

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-743

2.7.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – radon (TG 2) – garasje (TG 3) – risikoopplysninger – dødsbo – takstansvar? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 – forskriften § 2-9, 2-10, 2-22, og 2-23.

En enebolig fra 1979 ble solgt for kr 1,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.7.23. Det var opplyst i salgsprospektet at eiendommen ble solgt som et dødsbo. I tilstandsrapporten var flere av boligens bygningsdeler gitt TG 2, bl.a. ble radon gitt TG 2 pga. manglende målinger. Videre var det opplyst om arbeid utført på taket i egenerklæringsskjemaet. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en rekke forhold, bl.a. skader på tak, forhøyede radonverdier og mugg- og fuktskader. Kjøper anførte at forholdene både var upåregnelige og at det ble gitt mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste i hovedsak til at det var gitt konkrete risikoopplysninger forut for salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 573 580, krav om erstatning for egenandel til advokatbistand kr 20 815, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22. Følgende forhold er anført som mangler:

- Forhøyede radonverdier
- Terreng som lener mot bygningen
- Tak med flere skader
- Kaldtloft med mugg og fuktskader
- Garasjen i sin helhet
- Svartmugg
- Vannlekkasje i kjeller
- Maur i konstruksjonen

Saken gjelder en enebolig i Telemark oppført i 1979.

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

Selger har valgt å prøve å selge eiendommen uten å legge den ut på nett – «off-market» salg. Det er derfor ikke laget komplett prospekt. Eiendommen vil kun bli presentert for innteressenter som vi/selger vet er innteressert i bolig i dette området.

Innteresetene bør sette seg inn i vedlagte tilstandsrapport og egenerklæring.

...

Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo, og arvingene har begrenset med kunnskap om boligens tilstand, da de aldri har bebodd den.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport. Under «Rom under terreng» fikk punktene «overflater vegg», «overflater gulv» og «konstruksjoner» TG 2. Det fremgikk bl.a. at det var oppdaget fuktmerker, men at det ikke var registrert forhøyede fuktverdier. Boligens kaldloft ble vurdert til TG 1, men det var opplyst at deler av kaldloftet ikke var undersøkt grunnet redusert tilkomstmulighet. Radon ble gitt TG 2 og det fremkom at det var ukjent om radonmåling var gjennomført i boligen. Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon ble gitt delvis TG 1 og TG 2. Under punktet «yttertak» ble «tekking», «takgjennomføringer» og «beslag, renner, nedløp og snøfangere» gitt TG 2. Det fremkom bl.a. en rekke risikoopplysninger om alder og slitasje. Videre var det anbefalt jevnlig ettersyn på bygningsdelene. Drenering var i hovedsak gitt TG 2. Det var bl.a. opplyst om at det ikke kunne verifiseres om hele grunnmuren var fuktsikret, og at dreneringens tilstand hadde påvirkning på øvrige bygningsdeler. Videre var det påvist skjevheter i boligens forstøtningsmurer mot vest og nord i hage, som på bakgrunn av dette ble gitt TG 2. Boligens garasje var gitt TG 3, og det fremkom at det var oppdaget en rekke feil på garasjens konstruksjon. Utbedring av garasjen ble anslått til kr 100 000 – 300 000.

I selgers egenerklæring var det krysset av for «nei» på spørsmål om problemer med drenering og fukt. Det ble også krysset av for «nei» på spørsmål om sopp/råteskader, og på spørsmål om insekter/skadedyr. Videre var det opplyst at tidligere eiers sønn, som var tømrer, hadde lagt nytt tak på boligen. I tillegg ble det opplyst om at selger ikke hadde bebodd eiendommen og derfor ikke hadde spesifikk kunnskap om den. Kjøper ble oppfordret til å foreta en særlig grundig besiktelse. På spørsmål i pkt. 25 om andre forhold av betydning, ble det opplyst at «Mur tilbygg garasje er dårlig».

Kjøper har anført at de muntlig ble opplyst om at taket var nytt.

Boligen ble solgt for kr 1,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.7.23, og overtatt av kjøper den 1.8.23.

Den 6.12.23 reklamerte kjøper over følgende forhold:

- Radon nivå målt til over 3000 Bq/m³. Ekstreme verdier selv ved daglig utlufting, målt siden innflytningsdag.
- Terreng lener mot bygning. Det er skrevet i tilstandsrapport at det er sprekk i mur og fikk inntrykk av i følge selger at det var en enkel sak å fikse muren. Etter at entreprenør har sett på saken, ser vi at hele terrenget lener mot bygninger og må graves opp og sikres, som er en betydelig større jobb enn antatt.
- Tak som i følge selger skulle være nytt, har flere skader og hull i yttertak som i følge tømrer må byttes. Det er også oppdaget råte i tak som følger av lekkasje som ikke var opplyst om før etter boligkjøpet. Tak i garasje har også råteskader og brannskader.
- Svertesopp oppdaget flere plasser på huset. Jeg var meget tydelig på at jeg ikke ønsket å kjøpe noe som hadde svertesopp eller mugg i seg da dette kan spre seg ukontrollert, og det var ikke oppdaget noe verken fra selger eller tilstandsrapport.

