

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-758

2.7.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – 49 år gammel bolig – feil ved el-anlegg, drenering, terrasse, skjeggkre – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En halv tomannsbolig oppført i 1974 ble solgt for 8,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.3.23. Ved salget ble det bl.a. opplyst at boligen hadde tiltalende standard, og en flott og solrik terrasse, samt at det var foretatt flere oppgraderinger av boligen siden byggeår. Rom under terreng ble vurdert til TG 2, og det ble bl.a. opplyst om stedvis manglende vedheft på tapet, vegger med preg av alder/slitasje og saltutslag som tydet på fuktvandring i konstruksjonen. Selger opplyste også om kjennskap til fukt og råte i bod under terrasse, ny terrasse i 2014, om etablering av «Ombrello drengs-system», samt om utskiftning av nye stendere etter funn av råte. Selger opplyste også at rehabiliteringen av terrassen «stoppet» fuktinntrengning i taket. Det ble videre opplyst at sikringsskapet ble modernisert i 2014, at det fantes samsvarserklæring, samt at selger ikke hadde kjennskap til skadedyr i boligen. Etter salget gjorde kjøper funn av flere skjeggkre i boligen, fuktinntrengning i kjeller, mangelfull utførelse av terrassearbeidene, samt og mangelfull og ufagmessig utførelse av deler av el-anlegget. Kjøper anførte at de avdekkede forholdene utgjorde mangler ved boligen. Foretaket har bestridd kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ble gitt flere risikopplysninger ved salget, og at kjøper måtte påregne å gjennomføre utbedringer. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 562 936, krav om takstutgifter kr 57 913, og advokatkostnader kr 148 625, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved drenering/fuktsikring, terrasse, el-anlegg, og skadedyr, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en tomannsbolig på Østlandet oppført i 1974. I salgsprospektet ble boligen omtalt som «stor og tiltalende». I prospektet var det også inntatt en oppstilling av flere oppgraderinger ved boligen, og det fremgikk bl.a. at terrassen ble rehabilitert i 2014 med bl.a. ny isolasjon og membran, og at sikringsskapet ble modernisert i 2014.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1988.

Boligen ble solgt for kr 8,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.3.23, og overtatt av kjøper den 10.8.23.

I det følgende omhandles mangelsforholdene hver for seg.

1. Drenering og fuktsikring

I tilstandsrapporten ble grunnmur og fundamenter vurdert til TG 2 og TG IU:

Grunnmur: Det registreres riss/sprekker på grunnmur i garasje. Eksakt årsak er ikke kjent. TG 2

Fundamenter: Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn: Byggegrunnens eksakte beskaffenhet er ukjent. TGIU

Drenering til terreng ble vurdert til TG 2:

Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur: Det er usikkert om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark: Det er observert saltutslag/kalkutslag på grunnmur som tyder på fuktvandring i konstruksjonen.

Alder: Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut ifra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, TG2 settes for å belyse risiko.

Utover innvendige dører i bod, ble rom under terreng vurdert til TG 2:

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM): Ikke etablert tilstrekkelig med tilluftsventiler i oppholdsrom. Overstrømning og luftmengdeutskifting vurderes med fordel å kunne vært bedre.

Overflater vegger: Stedvis manglende vedheft på tapet. Vegger bærer preg av alder/slitasje

Overflater himling: Himlingsflater bærer preg av alder/slitasje. Overflater gulv Det er stedvis knirk i gulvet.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger): Etasjen har vegger under bakkenivå. TG2 er satt ut ifra alder på drenering og at det er observert saltutslag på murvegg i kjellerbod.

I selgers egenerklæring ble det svart "Ja" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje:

Fukt i tak og yttervegg i bod under terrasse. Terrassen ble rehabilitert i 2014. Bl.a. ble det lagt isolasjon under nystøpt gulv. Ny membran ble lagt av Protan. I september 2019 fikk vi installert Obrello drens-system i kjellerboden. Målinger foretatt senere viser tørr mur.

