dette er langt unna kravet og badet er ikke godkjent for å lede bort bruksvann eller lede bort lekkasje vann (...)

Kjøper innhentet prisoverslag fra byggmester S. på kr 140 000-160 000 for utbedring.

Fra rapporten fra takstfirma I. hitsettes:

Baderommet har svakt fall til sluk, da det ble målt 0mm høydeforskjell fra toppflis ved terskel til slukristen. Det ble ikke avdekket skader som følge av svakt fall til sluk, og badet har fungert i hele dets levetid. I tilstandsrapporten er det gitt merknader til fall på gulv og sluk, det er også opplyst at baderommet har et eldre soil sluk, og at arbeidene ved baderommet i 1997 er gjort av ufaglært/egeninnsats.

(...) Baderommet fungerer slik det er i dag og det er ikke behov for umiddelbare tiltak, badets alder tilsier at utskifting ikke er upåregnelig

Takstmann R. kom med følgende bemerkninger i tilleggsnotat:

Minimumskravet til fall på bad er 1:50 fall 80 cm fra sluken. Resten av badet skal ha fall på minimum 1:100 til sluket. Toppene av slukristen skal ligge minimum 25 mm under toppen av membranen, ikke toppen av fliser eller dørstokker. TEC 1997 som grunnlag. På side 6 punkt 3.1, 3.2 3.3 Dette er feil vurdering for kravet til våtrom. På dette badet er ikke noen av disse tre kravene oppfylt. Med opplysninger om at tidligere eier stadig må bruke avløpsåpner i sluken på grunn av tett sluk og at fleksislangen fra dusjkabinettet lekker vann på gulvet ved dusjing, da skal dette badet ha tilstand grad 3. Dette er et alvorlig avvik. Dette badet er ikke godkjent for å lede bort bruksvann eller lede bort lekkasje vann. Faren for større vannskader er her meget stor. Her er det nødvendig med ombygging av hele badet.

I rapporten fra M. AS fremgikk bl.a. følgende:

Konklusjon

Det er avdekket flere avvik ved våtrommet det ikke er gitt opplysninger om. Det er påvist manglende fall til sluk (stedvis motfall). I tillegg er det registrert feil utførelse av avløpsløsninger, manglende tetting rundt rørgjennomføringer og at membran er montert ned i eldre soilsluk uten klemring.

Gulvkonstruksjon skulle i henhold til NS 3600 blitt vurdert til en TG 3.

Sanitærutstyr skulle blitt vurdert til en tilstandsgrad (TG) 2 grunnet manglende spalte.

M. AS opplyste at «Normal kostnad for tilsvarende baderom» var rundt kr 250 000 inkl. mva.

3. Bad 2. etasje

I salgsprospektet var det opplyst følgende:

Badet i andre etasje er fra 2009, her er det også fliser på gulv og vegger. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

I tilstandsrapporten ble badet i 2. etasje fra 2009 gitt både TG 1 og mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Overflater vegger og himling ble også gitt mørk TG 2:

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overflater gulv ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1.

Sluk, membran og tettesjikt ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluk under dusjkabinett. Sluk er ikke undersøkt

Sanitærutstyr og innredning ble gitt mørk TG 2, og takstmannen opplyste bl.a.:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne
- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist sprekk i servantskål.

Ventilasjon ble gitt mørk TG 2 grunnet manglende tilluftsventilering.

I egenerklærings skjemaet opplyste selger at badet i 2. etasje var utført av et navngitt firma.

Selger har i sin tilbakemelding til foretaket opplyst blant annet at badet i 2. etasje var pusset opp ved bruk av fagfolk i 2009. Selger kjente ikke til andre avvik ved baderommet enn det som fremkom av tilstandsrapporten.

Fra vurderingen fra takstmann R. hitsettes:

Bad i 2. etasje mangler en viktig informasjon i tilstandsrapporten som er. Dårlig og ikke godkjent fall rundt sluken. Fall fra membranen ved døren til slukristen skal være minimum 25 mm. Her er det fra slukristen kun 1-0 mm til toppen av flisen og ca. 0 cm til toppen av membranen ved døren, dette er langt unna kravet og badet er ikke godkjent for å lede bort bruksvann eller lede bort lekkasje vann. (...)