Kjøper innhentet en skaderapport fra bygningssakkyndig F datert 18.8.23, hvor det var inntatt bilder av forholdene med beskrivelse tilknyttet bildene:

Hull i kledningsbord på garasje. Veldig synlig, men ikke opplyst i tilstandsrapport. Garasje har TG3 i tilstandsrapport.

Setningsskade på grunnmur til garasje. Kjøper informerer om at dette står i tilstandsrapport, men at det ikke ble opplyst om at bakken som står mot garasjen må graves opp.

Tilstandsrapport sier: 'Det ble blant annet påvist stedvis store sprekker i grunnmur, synlige skjevheter i konstruksjonen og generelt etterslep på utvendige vedlikehold'. TG3 i tilstandsrapport.

...

Takrennenedløp er tett, dette ble ikke opplyst om i tilstandsrapport.

Det er beskrevet i tilstandsrapport: 'Takrenner og nedløp har en alder som tilsier usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Ved en eventuell negativ utvikling bør det foretaes utskiftninger'. TG2 i tilstandsrapport.

...

Radonmåler vil ikke lese verdier i kjeller da det ikke er nett til dette i kjeller. Alt av lufteventiler står åpent.

...

Vindu i garasje lar seg ikke lukke, dette kan justeres inn. TG3 i tilstandsrapport på garasje.

...

Radonmåler i stue 1 etg. Balkongdør står åpen under målinger, og verdier stiger ifølge kjøper når det luftes.

Ingen opplysninger i tilstandsrapport om radonverdier.

Radonmåler kjøpt på en nettside av ft, kan kun brukes som en indikasjon. Radonmålinger utføres i tillegg kun vinterhalvåret.

...

Brystningspanel er montert direkte på sponplatevegger, som ft mener er skadelig for dampsperre. Det er ca 10 cm mineralull i yttervegger

Kjøper reagerer på at det er synlig isolasjon i ventil nede i kjeller, og mener det er fuktskader. Måler ingen utslag over 6,3% med protimeter mms3

...

Vannmerker i himling på stue, ingen fuktindikasjon gjort med protimeter mms3.

Himlingsplater har i et parti løsnet fra konstruksjonen/knekte spikerfeste.

Det er ikke opplyst om tidligere fuktmerker i tilstandsrapport.

...

Vannmerker i himling på kjøkken, ingen fuktindikasjon gjort med protimeter mms3.

Det er ikke opplyst om tidligere fuktmerker i tilstandsrapport.

Kjøper har videre fremlagt en rapport etter måling av radon datert 26.1.24. Av rapporten fremgikk at høyeste årsmiddelverdi var målt til 2 839 Bq/m³, og høyeste målverdi til 3 740 Bq/m³.

Kjøper innhentet deretter en reklamasjonsrapport fra takstfirma V av 12.6.24:

Takskader 1\8

...

Undersøkelser utført:

Det er utført en visuell inspeksjon av takflaten fra taket avdekket følgende forhold. Takspiker presser opp den nye shingelen og noen steder har takspikerne presset seg gjennom den nye shingelen. Dette ble ikke nevnt i tilstandsrapporten.

Når snøen smeltet, kunne man se smeltevann renne gjennom takfotbeslaget. Tilstandsrapporten sier kun noe om gammelt og bruksmerker, ikke at takfotbeslaget har hull.

Jeg antar at det brukes takspiker som er for korte og ikke trengte dypt nok inn i taktro, fordi den gamle taktekingen lå under. Jeg antar også at det er lekkasje i øvre del av taket, dette kunne ikke oppdages ved visuell inspeksjon, så det må planlegges en etterkontroll.

Denne skaden ble ikke tatt hensyn til i tilstandsrapporten.

...

Begrunnelse kostnader:

Takflaten skal systematisk undersøkes og repareres av fagfirma.

... Totalt: 10350

...

Takstol/kaltloft 2\8

...

Undersøkelser utført:

Ved inspeksjon av kaldloftet ble det oppdaget følgende mangler:

Uprofesjonelt reparasjonsarbeid på taktro. Avansert svartmugg-angrep i taktro i skorstein området. Skorsteinen har fuktflekke. Lett svartmugg-angrep mange steder på kaldloftet.