På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader i boligen, har selger svart "Ja":

I forbindelse med legging av nytt tak i 2001 ble det avdekket råteskader i veggen på høyre side av inngangspartiet. Det ble satt inn nye stendere hvor det var nødvendig, ny isolasjon ble lagt inn og ytterpanelet ble skiftet.

På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade, har selger svart "Ja, kun faglært", og har opplyst firmanavn og kommentert:

Nytt tak ble lagt i 2001 av et firma i Østfold, som vi fikk anbefalt av en bekjent som selv hadde benyttet dette firmaet. Terrassen ble rehabilitert i 2014. Rehabiliteringen stoppet fuktinntrengingen i taket i kjellerboden.

Kjøper har fremlagt mailkorrespondanse med megleren som gjennomførte salget. Den 15.3.23 mottok kjøper "komplett dokumentasjon" på Obrello-systemet, og megler forklarte:

Dette er kort fortalt et lavvolts system som, "presser" fukt ut av muren. Er ikke så veldig kjent her i Norge, mye brukt i europa. Jeg har solgt boliger med dette systemet flere ganger tidligere.

Den 19.3.23 ba kjøper megler om å besvare utfyllende på ti spørsmål om boligen, og uttrykte bekymring om den delen av boligen som lå under garasje og terrasse. Kjøper ba om svar på følgende spørsmål:

1. Ble det gjort fuktmålinger i kjellerboden da tilstandsrapporten ble foretatt?
2. Når er det sist foretatt fuktmålinger i denne boden?

3. Vi ser at Obello-systemet ikke er nevnt i tilstandsrapporten til huset som et avhjelpene tiltak. Hva er grunnen til dette?
4. Ble det vurdert andre tiltak da de installerte obellosystemet, i så tilfelle hvilke?
5. Hva er grunnen til at eier har avfukter i denne avfukter i denne kjellerboden?
6. Vi har lagt merke til at takrennen fra garasjetaket fører vann langt bort fra huset. Det var ikke mulig å se hvor langt dette røret er. Hvor langt er dette røret? Hva er bakgrunnen for at det er konstruert på denne måten?
7. Vet eier noe om naboen har hatt problemer med fuktighet i sin bolig? Det ser ut til at de har samme konstruksjon med garasje over bod og soverom.
8. Dersom de har hatt problemer med fuktighet, hvilke tiltak har de iverksatt? (...)

Den 20.3.23 fikk kjøper oversendt svar på spørsmålene fra ansvarlig megler:

I det etterfølgende kommer svar på spørsmålene så langt jeg kan.

1. Anticimex kommer tilbake med svar på om fuktmåling ble gjort i forbindelse med tilstandsrapporten.
2. Obello-systemet ble installert i oktober 2019. Målinger ble foretatt etter 6 mndr og ca 18 mndr. Installatør vil oversendte skjema for måleresultat og dato for måling.
3. Anticimex kommer tilbake med svar på hvorfor Obello systemet ikke er nevnt.
4. Vi vurderte å få gravet opp å lagt ny drenering. Vi kontaktet firma, som kom med tilbud på ca kr 72.000. Vi valgte Obello for å slippe gravingen og den ulempen som ville følge med.
5. Vi lot avfukteren stå i boden, ikke fordi det er nødvendig, men fordi det kanskje kunne ha en positiv effekt.
6. Takrennen fra garasjetaket. Vi kjenner ikke grunnen til at denne løsningen er valgt, men vi synes den er praktisk. Røret stopper rett over bakkeplan, men vi har satt på et fleksibelt rør som leder vannet vekk fra grunnmuren.
7. Naboen har ikke hatt problemer med fukt i sin bolig.

Den 20.3.23 mottok kjøper en utfyllende uttalelse fra selgers takstmann om hvorfor det ikke var tatt fuktmåling, og om Obello systemet:

- 1: det ble ikke gjort noen fuktmåling da det kun var murvegger under terreng så er ikke det mulig. Men det ble også observert saltutslag som kan tyde på fukt i kjelle registrert noen forhøyede verdier.
2. Obello systemet er ikke nevnt fordi den ble glemt å skrive inn i rapporten.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i underetasjen, og ved fjerning av et skap ble det avdekket tydelige tegn på fukt og mugg. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 20.7.23 og den 8.8.23.