Kjøper innhentet prisoverslag fra byggmester S. på kr 210 000-230 000 for utbedring.

Fra rapporten fra takstfirma I. hitsettes:

Takstmann R. sier at det er krav til fall på 25mm fra membran ved dør til slukrist etter TEK2003, dette stemmer ikke. Som det fremkommer under er kravet tilstrekkelig fall mot sluket for de deler av gulvet som antas å utsettes for vann regelmessig. Dette badet har montert dusjkabinett hvor vannet ledes kontrollert ned i sluket, gulvet utsettes ikke regelmessig for vann, det er derfor heller ikke et krav om fall mot sluket.

Baderommet er oppført i 2009 og Teknisk byggforskrift av 1997 (revidert 26.januar 2007) stiller følgende krav til våtrom.

§8-37 Fukt 3. Våtrom

Bad og vaskerom skal ha sluk, rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig (...)

(...) Det er fall mot sluket på 12mm fra slukrist til topp flis ved terskel. Det er ikke avdekket skader og baderommet fungerer slik det er i dag, da det dusjes i kabinett og ikke direkte på flis. Baderommet fungerer slik det er i dag og gulvet oppfyller kravet i TEK97:2007. Da deler av gulvet som er utsatt for vann har fall som vil lede dette til sluk.

(...) Baderommet fungerer slik det er i dag og det er ikke behov for tiltak.

Takstmann R kom bl.a. med følgende bemerkninger i tilleggsnotat:

Fra toppen v slukristen til toppen av membranen ved døren er fallet 0 og kravet er minimum 25 mm. Fallet rundt sluken er elendig og langt unna minimumskravet. På side 8. punkt 4.1 4-2 og 4.3 Dette er feil vurdering til kravet for våtrom (...)

I rapporten fra M. AS fremgikk bl.a. følgende:

Ved befaringen ble det gjennomført målinger av fallforhold på gulv. De ble da registrert at gulvet ikke har tilstrekkelig fall i henhold til forskriftskrav.

Kravet til fall på gulv er 1:100 på hele gulvet dersom det ikke er lokalt fall rundt sluk. I tilstandsrapporten er det opplyst om fall mot sluk som er målt til 1. Ved undertegnede målinger ble det målt 1 cm fall på gulv fra dør til dusjkabinett.. Det er således sammenfallende målinger mellom undertegnede målinger og målinger i tilstandsrapport.

Avstand fra dør til dusjkabinett er i overkant av 2 meter. Dvs. at høydeforskjellen skulle vært på 2 cm ved 1:100 fall. Det er således avvik fra forskriftskrav vedrørende fall på gulv

M. AS estimerte kostnader på rundt kr 40 000 inkl. mva.

4. Kledning

Under takkonstruksjon/loft (TG IU) opplyste takstmannen følgende:

Tak-konstruksjonen har synlig luftespalter i gesimser. Tak-konstruksjon er ikke tilgjengelig for kontroll.

Veggkonstruksjon ble gitt mørk TG 2, og takstmannen opplyste:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 1998 på vestveggen og øvrig kledning fra 2000. Alle yttervegger ble foret ut og etterisolert. Malt i 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Det mangler stedvis musebånd/lusinger mellom underliggere på kledning.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

I egenerklæringen ble det krysset av «Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats» på spørsmål om kjennskap til arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade. Selger oppga firmanavn, og opplyste:

Påbygg og takoppløft (arker) i 2000 utført av faglært. Endevægger ble etterisolert og kledd ved egeninnsats. Garasjen er satt opp ved egeninnsats (byggesett fra Grimstadgarasjen).

Etter overtakelsen har kjøper reklamert som følge av manglende lufting i kledning og gesims.