Jeg antar at fuktigheten på skorsteinen og den sterke svartmugg-angrep på taktro rundt skorsteinen kommer fra uprofesjonell tetting av pipe gjennomføringen. Tilstandsrapporten indikerer at skorsteinens takgjennomføring kan være lekk. Det kraftige angrepet med svartmugg tyder imidlertid på at fuktinntrengningen skjedde over lengre tid. Dette ble ikke nevnt i tilstandsrapporten. I takfotens område lukker isolasjonen av etasjeskillet lufttilførselen.

I den delen hvor skaden er, ble ikke kaldloftet undersøkt fordi eksisterende skader ikke var oppført i tilstandsrapporten. Siden takstmannen i sin rapport beskrev området rundt pipen som et sårbart område, og det er spor av vann i taket nær pipen i stuen, burde området vært undersøkt grundigere. Eierens sønn kunne ha gitt tilgangsmulighet.

Begrunnelse kostnader:

Den ikke-profesjonelle reparasjonen og de delene av taktroen som er berørt av svartmugg skal skiftes ut. Takgjennomføringer til skorsteinen skal tettes fagmessig. Det lette angrepet av svartmugg må vaskes bort, og isolasjonen av etasjeskille må endres i takfotområdet for å frigjøre luft til ventilasjon.

... Totalt: 20000

...

Garasje/carport 3\8

...

Undersøkelser utført:

Carporten i garasjebygget ble undersøkt.

Carportens yttervegg består av 25 cm tykke lette klinkerblokker med høyde inntil 2,60 m, bredden på bakre yttervegg er 4,76 m. Vegg har flere fuktflekke. Terrenget skråner kraftig mot garasjen.

På bakre yttervegg, som også inkluderer fundament, har det oppstått en sprekk fra gulv til tak. se bild 1. Øvre delen av vegg var bulket 18 cm til innsiden. Ved å dytte inn bakvegg ble høyre ytre murverk skjøvet utover, det var sprekke i murfugene. Se bild 2, 3 og 4.

Under skadeundersøkelsen ble det oppdaget at det er en flere konstruksjonsfeil ved konstruksjonen av murveggen.

Ved undersøkelse av sprekke ble det oppdaget at det manglet armering i skjøtene. Hvis du har en frittstående vegg, må det siste laget lages av U-stein og støpes med betong for å holde sammen murverket.

Manglende fuktsikring med vannavvisende slemmemørtel

...

Konsekvens:

Hvis vegg gir etter enda mer, bør du handle raskt, den kan kollapse

Begrunnelse kostnader:

En reparasjon er ikke mulig. Det utvendige murverket må rives helt og bygges nytt. Skal du bygge ny yttervegg anbefaler jeg å bygge den med 30cm tykk betong da den tåler jordtrykk

... Totalt: 403000

...

Bod over garasje 4\8

...

Undersøkelser utført:

Ved nærmere inspeksjon av garasjebygget kan man se vannpytter på gulvet i boden over garasjen.

Årsaken til vanninntrengning er åpne fuger i sokkelområde. Årsaken til de åpne skjøtene er at sokkelområde ikke var forseglet fra utsiden. Dette ble ikke nevnt i tilstandsrapporten.

Denne skaden ble ikke tatt hensyn til fordi garasjen kun ble behandlet gjennom en enkel vurdering.

Begrunnelse kostnader:

Sokkelen i inngangspartiet til bod må tettes

... Totalt: 1230

...

Svartmugg på fasade 5\8

...

Undersøkelser utført:

Det gjennomført en visuell kontroll med stikktagninger i kledningen, spesielt på værsiden. Hele fasaden på sørøstsiden var kraftig befengt med svartmugg. se bild. Det var steder hvor det allerede hadde skjedd avanserte angrep, som kunne føre til råteskader.

Svertesoppen på utvendig fasade er forårsaket av høyt fuktinnhold i luften som legger seg på fasaden. Siden huset ligger ved siden av en skog og en innsjø, er risikoen for svartmugg spesielt høy og må behandles hvert år. Så det er ingen avvik.

...

Begrunnelse kostnader:

Fasaden skal vaskes med spesialvaskemiddel. Fasaden må males på nytt. Jeg anbefaler selvrensende fasademaling

... Totalt: 16000

...

Radon 6\8

...

Undersøkelser utført:

følge geologisk kart fra NGU.no ligger eiendommen i område med høy radon aktsomhetsgrad (0 - 3), eiendomme har Aktsomhetsgrad 2. Huseieren gjennomførte radonprøve fra 30. oktober 2023 til 11. januar 2024. Målingen er gjennomført med lukket sporfilm i stue første etasje og kjeller . De ble analysert 23.01.2024 fra firmaet R.