Kjøper innhentet en rapport fra takstmann B datert 18.9.23:

Når eier rev ut skap med mer for å finne årsak til lukt i boligen fant han omfattende mengder insekter bak skap. Det var også fuktig i område, både på vegg og i vegg teppe på gulv. (...) På befaring ble det gjort kontroll med fuktindikator på vegg. I toppen og midten av vegg var det ingen utslag, mens det i bunnen var store utslag.

(...) Dette området er på utsiden av kjellerstue, vegg i vegg med soverom 5. Her opplyser eier at tidligere det tidligere var nedgravd parafintank. Denne er opplyst fjernet i egenerklæring. Ut ifra informasjon gitt i teksten tolkes det dit at dette ble gjort i 2014, se bilde 1.54. (Fjerning av oljetanker er meldepliktig i henhold til Plan og bygningsloven). Glippe mellom grunnmurslist og grunnmursplast har etter all sannsynlighet oppstått under tilbakefylling av masser etter fjerning av tank, da det ikke er andre tegn til andre forhold som kan ha ført til at grunnmursplast står ut av posisjon. Her er det stor fare for at vann trenger inn bak grunnmursplast. Det er ikke gitt utslag på fukt søk på innvendig side her, men fukt som finner veien inn her vil også kunne påvirke tilstøtende rom, som soverom 5 hvor vi har fått utslag på fuktsøk. Langs garasjevegg vist på bilde 1.49 ser en grunnmursplast opp under grunnmurslist, dette er tilstøtende vegg til område vist på bilde 1.46-1.48. På motstående side mellom side av garasjeport og trapp opp til terrasse er det ikke observert

grunnmursplast. Videre kan en på bilde 1.39 se et Ombrello byggtørkesystem. (...)

Utbedringskostnader for fuktskader i kjelleretasjen ble estimert til kr 631 434 (eks. kostnader til sanering av insekter).

I «sjekkliste» fra firma N av 7.5.24 fremgikk:

Eksisterende drenering var mangelfull. Se bilde 22, 23 og 24. Dreneringsrøret ligger i jordmasser og ikke drenerende masser, ei heller er det brukt fiberduk for separasjon mot dårlige masser. Dette gjør at åpningene i drenerørret tetter seg og funksjonen forsvinner. Massene som var fylt inntil huset med inneholdt mye søppel. I garasjen var lå drenerørret skått gjennom garasjen og ikke inntil kjellervegg hvor vi har skjønnet det har vært mest fukt, se illustrasjon av slik røret lå på bilde 22.

Foretaket har innhentet rapport fra takstfirma I av 23.1.24:

Jeg støtter (takstmann B) i alle hans tekniske vurderinger og beskrivelser av de avdekkede avvik. Men har kommentarer til blant annet utbedrings omfang. Jeg støtter også Opplysningene gitt i Boligsalgsrapporten. (...)

Vi foretok også fuktmålinger med vårt Protimeter MMS3, som indikerte fukt i gulvet i området der garderobeskapet hadde stått. Denne delen av gulvet ligger inn mot såle/ fundamenter og murvegg som dette rommet deler med garasjen i halvetasjen over. (...)

Avvikene som det reklameres på er godt beskrevet, så langt jeg kan forstå i boligsalgsrapporten. Jeg kan ikke se at de forholdene som det er reklamert på skulle være «uopplyste/ikke informert om» ved salget. Ved utbedring av de avvik det er gitt opplysning om, vil det bli en standardheving av den aktuelle bygningsdelen.

2. Skjeggkre

I egenerklæringen svarte selger "Nei" på spørsmål om kjennskap til insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende. På spørsmål om kjennskap til skjeggkre i boligen, har selger svart "Nei".

To dager etter overtakelsen oppdaget kjøper flere skjeggkre i underetasjen, og startet giftbehandling.