Fra vurderingen fra takstmann R. hitsettes:

Kledning etterisolering asfalt vindtettplater lekter på hele huset er i hovedsak fra 2000 vestveggen er fra 1998 og mangler tilfredsstillende lufting. Det skal være sammenhengende lufting fra bunn til topp bak kledningen for å sikre god ventilasjon og drenering av vann (...) Det er allerede tydelige skader i kledningen som indikerer dårlig lufting. Det skal være lufting og ventilerings for taket også. Det er nesten ingen lufting å se i gesimsene. Det er minimumskrav til 5 cm luftespalte mellom taksperrene og dette må da ha en åpning i gesimsen som ivaretar denne viktige ventilerings for vegger og tak. Dette betyr at boligen ikke puster slik det er krav til og kan føre til alvorlige skader på boligen. Dette er en meget alvorlig feil som kjøper skulle blitt informert om i tilstandsrapporten, noe som i dette tilfellet ikke er opplyst om, men kun bemerket å montere musebånd og lusing som er bare en bagatell i denne sammenheng.

Kjøper har innhentet et prisoverslag fra byggmester S. på kr 40 000-60 000 (forutsatt god nok lufting fra kledning til gesims), alternativt kr 200 000 til 600 000 hvis det ikke var god nok lufting fra kledning til gesims.

Fra rapporten fra takstfirma I. hitsettes bl.a.:

Kledningen er ikke utført ihht anbefalte løsninger med krysslekting, da det er montert horisontal utlekting/sløyfe i bunn av kledningen. Utførelsen gir noe redusert lufting bak kledningen, men det er vertikal sirkulasjon mellom de innerste kledningsbordene. Det er ikke avdekket skader som følge av den valgte utførelsen, kledningen har fungert siden 1998/2000. Basert på MycoTeam sitt vurderingsnotat fra 2021 er det lite sannsynlig at det vil oppstå skader eller redusert levetid som følge av utførelsen. Det er opplyst i salgsdokumentene at etterisolering og kledning er utført ved egeninnsats (...) Etter min oppfatning er det

ikke behov for tiltak utover normalt løpende vedlikehold og tilsyn.

Takstmann R. kom også med etterfølgende bemerkninger i tilleggsnotat.

5. Terrengforhold

Terrengforhold ble gitt TG 3 («Store eller alvorlige avvik»), og takstmannen bemerket følgende:

Opparbeidet hagetomt. Belegningsstein i gårdsplass. Belegningsstein fra ca.2003.

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Det er påvist fall mot grunnmur langs grunnmur på nordsiden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fra vurderingen fra takstmann R. hitsettes:

Terrengjustering: I tilstandsrapporten er det bemerket at det er nødvendig med terrengjustering med en kostnad på under 10 000,- kroner. Med tanke på at det er tilbygg og drenering rundt huset med unntak av terrasse på vestsiden skal det i denne prosessen etableres godkjent fall fra huset, 1:50 i en avstand på 3 meter; Der det er belegningsstein som drenerer vannet sent og dårlig må vannet ledes bort uten oppsamling, noe som er dårlig ivarett her. Den riktige kostnaden i dette tilfellet vil være 70 000,- kroner

Fra rapporten fra takstfirma I. hitsettes:

Det ble målt noe fall inn mot boligen på øst og nordsiden. Det er ikke avdekket skader som følge av dette og jeg kan derfor heller ikke se at det er behov for tiltak selv om forholdene ikke er optimale. Ved en senere vedlikeholdsmessig utskifting av dreneringen kan terrengforholdet endres til anbefalt fall på 1:50, 3 meter ut fra boligen. Dersom man ønsker å endre fallforholdene før utskifting av drenering anbefales tiltak og kostnad forespeilet av Takstmann R.

I rapporten fra M. AS fremgikk følgende:

Vurdering

I tilstandsrapport er det kun opplyst om terrengfall på nordsiden av bygget. Ved kontroll er det også påvist terrengfall mot øst og vestsiden av bygget i tillegg. Dette vil da medføre til økte kostnader i for å utbedre forholdet.

På østsiden av boligen er det belegningsstein. På vestsiden av boligen er det terrengfall på terreng under terrasse. Disse forholdene fordyrer utbedringskostnaden vesentlig.