Meglere gir ingen informasjon om hvilke målinger som er foretatt av selger.

Det er selgers å foreta oppmålingen av sitt private hus og informere kjøper om det.

Denne verdien representerer imidlertid en stor mangel, som vil koste den nye eieren mye penger.

Begrunnelse kostnader:

For å få radonnivået opp på et tålelig nivå, må det monteres radonbrønn med ventilasjon i huset.

... Totalt: 32500

...

Vannlekkasje i kjeller 7\8

...

Undersøkelser utført:

Etter en regnværsdag kom vann inn på sørsiden av kjellerens utvendige murverk.

Følgende detaljer ble notert under etterforskningen: Vannet kommer inn gjennom skjøten av gulv/vegg forbindelsen i idrettsrommet. Utsiden av kjellermuren er tekket med grunnmursplast og toppliste, regnrøret fra taket går inn i et dreneringsrør, som ble lagt på ytterveggen og deretter går ned i bakken, omtrent midt i huset.

Tilstandsrapporten rapporterte symptomer på fukt og risikokonstruksjon med hensyn til fukt, men ikke vanninntrenging, som er tilfellet her.

Kjellervegg må tettes.

Begrunnelse kostnader:

Kjellerveggen skal bli frilagt fra utsiden i området for vannskaden. Kjellerveggen skal tettes fra utsiden. Dreneringsrør legges vekk fra veggen og langs hagen.

... Totalt: 80000

...

Skadedyr 8\8

...

Undersøkelser utført:

Ved visuell befarings av kjellerrommet ble det funnet at en maur reiret under vinduet og omtrent midt på ytterveggen.

Maurene ødelegger isolasjonen bak veggpanelet.

Eieren tok umiddelbart insektspray og sprayet den bak veggpanelet. Det hjalp lite, maurene er der fortsatt.

Ingen skadelige dyr ble nevnt i tilstandsrapporten.

Jeg anbefaler å kontakte et skadedyrfirma.

Begrunnelse kostnader:

Demontering av veggpaneler, skadedyrbekjempelse og remontering av veggpaneler

... Totalt: 10500

Foretaket har fremlagt selgers forklaringer til kjøpers reklamasjon:

1. Vannlekkasje fra dusj på badet. Mine foreldre klagde aldri på lekkasje og etter min mors bortgang (...) 2023 ble huset benyttet innimellom av blant annet min søster. Hun la ikke merke til noen lekkasje når hun benyttet dusjen. Tilstandsrapport viser ingen forhøyede verdier på fukt på badet.

2. Radon vet ikke jeg om er målt så dette kan vi ikke uttale oss om.

...

4. Jeg rengjorde taknedløp/takrenner for foreldrene mine siste åra. Er ikke utført i år. De har aldri nevnt at nedløp er tette/dårlige og hver gang jeg kontrollerte var det lite løv/barnåler i takrennene som hindret vannet å nå nedløpet.

5. Feil på garasje. Terreng som lener inn mot mur er nevnt i min egenerklæring punkt 25 og det er nevnt i tilstandsrapport under punkt garasje med et prisanslag på 100 000-300 000kr. Hull ble opplyst om både på visning(mor til kjøper) og når jeg viste kjøper rundt så dette var kjøper klar over før kjøp.

...

7. Feilmonterte ventiler som medfører fukt i konstruksjonen. Ikke lett å vite hvilke ventiler det refereres til her så prøver å dekke alt. Utlufting på våtrom er i tilstandsrapport nevnt som naturlig ventilasjon og at mekanisk avtrekk bør etableres. Lufteventiler ellers i huset er siden byggetiden montert av byggmester og jeg

har vanskelig for å tro at alle disse er feilmonterte.

...

9. Har aldri hørt mine foreldre klage på maur og har heller aldri sett noe maur i konstruksjon.

10. Har heller aldri sett/hørt om noen skadedyr i huset.

...

12. Vannskade i tak stue ble opplyst om under visning(mor) og senere til ny eier så ny eier kjente til dette før kjøp av hus. Ble dessverre glømt ut i egenerklæringen. Dette var en liten skade og denne ble aldri gjort noe med da den ikke er synlig hvis du ikke vet om den. Det ble derimot lagt ny taksingel for å utbedre lekkasjen nevnt i egenerklæring pkt 12.