Det ble fremlagt rapport og faktura fra skadedyrfirma P av 21.12.23 som viste kostnader på kr 7 500.

I rapport fra takstmann B ble kostnader til sanering fra skadedyrfirma estimert til kr 17 250 inkl. mva.

I rapporten fra takstfirma I ble det oppgitt at det ikke var gjort observasjoner av levende insekter, men at det lå et dødt insekt på gulvet.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

(...) Det har forekommet at vi har sett larver i nærheten av skyvedørene.

Vi kan ikke huske at vi har observert skjeggkre i rommet.

3. El-anlegg

Boligens el-anlegg ble tilstandsvurdert til TG 2, og fra rapporten hitsettes følgende:

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: orginalt

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler er plassert i kjellerbod. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget. Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

I selgers egenerklæring hadde selger på spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner, svart "Ja, kun faglært", og har oppgitt navn på to ulike firma. Selger har også opplyst:

Elektrikerarbeid: Modernisering av sikringsskap i 2014, legging av varmekabler etc. H Energy fjernet parafintanken.

På spørsmål om det foreligger samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget, har selger svart "Ja", og har kommentert:

På alt elektrikerarbeid utført siden 2014.

På spørsmål om kjennskap til utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner, har selger svart "Nei". På spørsmål om kjennskap til ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, har selger svart "Nei".

Den 19.3.23 ba kjøper megler om å besvare bl.a. følgende spørsmål:

1. Det er litt sprikende informasjon om elanlegget i salgsoppgaven. I tilstandsrapporten står det at elanlegget er originalt. "Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: originalt" mens i egenerklæringen står det at det er gjort rehabilitering av elanlegget i 2014. Kunne vi fått litt mer informasjon om hva som er gjort? (...)

Den 20.3.23 fikk kjøper oversendt svar på spørsmålene fra ansvarlig megler:

9. El-anlegget. Grunnen til at jeg i egenerklæringen skrev at el-anlegget ble rehabilitert i 2014 er at vi da fikk modernisert sikringsskapet. Det elektriske anlegget og alle ledninger er fra byggeåret, med unntak av der det måtte legges nye ledninger i forbindelse opplegg av down lights, det gjelder i stue, kjøkken og begge bad. (...)

Etter salget avdekket kjøper feil ved el-anlegget. Kjøper rekvirerte el-rapport fra elektriker M datert 28.11.23. I fremlagt el-takst fremgikk bl.a. at det var avdekket både mangelfull og ufagmessig montering av downlights, bruk av PN-ledninger som ikke var godkjent for høy temperatur, samt defekte skapmuffer for rørgjennomføring i sikringsskap, avvik ved varmekabler og manglende beskyttelsesfunksjon.

I rapport fra takstmann B av 20.12.23 ble det estimert kostnader til bygningsmessige arbeider for el-avvikene på kr 549 217 inkl. mva. I rapport av 28.3.24 fremgikk det at det var funnet spottekasser som ikke er montert, brune rennemerker inne i spottekaske som tyder på kondens og isolasjon som ligger tett mot tett undertak. Det ble ikke registrert skader.

I rapporten fra takstfirma I fremgikk følgende:

(...) Det ble ikke avdekket avvik som følge av at dampspærren skulle være brutt eller at isolasjonen skulle være redusert over disse kassene. Selve kassen og dens omgivelser var tørre. Det ga ingen utslag på fuktmålingene som ble foretatt. I samtale med selger kunne han opplyse at disse ble montert rundt 1999-2001. Det betyr at om dampspærren er brutt, har det arbeidet som er utført så langt- ikke påført boligen noen form for fukt- eller kondens- problematikk/skader. Det er derfor min konklusjon, at en utbedring av dampspærren ikke er nødvendig eller vil endre noe som helst. Jeg kan av den grunn ikke anbefale tiltak.

4. Terrasse

Boligens terrasse ble tilstandsvurdert til TG 2, og fra rapporten hitsettes:

Utgang fra stue/spisestue til terrasse på ca 27 m². Flislagt gulv. Membran fra 2014. Rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyde er målt til 0,98 meter.