Kostnad for å etablere fall på terreng fra grunnmur er i området rundt 70 000 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Videre har kjøper anført at det foreligger brudd på takstforskriften hva gjaldt bl.a. undersøkelse av fall til sluk på bad og lufting av kledning, jf. forskriften §§ 2-2 og 2-11. Kjøper har også anført at kostnadsestimatet for utvendig terreng som ble gitt iht. forskriften § 2-22 var feil. Det var kun påregnelig med terrengjustering på nordsiden av boligen, ikke øvrige sider.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 422 000, takstutgifter på kr 25 350, samt krav om erstatning for advokatutgifter på kr 89 649 etter § 4-14, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Foretaket har bl.a. vist til at forholdene ikke var upåregnelige i lys av opplysningene som ble gitt ved salget og boligens alder. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger brudd på takstforskriften.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at defekt induksjonsplate og ventilator utgjorde et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, jf. avhl. § 3-2, men at kostnadene ikke oversteg kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 for øvrige mangelsforhold.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 grunnet feil ved induksjonsplate og ventilator på kjøkkenet, svank i gulv, avvik ved badene i 1. og 2. etasje, manglende lufting av kledning, samt uriktig kostnadsestimat i tilstandsrapporten for kostnader til terrengjustering.

Nemnda er enig med sekretariatet i at defekt induksjonsplate og ventilator utgjør et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og at det dermed foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Det legges til grunn at hvitevarene var fra 2015 samt at de var gitt TG 1. Nemnda forstår det også slik at kjøper oppdaget feilene første gang de skulle benytte hvitevarene etter overtakelsen.

Når det gjelder svank i gulv, kan ikke nemnda se at forholdet utgjør en mangel etter avhl. § 3-2. Ved salget var det opplyst at det var lagt laminatgulv på kjøkken direkte på eksisterende gulv. Etasjeskille ble gitt lys TG 2, og det ble opplyst om høydeforskjeller, bl.a. i gang mot bad. Legging av laminatgulv har i nemndspraksis vært ansett som "enkle og kurante arbeider" som ofte utføres av ufaglærte. Selger krysset også "Ja" på spørsmål om kjennskap til skjeve gulv el. i egenerklæringseskjemaet.

Når det gjelder badet i boligens første etasje, fremholdt sekretariatet:

Sekretariatet har kommet til at avvik ved badet ikke utgjør et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Det aktuelle badet var opplyst pusset opp ved egeninnsats i 1997, og var dermed 26 år gammelt. Selger opplyste om lekkasje i avløp/fleksirør, og at det kom vann på gulvet når man dusjet, samt at man må bruke avløpsåpner med jevne mellomrom. I tilstandsrapporten bemerket takstmannen at det var "noe lite fall på gulv", men at fallforhold fungerte ved bruk av dusjkabinett. Takstmannen opplyste også at baderommet hadde et eldre soillsluk. Sekretariatet forstår det videre slik at det ikke er registrert noen skader som følge av avvik ved fallforhold.

Kjøper har også anført at takstmannen har brutt forskriften ved sin undersøkelse av badet. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at det er gitt mangelfulle opplysninger om fallforholdene i tilstandsrapporten. Ut ifra badets høye alder kan vi uansett ikke se at det er av betydning om tilstandsrapporten er underkjent. Ser en bort ifra de negative opplysningene om badet i tilstandsrapporten, står en fortsatt igjen med et 26 år gammelt bad utført ved egeninnsats, samt de øvrige feilene det ble opplyst om i selgers egenerklæringseskjema.

Det foreligger etter vår vurdering ingen mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i kjøpers nemndsansmodning vedlagt ny rapport 23.2.25 fra M. AS som gir grunnlag for en annen vurdering. Det vises særlig til at det i egenerklæringseskjemaet var opplyst om at badet var pusset opp ved egeninnsats i 1997. Det var følgelig gitt klare og konkrete risikopplysninger om badet, og nemnda kan ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 på dette punktet.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 knyttet til badet i andre etasje. I sekretariatets drøftelse heter det:

Det aktuelle badet var opplyst oppført av faglærte i 2009, og var dermed 14 år gammelt ved salget. Badet ble både gitt TG 1 og mørk TG 2. Takstmannen opplyste at fall til sluk var målt til 1 cm fra terskel gulv til side dusjkabinett. Takstmannen opplyste at sluket under dusjkabinett ikke var undersøkt. Takstmannen bemerket bl.a. at vindu/dør i våtsone ikke besto av fuktbestandige materialer, samt manglende lekkasjesikring i sistene. Sekretariatet bemerker at det er noe uklart hvilket bad risikopplysningene gitt i selgers

egenerklæring knytter seg til, men vi anser ikke dette for å ha noen avgjørende betydning.