Kjøper påstår å ha funnet feilene etter kjøp av eiendommen. Kjøper burde ha sett disse ved gjennomgang av tilstandsrapport, egenerklæring og ved visning. Når kjøper derimot kjøper boligen usett og sender kun sin egen mor på visning mener jeg dette er svakt. Kjøper har vel plikt til å forsikre seg om husets tilstand før kjøp? Stiller meg også kritisk til flere av avvikene. Er disse kommet fra fagfolk eller er det fra ny eier?

...

13: Råteskade og brannskade i innertak på Garasje. Er ikke kjent med råteskade. Min far nevnte aldri at han hadde problemer med fukt. Brannskade i tak kan jeg ikke skjønne. Er ikke kjent med noen brann eller branntilløp.

...

16: Fukt/råteskade på innertak. Kjøper melder om tegn til fukt/råteskade på innertak på loft. Julepynten til mine foreldre ble alltid lagret rett ved loftsluka på loftet. I den forbindelse og andre ganger så jeg/min far etter fukt på innertak uten at noe ble funnet. Ikke kjent med fukt/råteskader.

17: Utett yttertak. Kjøper melder om enkelte spiker som stikker opp fra yttertaket flere steder. Som jeg sa i pkt. 16 så har ikke mine foreldre noen gang hatt problemer med fukt/lekkasjer i huset uten sak nevnt i pkt 12 første brev. Ikke kjent med spiker som stikker opp fra yttertaket.

...

Svarbrev 3:

Radon er kommentert før. Ingen ytterligere kommentar.

Terrang som lener inn mot mur er nevnt i min egenerklæring punkt 25 og det er nevnt i tilstandsrapport under punkt garasje med et prisanslag på 100 000-300 000kr. Ingen ytterligere kommentar.

Har aldri sagt at tak på hus er nytt. Dette er byttet i forbindelse med vannskade i tak stue og ble opplyst om under visning(mor) og senere til ny eier. Det ble da lagt ny taksingel for å utbedre lekkasjen nevnt i egenerklæring pkt 12. Dette er 8-10 år siden uten at jeg vet nøyaktig. Ingen ytterligere kommentar. Råteskade og brannskade i innertak på Garasje er kommentert før. Ingen ytterligere kommentar.

Svertesopp: Ikke kjent med dette.

Foretaket har fremlagt korrespondanse med megleren som gjennomførte salget:

Foretaket: (...) Kjøper anfører bl.a. at det er forhøyede radonnivåer i boligen, og at dette er en mangel. Saken er nå i finKN og kjøper har reist en anførsel om at megler måtte kjenne til at boligen lå i et radonutsatt område, se vedlagt. Har du mulighet til å gi kommentar som imøtegår denne anførselen?

...

Megler: (...) Har dessverre ingen kunnskap om at det var ett område som var radonutsatt. Ikke hørt om problemet på andre eiendommer vi har formidlet i nærområdet. Står at det er ukjent om eiendommen er radonmålt både i tilstandsrapport og egenerklæring

...

Foretaket: Er det slik at dere vanligvis foretar undersøker vedr. om boliger er i radonutsatte områder?

...

Megler: Dersom vi vet/får informasjon om at eiendommen ligger i ett radonutsatt område der selger ikke har foretatt måling så skriver vi dette i prospektet

Kjøper har opplyst følgende om skadedyr:

Kjøper ønsker å bemerke at det var fullt med døde dyr i skuffer og skap, og rundt lister da kjøper vasket etter innflytting. Dette ble likevel ikke påberopt som mangel da kjøper anså det som en naturlig konsekvens av at boligen har en beliggenhet i naturen.

Det ble reklamert over skadedyr senere da kjøper oppdaget store mengder med maur i boligen i vår 2024. Da maur og andre skadedyr har vært i det store omfanget som det har vært i boligen, må det antas at maurene har vært i boligen fra tidligere enn da kjøper overtok boligen.

...

Kjøper har sett småkryp i boligen siden overtagelse. Da det ble oppdaget maur i store mengder på våren, ble dette reklamert for.