TG 2 Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom Over deler av underetasjen utgjør overliggende terrasse takkonstruksjonen. Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon og tilstand er ikke kjent. Bygningsdelen er fuktutsatt. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider ved terrassen, har selger svart "Ja", og har oppgitt navn på fagkyndig firma og kommentert:

(...) Terrassen ble rehabilitert i 2014. Rehabiliteringen stoppet fuktinntrengingen i taket i kjellerboden.

På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker, har selger svart "Ja", og har kommentert følgende om terrassen:

Terrassen ble rehabilitert i 2014. Bl.a. ble det lagt isolasjon under nystøpt gulv. Ny membran ble lagt av Protan.

I rapporten fra takstmann B av 22.9.23 fremgikk følgende:

På bilde 1.25-1.29 ser en porøs og skadet spon i vegg mot bod, og på bilde 1.41 ser en Fuktskjolder på bod i vegg. Slik vi tolker det er dette følgeskader etter vannskade i 2014, som ikke er utbedret.

B. I himling ble det avdekket fuktig isolasjon og mugg, isolasjonen var ikke gjennomvåt. Eier forteller at områder med fukt var spredd, men mest konsentrert mot yttervegg ved vindu og mot skillevegg mot bod. Ved skillevegg bar isolasjonen preg av tidligere lekkasje, men det bar også fuktig her. Årsaken til fukt i himling er delt. 1.) Det skyldes kondensering i himling grunnet feil oppbygging av konstruksjon, det er vurdert som kondensering i himling på grunn av at isolasjon ikke var gjennomvåt, og at områder med fukt var spredt. 2.) Det skyldes kuldebro og luftlekkasje ved vindu.

Vedrørende årsak - 1.) Det er fuktig i himling ved tidligere lekkasjepunkt. Her må det være sprekkdannelse i dekket som ved lekkasje ledet vann til innvendig side. Samme sprekkdannelse vil lede varm luft fra innvendig side til utvendig side. Vinterstid vil ikke varm og fuktig luft fra innsiden klare å holde på fuktighet når den blir avkjølt. Varm luft kan holde på relativt lite vanndamp i motsetning til varm luft. Når luften blir avkjølt vil fuktighet felles ut av luften.

Konstruksjonen mellom bod/soverom og overliggende terrasse er en kompaktkonstruksjon, utførelsen av konstruksjonen på innvendig side er ikke fagmessig utført. Det skal ikke monteres dampspærre og varmeisolasjon på innsiden av en kompaktkonstruksjon.

Uansett er konstruksjonen bygget feil da det er varmeisolasjon og dampspærre på innvendig side. Videre er uansett membran på overside tett, og når en benytter membran på utside og dampspærre på innsiden med treverk i mellom lukker en inn organisk materiale i konstruksjonen, dette er hverken forskriftsmessig eller faglig utførelse. For å få en fullstendig oversikt over oppbygningen av konstruksjonen og tykkelse på isolasjon må det gjøres destruktive tiltak fra overside eller på siden av konstruksjonen for å kunne gjøre beregninger på om utførelse på utvendig side er tilfredsstillende. I tillegg til feil i kompaktkonstruksjon mangler det også ventilering av rommet. Det er ingen ventil på vindu vist på bilde 1.23, det er heller ikke andre ventiler i rommet. Det er ikke balansert ventilasjon i boligen, så ventilering er basert på naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra våtrom, dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

Vedrørende årsak - 2.) Bilde 1.16 viser isolasjon som er svart. Når det er svarte spor som dette i isolasjonen skyldes det luft lekkasje. Den aktuelle luftlekkasjen er i overgang mellom yttervegg og overliggende lettbetongdekke. Eier opplyser om at isolasjonen var fuktig i dette område ved rivning av himling. Dannelse av fukt her skyldes luftlekkasje. Kald luft fra utvendig side vinterstid kjøler ned varm luft fra innvendig side som fører til kondensering. Varm/fuktig inneluft klarer ikke lenger å holde på fuktigheten, som fører til at fuktighet feller av luften.