Takstmann R. har i sin vurdering lagt til grunn at det er dårlig fall, og at fall fra dør til slukrisk skal være minimum 25 mm. Dette bestrides fra takstfirma I. I rapporten fra takstfirma I. er det lagt til grunn at baderommet fungerer slik det er i dag (med dusjkabinett), og at gulvet oppfyller kravet i TEK97:2007. Det er også sitert fra de aktuelle forskriftskravene. Sekretariatet besitter ikke byggteknisk kompetanse, og kan vanskelig ta stilling til uenigheter mellom de fagkyndige. I disse tilfellene er det kjøper som har bevisbyrden. Sekretariatet bemerker at rapporten fra takstfirma I. fremstår mer utfyllende og faglig begrunnet enn vurderingen fra kjøpers takstmann. Slik saken er opplyst for oss, kan vi ikke se at det er dokumentert avvik ved badet slik det benyttes i dag, og har dermed kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda finner det i lys av takstfirma I.s rapport sannsynliggjort at det aktuelle badet oppfyller de krav som var gjeldende da badet ble etablert (2009). Det er heller ikke avdekket skader ved badet, som har installert dusjkabinett, og nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 på dette punktet.

Nemnda tar etter dette stilling til om det foreligger en mangel grunnet mangelfull lufting av kledningen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Veggkonstruksjonen ble gitt mørk TG 2, og takstmannen bemerket i tilstandsrapporten at det var manglende musebånd. Kledningen ble opplyst å være fra 1998/2000, og var dermed 25/23 år gammel ved salget. I egenerklæringen opplyste selger at endevegger ble etterisolert og kledd ved egeninnsats. Vinduer ble gitt mørk TG 2, og takstmannen bemerket bl.a. råte i vindu på utvendig list.

Takstmann R. har i sin vurdering lagt til grunn at kledningen mangler tilfredsstillende lufting. Takstfirma I. legger også til grunn at kledningen ikke er utført iht. anbefalt løsning, og at utførelsen gir noe redusert lufting bak kledningen. Takstfirma I. påpeker imidlertid at det ikke er avdekket skader, og at kledningen har fungert siden 1998/2000. Takstfirma I. har vist til at utførelsen ikke er uvanlig, og at Mycoteam i en vurdering fra 2021 har fremholdt at det er lite sannsynlig at det vil oppstå skader eller redusert levetid som følge av den valgte utførelsen.

Sett i lys av kledningens alder og opplysninger om egeninnsats, kan nemnda ikke se at det var upåregnelig med noe redusert lufting bak kledningen. Opplysninger om ufaglært arbeid innebærer en ikke ubetydelig risiko for feil og ufagmessige løsninger. Slik saken er opplyst, er det heller ikke dokumentert skader i ytterkledningen eller sannsynliggjort redusert levetid som følge av svak lufting.

Som fremholdt av sekretariatet, besitter ikke nemnda byggteknisk kompetanse, og den kan vanskelig ta stilling til uenigheter mellom de fagkyndige. Nemnda er enig med sekretariatet i at «rapporten fra takstfirma I. også på dette punktet fremstår som mer utfyllende og faglig begrunnet enn kjøpers vurdering. Det er videre uklart for oss om kjøper gjør gjeldende at det heller ikke er god nok lufting i gesims, slik at det er det dyreste prisoverslaget som legges til grunn, jf. prisoverslag fra byggmester S. Vi kan uansett ikke se at dette er tilstrekkelig dokumentert på nåværende tidspunkt».

Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 knyttet til kledningen.

Til slutt vil nemnda vurdere hvorvidt det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-8 grunnet opplysningene om terrengforholdene, og estimatet i tilstandsrapporten om utbedringskostnadenes størrelse. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Terrengforhold ble gitt TG 3. Takstmannen opplyste at det bør foretas terrengjusteringer, og oppga et kostnadsestimat på "Under 10 000".