Kjøper har anført at det foreligger mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper anførte at tilstandsrapporten ikke var i tråd med forskrift til avhendingslova. Det ble vist til at takstmannen ikke opplyste hva årsaken til den usikre løsningen rundt skorsteinen var, jf. forskriftens § 2-9. Videre skulle kaldloftet alltid inspiseres, jf. forskriftens § 2-10. Takstmannen hadde heller ikke gitt tilstrekkelige opplysninger om radon, og det var ikke tilstrekkelig å gi TG 2 uten å opplyse om grunnen til dette, jf. forskriftens §§ 2-22 og 2-23. Rapporten måtte dermed sees bort ifra ved mangelsvurderingen. Svartmuggen tydeliggjorde at det var en skade som hadde pågått over lengre tid. Takstmannen målte ikke fukt i kjelleren ved sin befaring, men takstmannen gjennomførte befaringen på sommeren. Takstmannen opplyste riktignok om tegn til fuktighet, men skulle ha undersøkt dette ytterligere. Kjøper hadde forventning om nytt tak, og det var dermed upåregnelig at deler av taket ikke var nytt, og at det var skader på taket. Det var videre upåregnelig at det var forhøyede radonverdier, som ville blitt avdekket ved en enkel måling. Megler kunne ha undersøkt og opplyst at boligen lå i et radonutsatt område. Takstmannen skulle også ha sett skader og ufagmessigheter på takshingelen. Det foreligger videre opplysningssvikt om tidligere lekkasje. Takstmannen skulle også ha forstått at garasjen måtte rives, og ikke bare utbedres. Opplysningene ved salget var ikke tydelig nok til å overføre risikoen til kjøper.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 573 580, jf. avhl. § 4-12, krav om erstatning for kjøpers egenandel for advokatutgifter på kr 20 815, jf. avhl. § 4-14, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 8.5.24.

Forsikringsforetaket har anført de påberopte forholdene ikke utgjorde mangler, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Det ble gitt betydelige risikoopplysninger om de aktuelle forholdene ved salget, og verken selger eller selgers medhjelpere kjente eller måtte kjenne til forholdene utover det som ble opplyst ved salget. Uansett kunne ikke en eventuell opplysningssvikt antas å ha virket inn på avtalen, i lys av risikoopplysningene som ble formidlet ved salget. Kjøper kunne ikke gjøre gjeldende forhold de kjente til før salget som mangel, jf. avhl. § 3-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 for noen av de påberopte forholdene. For samtlige forhold viste sekretariatet til at det var gitt konkrete risikoopplysninger ved salget som hadde sammenheng med de påberopte forholdene. Forholdene fremsto derfor ikke som upåregnelige for kjøper. I tillegg fant sekretariatet det ikke dokumentert at selger, eller selgers kontraktsmedhjelpere, hadde misligholdt sin opplysningsplikt forut for salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet forhøyede radonverdier, terreng som lener mot bygningen, skader på taket, mugg og fuktskader på kaldloftet, feil ved garasjen, forekomst av svartmugg, vannlekkasje i kjelleren og maur i konstruksjonen.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel grunnet forhøyede radonverdier. Innledningsvis bemerker nemnda at den ikke kan se at det er sannsynliggjort en plikt for verken selger, megler eller takstmannen til å måle radonverdier forut for salget eller undersøke om boligen ligger i et radonutsatt område. Det vises til sekretariatets drøftelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til. Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Sekretariatet fremholdt følgende om denne vurderingen:

Sekretariatet har etter en helhetsvurdering, riktignok under tvil, kommet til at det heller ikke foreligger et slikt upåregnelig avvik i saken at det utgjør en mangel etter avhl. § 3-2.

Det ble ved salget opplyst at det var usikkert om det var gjennomført radonmålinger, og at dette var anbefalt av DSA. Forholdet ble vurdert til TG 2, som etter sekretariatets oppfatning gir tydelige signaler om at opplysningene om manglende radonmålinger utgjør en viss risiko. Sekretariatet anser det som alminnelig kjent hva radon er, og hvilken risiko det medfører.

På bakgrunn av opplysningsbildet måtte kjøper dermed påregne at radonnivået ved boligen var uavklart. Videre var boligen bygget på et tidspunkt det ikke forelå krav til radonsperre, slik at manglende radonsperre må anses påregnelig. Samtidig er forekomst av radon i seg selv såpass vanlig at det ikke alene nødvendigvis kan anses upåregnelig.

(...)

I denne saken hadde altså kjøper kunnskap om at det ikke var foretatt radonmålinger, og i dette ligger det en uavklart situasjon tilknyttet radon. Ettersom boligen ble bygget på en tid det ikke var krav om radonsperre, ligger det også innenfor det påregnelige at det ikke forelå tilstrekkelig radonsikring. Kjøper måtte altså påregne at etterfølgende radonmålinger kunne vise forhøyede radonverdier, og at det av den grunn kunne oppstå behov for enkelte tiltak. Det vises til at tiltaksgrensen for radon er relativt lav, dersom det først avdekkes radon.