Kjøpers samlede mangelskrav

Kjøper har i klagen til Finansklagenemnda angitt følgende krav mot foretaket:

Pkt. 1 – Feil og mangler ved fuktsikring og drenering

Beløp inkl.: 453 438,00 kr

Kommentar: Avfall i grunn = ekstra kostnad på kr. 31.000,- sammenlignet med opprinnelig pristilbud.

Pkt. 1.1 – Tilleggsarbeider pga. feil og mangler ved fuktsikring og drenering

Beløp inkl.: 67 500,00 kr

Kommentar: Ny flislagt trapp til veranda (tilnærmet lik) koster kr. 85.000,-. Har bare fått betongtrapp til 17.500,-. Differanse: 67.500,-.

Pkt. 1.2 – Tilleggsarbeider pga. feil og mangler ved fuktsikring og drenering

Beløp inkl.: 20 781,00 kr

Kommentar: Asfalt i deler av garasjen måtte gjøres etter dreneringsarbeid.

Pkt. 2 – Rapport nr. 1 takstmann B

Beløp inkl.: 400 000,00 kr

Kommentar: Kostnader til drenering er fratrukket da faktiske kostnader er lagt inn i pkt. 1. Kostnader for vegg-til-vegg-teppe er lagt til.

Pkt. 3 – Rapport nr. 2 takstmann B

Beløp inkl.: 549 217,00 kr

Kommentar: Bygningsmessige arbeider i forbindelse med reparasjoner av EL-anlegg iht. rapport fra (elektriker M).

Pkt. 4 – Rapport elektriker M

Beløp inkl.: 64 500,00 kr

Kommentar: Utbedringsarbeider.

Pkt. 5 – Skadedyrfirma P

Beløp inkl.: 7 500,00 kr

Kommentar: Sanering skjeggkre.

Delsum (pkt. 1–5): 1 562 936,00 kr

Advokatkostnader: 129 594,00 kr

Takstkostnader: 57 913,00 kr

Delsum (advokat og takst): 187 507,00 kr

Totalt: 1 750 443,00 kr

Kjøper har i tillegg fremlagt pristilbud av 3.1.25 fra firma B, hvor kostnader til utbedring av terrasse og underliggende rom utgjorde kr 477 860

Kjøper har anført at forholdene utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har også vist til at tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget ikke var i tråd med forskrift til avhendingslova §§ 1-4, 2-22 og 2-23. Selgers takstmann hadde unnlatt å foreta hulltaking og

hadde ikke foretatt inspeksjon av diffusjonssperre ved gjennomføring av downlights, og selger hadde ikke opplyst om forekomst av skjeggkre. Kjøper kunne ikke forvente å avdekke omfattende og alvorlige feil ved boligen, og kunne i alle tilfeller ikke forvente et akutt utbedringsbehov i så stort omfang.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 562 936, samt krav om takstutgifter på kr 57 913 og advokatkostnader på kr 148 625, jf. avhl. § 4-14, i tillegg til forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar i saken, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8, og har i tillegg bestridt at det foreligger brudd på forskriften. Foretaket har vist til at hulltaking ikke var nødvendig, all den tid risikoen ved konstruksjonen ble kommunisert på annen måte, men har erkjent at takstmannen burde forklart hvorfor hulltaking ikke ble gjort. Forekomst av skjeggkre var utbredt og utgjorde ingen mangel. Selger har etter beste evne forklart seg i egenerklæringen, og en uriktig opplysning ville i alle tilfeller vanskelig ha virket inn på avtalen. Fuktmerkene under terrassen var gamle, og det ble opplyst om tidligere fuktproblematikk. Samtlige av bygningsdelene hvor det var påberopt avvik, ble vurdert til TG 2 og kjøper var gjort oppmerksom på flere risikomomenter.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at de påberopte avvikene fremsto upåregnelige, jf. avhl. § 3-2, men fant ikke forsvarlig grunnlag til å ta stilling til kjøpers krav om prisavslag.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at samtlige fire påberopte avvik er å anse som mangler etter avhl. § 3-2 første ledd.