Takstmann R. har i sin vurdering forespeilet at den riktige kostnaden vil være kr 70 000. Det er noe uklart for oss hva kostnadene omfatter, og hvorvidt kostnadene må ses i sammenheng med dreneringsarbeider. Takstfirma I. uttaler at de ikke kan se behov for tiltak selv om forholdene ikke er optimale, og at terrengforholdet ved en vedlikeholdsmessig utskiftning av dreneringen kan endres til anbefalt fall.

I mandatet for tilstandsrapporten fremgår det bl.a. at:

«Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.»

I utgangspunktet vil takstmannens kostnadsestimat dermed kun måtte anses veiledende, og takstmannen vil som utgangspunkt heller ikke kunne holdes ansvarlig dersom det viser seg at kostnadene ble høyere enn antatt, eller det avdekkes skjulte elementer som fordyrer utbedringsarbeidet utover hva takstmannen hadde som forutsetning. Se eksempelvis FinKN 2023-92, FinKN 2023-829 og FinKN 2024-14.

Sekretariatet legger vekt på at avviket i kroner og øre er relativt begrenset. Vi oppfatter at kostnadsestimatet i tilstandsrapporten knytter seg til tiltak på nordsiden av boligen, samt at det er noe uklart for oss hva kostnadsoverslaget fra R. omfatter. Dette forholdet bærer også preg av å være noe svakt dokumentert, og vi kan heller ikke se at det er konkretisert eller anført et rettslig grunnlag for kravet.

Slik saken er opplyst for oss, kan vi i dette tilfellet ikke se at det er gitt uriktige eller misvisende opplysninger om kostnadsestimatet, og det er følgelig ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-8.

Nemnda har funnet saken bevismessig krevende på dette punktet, men er under tvil kommet til samme konklusjon som sekretariatet og kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets begrunnelse. Det er imidlertid etter nemndas syn noe uklart hvordan tilstandsrapporten skal forstås med hensyn til om det kun er nordsiden av huset kostnadsestimatet knytter seg til, eller om det også gjelder andre sider av huset.

Slik saken er opplyst, er det ikke avdekket at terrengforholdene har medført noen skader på boligen. I takstfirma I.s rapport fremgår det at selv om terrengforholdene «ikke er optimale», er det ikke behov for tiltak. Takstmann R. har i rapport av 8.1.24 konstatert at den «riktige kostnaden i dette tilfellet vil være 70 000,- kroner» for utbedring av terrengforholdene, men det er ikke opplyst hva utbedringskostnadene omfatter. Heller ikke i rapport av 23.2.25 fra M. AS er det utdypet hvilke tiltak som bør gjøres, men M. AS er enig med takstmann R. i at kostnadene beløper seg til omkring kr 70 000.

I den foreliggende saken var det ut fra opplysningene i tilstandsrapporten påregnelig at det ville påløpe kostnader til utbedring av terrengforholdene. Nemnda er enig med kjøper i at det er sannsynlig at de relevante utbedringskostnadene for utbedring av terrengforholdene vil overstige kostnadsestimatet i tilstandsrapporten. Men det er likevel ikke slik at ethvert avvik fra kostnadsestimatet utgjør en mangel. All den tid det er uklart hva anslaget på kr 70 000 innebærer av arbeid sett opp mot at det ikke er avdekket skader på boligen grunnet terrengforholdene, er det vanskelig for nemnda å etterprøve holdbarheten av kostnadsoverslaget. Etter en samlet vurdering av sakens dokumenter er nemnda kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-8 i dette tilfellet.

Kjøper har i utgangspunktet krav på prisavslag for mangelen knyttet til induksjonsplaten og ventilatoren på kjøkkenet, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Utbedringskostnadene overstiger imidlertid ikke egenandelen etter avhl. § 3-1 fjerde ledd, og prisavslag kommer dermed ikke til utbetaling. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Kjøper har også fremsatt krav om erstatning for påløpte advokatutgifter. Kjøper har fått medhold i en liten del av sitt krav, hvor prisavslaget ikke overstiger egenandelen. I likhet med sekretariatet, kan ikke nemnda se at de påløpte kostnadene anses som rimelige eller nødvendige, og advokatkostnader tilkjennes derfor ikke.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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