Vi finner altså at kjøper måtte påregne at radonmålinger kunne avdekke et behov for enkelte radontiltak, og i denne saken finner vi at selve utbedringstiltaket som er påberopt må anses å ligge innenfor det påregnelige. Det vises til at takstfirma V. har vurdert at radonverdiene kan utbedres ved et radonsug/brønn til kr 32 500, og sekretariatet finner at disse kostnadene må anses å ligge innenfor hva kjøper måtte påregne – selv dersom de forhøyede verdiene hadde vært lavere og ligget nærmere tiltaksgrensen. Det vises til at utbedringsomfanget i FinKN 2024-153, FinKN 2023-550, FinKN 2024-223 og FinKN 2019-976 var mer omfattende enn i denne saken. Selv om deler av avgjørelsene gjaldt vesentlighetsvurderingen under avhl. § 3-9 andre punktum slik loven lød før lovendringen, finner vi at nemndas vurdering av hva som må anses påregnelig har overføringsverdi til vurderingen under avhl. § 3-2.

Slik saken er dokumentert har vi dermed kommet til at de påberopte tiltakene mot radon ikke kan anses som et upåregnelig avvik i lys av opplysningsbildet ved salget, og vi har dermed kommet til at det ikke foreligger en mangel, jf. avhl. § 3-2.

Nemnda har funnet vurderingen noe krevende sett i lys av de høye radonnivåene som er avdekket i denne saken. Men etter en samlet vurdering av sakens opplysninger, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 og kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Ved vurderingen har nemnda særlig lagt vekt på at det var opplyst om at det ikke var foretatt radonmålinger, at boligen var bygget i en tidsperiode hvor det ikke kunne forventes at det var utført radonsperre samt at utbedringskostnadene ligger innenfor hva som var påregnelig for kjøper ut fra det samlede opplysningsbildet ved salget.

Nemndas konklusjon er altså at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 til tross for de høye radonmålingene som er avdekket etter overtakelsen.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel knyttet til terreng som lener seg mot bygningsmassen. Nemnda legger til grunn at anførselen knytter seg til terrenget rundt garasjen, hvor terrenget presser mot garasjens murvegg. Det var ved salget opplyst om store sprekker i garasjens grunnmur, samt om synlige skjevheter i konstruksjonen. Det ble også opplyst at boligen lå i skrånende terreng, og at terrenget stedvis hadde for lite fall fra grunnmuren rundt boligen. Det ble riktignok ikke ved salget uttrykkelig opplyst om en sammenheng mellom skrånende terreng og avvik ved garasjen, men det ble opplyst at garasjen hadde store skader. I et slikt tilfelle er nemnda enig med sekretariatet i at «kjøper må anses å ha overtatt risikoen for årsaken til skadene, også der årsaken er sammensatt. Nemnda kan ikke se at terrengforholdene utgjør en mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8.

Sekretariatet uttalte følgende om reklamasjonen knyttet til taket:

Riktignok skal takstmannen undersøke taket, og det er opplyst at takstmannen inspiserte ved å være fysisk på taket. Sekretariatet forstår det slik at det hadde vært mulig å oppdage enkelte avvik i form av spikergjennomføringer i taktekingen, men vi bemerker samtidig at skadene og utbedringsbehovet fremstår å ha et svært begrenset omfang. Utbedringsbehovet består av at takflaten og takfotbeslagene skal undersøkes og repareres, og kostnadene er estimert til totalt kr 10 350 inkl. mva. Dette tilsier at utbedringsbehovet og skadeomfanget er begrenset. Også i lys av de fremlagte bildene fremstår skadebildet å være såpass begrenset, at vi ikke kan se at takstmannen kan bebreides for å ikke ha avdekket de aktuelle skadepunktene selv ved en undersøkelse i tråd med forskriftskravene.

Vedrørende selgers kjennskap til tidligere lekkasje, kan vi ikke se at det er dokumentert noe årsakssammenheng mellom den tidligere lekkasjen og de avvikene som er påberopt. Kjøper har anført at det er avdekket råte etter lekkasjen, men dette kan vi ikke se at er dokumentert for vår vurdering. Vi forstår det slik at det foreligger enkelte fuktmerker i himlingen, men det synes ikke å være avdekket ytterligere skade med noe påfølgende utbedringsbehov. Vi kan heller ikke se at kjøper har fremsatt noe økonomisk krav for utbedring av himlingen. Slik saken er dokumentert kan vi dermed ikke se at det er sannsynliggjort noe årsakssammenheng mellom en eventuell opplysningssvikt om den tidligere lekkasjen, og de skadene som nå kreves dekket, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det bemerkes herunder at det ble opplyst om arbeidet ved ny pappshingel, samt opplyst at overgangen mellom pipe og shingel var usikker med fare for lekkasje.