Om skjeggkre er det vist til følgende i begrunnelsen:

Når det gjelder forekomst av skjeggkre, bemerker sekretariatet at skjeggkre i seg selv er egnet til å skape ubehag og medfører en viss usikkerhet om i hvilken grad utbedringstiltak vil lykkes. Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelse et "sjenerende" omfang kre. Sekretariatet kan ikke se at det er opplyst om skjeggkre forutfor salget, og viser til retts- og nemndspraksis hvor det er lagt til grunn at forekomst av skjeggkre utgjør et avvik ved boligen, og se bl.a. LA-2020-618-1444683, FinKN 2020-618, FinKN 2019-528, FinKN 2020-598 mfl. Når det ikke er gitt opplysninger om skjeggkre i boligen, kan sekretariatet derfor ikke se at det måtte være påregnelig for kjøper å avdekke en allerede etablert og aktiv bestand.

Foretaket har i nemdsanmodningen bl.a. anført at en stadig større utbredelse av skjeggkre, særlig i moderne konstruksjoner, innebærer at det ikke kan anses upåregnelig at disse avdekkes i en bolig som dette. Nemnda er i tvil om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd på dette punktet, men har kommet til at det uansett foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det legges her avgjørende vekt på at store mengder skjeggkre ble funnet kun to dager etter overtakelse, flere steder i boligen. Selv om selger har forklart at «Vi kan ikke huske at vi har observert skjeggkre i rommet», jf. foretakets brev av 15.8.23, mener nemnda bevisbildet klart trekker i retning av selger kjente eller måtte ha kjent til dette. Selger har for øvrig opplyst at «Det har forekommet at vi har sett larver i nærheten av skyvedørene», mens det likevel ble krysset av for «nei» på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til insekter i boligen.

Om fukt og avvik ved terrasse har sekretariatet fremholdt følgende:

Videre forstår sekretariatet fremlagt dokumentasjon slik at det er en nær sammenheng mellom avvik ved terrassen og fukt i kjelleretasjen. Vi viser til fremlagte skaderapporter som viser at det er avdekket fukt i rom i kjelleretasjen under terrassekonstruksjonen. Til tross for at kjøper ble gitt enkelte risikoopplysninger om

byggningsdelene, bl.a. om alder, er vi likevel av den oppfatning at risikoen for allerede oppståtte og større fuktskader med umiddelbart utbedringsbehov ikke i tilstrekkelig grad ble kommunisert til kjøper forut for kjøpet. Sekretariatet finner bl.a. å vektlegge at selger opplyste å ikke ha hatt problemer med fukt i kjeller etter at terrassen ble rehabilitert i 2014 med ny isolasjon og nystøpt gulv, og at rehabiliteringen "stoppet" fuktinntrengning i kjellerboden. Etter vår oppfatning er opplysningen egnet til å betrygge kjøper om at arbeidene i forbindelse med rehabiliteringen var tilfredsstillende utført. At det da avdekkes at utbedringsarbeidene var utilstrekkelige og at det var følgeskader i form av fuktspredning, synes derfor upåregnelig. Terrassen har også vist seg å ikke oppfylle kravene til isolasjonsmengde iht. TEK 10, og utfra opplysningene ved salget, kan vi ikke se at det måtte fremstå påregnelig for kjøper å avdekke ufagmessig arbeid og forskriftsavvik ved utførelsen, all den tid kjøper ble forespeilet at utbedringsarbeidene ble gjort av faglærte og kunne ha en forventning til kvalitet og standard på byggtekniske løsninger, se eks. LG-2022-86193.