Det kan riktignok fremstå upåregnelig at taktekingen hadde enkelte avvik fra byggeskikken, men sekretariatet bemerker samtidig at det ble opplyst at taktekingen bestod av pappshingel fra 2013-2015, som var lagt oppå eksisterende pappshingel fra byggeåret. Vi kan ikke se at kjøper kunne forvente at tekingen var nyere enn fra 2013-2015, ettersom det ble konkret opplyst at dette var alderen på den nyeste takshingelen. Det ble også konkret opplyst at shingelen var lagt over eldre shingel fra byggeåret, og kjøper kunne dermed ikke ha berettiget forventning at taket for øvrig var nyere. Taktekingen ble vurdert til TG 2, det var opplyst om stedvis mosegroing på pappshingel, samt avvik og slitasje ved takgjennomføringer, beslag, takrenner og nedløp. Selv om ufagmessigheter ved arbeidet i 2013/2015 isolert kan anses noe upåregnelig, finner vi likevel at utbedringsbehov på kr 10 350 inkl. mva. må anses påregnelig i lys av opplysningsbildet ved salget.

Vedrørende svartmugg og skader i takkonstruksjonen innvendig ved skorstein, bemerker vi kort at det ble opplyst at overgangen mellom pappshingelen og skorstein hadde en usikker utførelse, og at dette kunne føre til fuktinntrengning i konstruksjonen med påfølgende skader som konsekvens. Etter sekretariatets oppfatning oppfyller takstmannens beskrivelse de kravene til undersøkelse og forbrukervennlig formidling som oppstilles i forskriften, jf. forskriftens §§ 1-4, 2-9 og 2-10. Takstmannen beskrev at deler av kaldloftet ikke ble undersøkt grunnet redusert fremkommelighet, og vi kan ikke se at kjøper har dokumentert at loftet ikke hadde redusert fremkommelighet. Kjøper har imidlertid anført at det foreligger forskriftsbrudd så lenge kaldloftet ikke undersøkes i sin helhet, men sekretariatet viser til at forskriften forutsetter at det foreligger tilgang til å foreta undersøkelsene. Takstmannen opplyste at manglende inspeksjonsmuligheter innebar risiko for skjulte skader på generelt grunnlag. Selv om generelle forbehold ikke er egnet til å overføre risikoen i seg selv, vil vurderingen av hvilken risiko kjøper overtar avhenge av det totale opplysningsbildet – herunder alder og konkrete risikoopplysninger. Vi viser til at det i denne saken samtidig ble gitt konkrete risikoopplysninger om

fare for lekkasje og følgeskader ved takgjennomføringen rundt skorsteinen som følge av den faktiske utførelsen.

Sekretariatet viser videre til at takstmannen ved salget var på befaring den 15.6.23, og at takstfirma V. befarte boligen den 24.5.24 – nærmere ett år etterpå. Det er dermed vanskelig å fastslå hvor synlig skader og muggsopp må ha vært dersom området hadde vært besikket før salget, og forholdet kan ha utviklet seg til det verre etter takstmannens befaring. Vi kan dermed heller ikke se at det foreligger holdepunkter for at verken selger eller takstmannen kjente eller måtte ha kjent til skadene ved salget.

Det vises videre til at både gjennomføringer, følgeskader og svertesopp er estimert å kunne utbedres for totalt kr 20 000 inkl. mva., og dette må anses påregnelig i lys av de konkrete risikoopplysningene ved salget.

Riktignok kan det stilles spørsmål om det «lette angrepet av svartmugg» kan anses noe upåregnelig i lys av loftets vurdering ved salget. Likevel bemerker vi at dersom kostnadene til sanering av «det lette angrepet» og justering av isolasjonen trekkes ut, kan vi vanskelig se at kostnadene overstiger egenandelen på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda er enig i sekretariatets konklusjon og tiltrer den grundige drøftelsen. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

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

Kjøper har også reklamert over garasjen, men nemnda kan ikke se at det – slik saken er opplyst – foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 på dette punktet heller. Det vises til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til. Ved vurderingen har nemnda særlig lagt vekt på at garasjen var gitt TG 3 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget. At kjøper ved nærmere undersøkelser avdekker at garasjen bør utbedres ved å rives og bygge ny, ligger innenfor den risikoen kjøper må anses å ha overtatt. Det sjablongmessige prisanslaget over utbedringskostnadene på kr 100 000 – 300 000, avviker ikke fra de faktiske utbedringskostnadene i et slikt omfang at det utgjør en mangel foretaket kan holdes ansvarlig for.

Når det gjelder mangelsforholdene knyttet til svartmugg, vanninntrengning i kjeller og maur, viser nemnda til sekretariatets drøftelse og konklusjon som også er dekkende for nemndas syn. Det er ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 på disse punktene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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