I tillegg peker vi på at opplysningene kjøper fikk om Ombrello tørkesystemet gir inntrykk av effektiv funksjon som har gjort at fukt i kjelleretasjen ikke lenger er et problem etter installering i 2019. Vi viser her bl.a. til at kjøper forut for salget ble opplyst at systemet "kort fortalt [er] et lavvolts system som, "presser" fukt ut av muren". Sekretariatet vektlegger også at forbrukerkjøpere ikke har de samme forutsetningene for å forstå fagtekniske begreper som fagkyndige, samt konsekvensen og rekkevidden av opplysninger som "fuktutsatt konstruksjon" og "saltutslag". Terrassen over underliggende rom er en forholdsvis vanlig konstruksjonsoppbygging, og vi kan ikke se at kjøper ble forespeilet utbedringsbehov for å fuktsikre kjellerrommene, all den tid det ble opplyst at arbeidene i 2014 hadde stoppet fuktinnsig. Endelig ble ikke kjøper forespeilet en forhøyet risiko for fuktinntrengning som følge av oppstått glippe mellom dreneringsplast og grunnmur. Slik saken er dokumentert er vår oppfatning derfor at skadeomfanget er langt større enn det som måtte være påregnelig for en forbrukerkjøper.

Nemnda har merket seg foretakets innsigelser i nemndsansmodningen for disse to forholdene, men finner etter en samlet vurdering å kunne tiltre sekretariatets vurdering. Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for avvikene.

Til slutt har sekretariatet uttalt seg følgende om el-anlegget.

Endelig har vi kommet til at el-feil knyttet til sikringsskap, spotter og varmekabler utgjør et upåregnelig forhold ved boligen. Vi viser her til selgers opplysninger både i egenerklæringsskjemaet og på spørsmål fra kjøper hvor det kommuniseres nyere arbeider på de aktuelle punktene utført av faglærte. Videre kan vi heller ikke se at det er opplyst at varmekablene ikke har et tilfredsstillende funksjonsnivå til tross for alder. Etter vårt syn vil de dokumenterte avvikene utgjøre et berettiget forventningsavvik og dermed en mangel.

Også her har nemnda kommet til samme resultat som sekretariatet.

Nemnda bemerker at den ikke kan se at foretakets reklamasjonsinnsigelser kan føre frem.

Ettersom nemnda har kommet til at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7, har kjøper krav på prisavslag og erstatning, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Som partene er kjent med så har sekretariatet utelukkende skriftlig saksbehandling, med de begrensninger dette medfører. Vi har følgelig ikke anledning til å ettergå de fremlagte bevis nærmere. I denne saken er det fremlagt omfattende dokumentasjon fra begge parter, med et sjeldent stort avvik i de fagkyndiges vurderinger av manglenes art, omfang, nødvendige utbedringsbehov og kostnader.

Etter en konkret vurdering så har vi dermed kommet til at det ikke vil være forsvarlig å ta stilling til kjøpers krav om prisavslag og erstatning.

Nemnda har etter en samlet vurdering av dokumentene i saken kommet til samme konklusjon. Nemnda har merket seg foretakets anførsel om at nemnda bør foreta en utmåling i saken, men finner grunn til å minne om at nemnda innen lovbestemte frister skal treffe en forsvarlig avgjørelse på bakgrunn av de dokumentene som partene selv fremlegger. I spesielt komplekse saker, med flere mangelsforhold og/eller et omfattende bevisstoff, vil det ofte være utfordrende for nemnda å foreta utmålinger etter avhl. §§ 4-12 og 4-14. Muligheten for å kunne trenge inn i sak på samme detaljnivå som f.eks. en domstol, er begrenset. Nemnda skal være et kostnadsfritt

tvisteløsningsorgan for forbrukere, og er forutsatt å behandle mange klagesaker i løpet av et år. Det er i seg selv en viktig målsetting for nemnda å unngå å treffe en uriktig avgjørelse. Den aktuelle saken gjelder en omfattende tvist med flere påberopte mangler og adskillige bevismessige uklarheter. Avstanden mellom partenes anførte kostnader er stor. I en slik kontekst har nemnda derfor kommet til at det ikke vil være forsvarlig å foreta en konkret utmåling. Nemnda bemerker likevel at firma B.s siste pristilbud – datert 3.1.25 – vil kunne representere et rimelig utgangspunkt for den videre behandling av saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).