

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2025-760

2.7.2025

**Anticimex Forsikring AB, NUF**

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

Flere forhold – fullmektigsalg – opplyst at det må «påregnes full oppussing» – takstansvar? – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 3-10.

En enebolig oppført i 1963 ble solgt for kr 12,7 mill. og overtatt av kjøper den 15.1.24. I salgsprospektet sto det at boligen hovedsakelig var «med original standard», og at det måtte påregnes «full oppussing». Det fremgikk av egenerklæringen at selger hadde bodd i boligen siden byggeåret 1963, samt at boligen ble solgt med fullmakt. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke feil og mangler, herunder drenssvikt/fuktinnsig i underetasje, utette vinduer/fuktinnsig, råteskader i bjelkelag over krypkjeller, feil/skader ved bad i hovedetasje, råteskadet garasje, og gjenmurt sluk/avløp i underetasje. Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport hvor det gjennomgående ble vist til at funksjonssvikt ga TG 3 iht. NS 3600:2018. Kjøper anførte blant annet at tilstandsrapporten ikke var i tråd med forskrift til avhendingslova eller NS 3600, at boligen ikke var i tråd med avtalt og forventbar stand, og at det hadde blitt gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket bestred mangelsansvar, og viste til at det hadde blitt gitt omfattende risikoopplysninger, samt til at forhold som var omtalt i salgsdokumentene ikke kunne gjøres gjeldende som mangler. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning totalt kr 2 266 875, med tillegg av forsinkelsesrenter.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av diverse feil og mangler, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et toetasjes kjedet enebolig/atriumshus oppført i 1963.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst:

#### KORT OM EIENDOMMEN

(...) Boligen har en meget innholdsrik og gjennomtenkt planløsning over to plan på hele 257 BRA. Romslige oppholdsrom med store vinduer mot usjenert atrium, som gir god kontakt mellom hus og hage. I tillegg har boligen en stor underetasje, og garasje. Mulighet for hybel i deler av 1. etasje. Oppussing bør påregnes. (...)

(...)

#### STANDARD

(...) ble tegnet av arkitekt (...), og har vært i selgers families eie fra ferdigstilling og frem til i dag. Boligen har en god og gjennomtenkt planløsning, hvor oppholdsrommene er lagt inn mot atriets, som gir god kontakt mellom hus og hage. Boligen fremstår i dag hovedsakelig med original standard, og det bør derfor påregnes full oppussing. Noe er nærliggende, mens noe kan gjøres over tid. I tilstandsrapporten er det hovedsakelig gitt TG2 på utvendige og innvendige bygningsdeler/overflater/rom og tekniske installasjoner. Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere informasjon. (...)

(...)

#### FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 24.04.1968. Denne kan fås ved henvendelse til megler.

Kjellerstue og arbeidsrom i underetasjen er opprinnelig byggemeldt som boder jf. byggetegninger og er ikke godkjent til varig opphold. Innredning av rommene til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold og at rommet da må brukes som bod/midlertidig oppbevaring. Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

I tilstandsrapporten ble det gitt 35 % TG 1, 59 % TG 2, 3 % TG 3 og 3 % TGIU. Det ble bl.a. gitt følgende tilstandsgrader: «Våtrom - Baderom med adkomst fra gang (TG 2)», «rom under terreng (...) (TG 2 og TG 1)», «krypekjeller (TG 2)», «etasjeskiller – underetasje (TG 2)», «tekniske anlegg, VVS anlegg (...) (TG 2 og TG 1)», «yttervegger inkl. fasader og konstruksjon (TG 2 og TG 1)», «dører og vinduer (TG 2)», «grunnmur, fundamenter (TG 1 og TGIU)», «drenering (TG 2 og TG 1)».

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde bodd i boligen siden byggeåret 1963, og at boligen ble solgt med fullmakt av et familiemedlem. Det sto at:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Egenerklæringsskjemaet var likevel til dels utfylt. På spørsmål om kjennskap til feil på våtrom ble det informert om at «*Varmekabler på bad sluttet å virke for ca. 10 år siden*». Det var kryssset av «nei» på spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på våtrom, og «nei» på spørsmål om kjennskap til feil ved/kontroll av vann/avløp. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fukt mv. i underetasje var det kryssset av «ja» og skrevet:

Det har vært et problem med fukt gjennom en vegg i kjeller ved mye nedbør. Dette har forsvunnet etter at naboen reparerte og tettet et nedløpsrør fra sitt tak (Cirka februar 2023) slik at det ikke rant vann mot vår yttervegg. Se merke på vegg mot øst i kjeller. Det har ikke vært antydning til fukt i kjeller siden denne utbedringen.

Det var kryssset av «nei» på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader. Selger informerte ellers om at det hadde oppstått en taklekkasje i forbindelse med utskiftning av takpapp 6-8 år før salget.

I forbindelse med reklamasjonssaken har fullmektigen informert om at:

I gjennomgang med takstmannen (...), fokuserte jeg på å fortelle absolutt alt jeg visste om huset, og holdt ikke noe tilbake. Jeg har ikke bodd i huset siden 1984. Min mor på 89 har bodd der alene de siste ti årene.

Utover det jeg opplyste om i egenerklæringen, har jeg ingen tilføyelser, men min bror (...) gikk sammen med kjøper på visning, og påpekte da utfordringen med fukt i kjelleren ved ekstrem nedbør. Kjøper responderte da at det bare var å sette opp elektrisk membran. Som bildene viser, er det ikke gjort noe forsøk på å skjule merkene i vegg som viser at det har vært vanninntrenging i kjeller. [Broren til fullmektigen] forklarte at naboen mot øst (...), hadde drenert med nytt nedløpsrør fra eget tak, slik at vannet ble ledet bort fra vegg mot vårt hus. Dette ble gjort noen måneder før visning, og [broren til fullmektigen] fortalte at dette hadde hjulpet da det ikke var noe fuktighet i perioden etter at dette tiltaket ble utført. (...)

Boligen ble solgt for kr 12,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.9.23, og overtatt av kjøper den 15.1.24.

I tiden etter overtakelsen avdekket og reklamerte kjøper på diverse feil og mangler. Saken gjelder følgende forhold:

- Drenssvikt/fuktinnsig i underetasje
- Utette vinduer/fuktinnsig
- Råteskader i bjelkelag over krypkjeller

- Bad hovedetasje (konstruksjonsfeil, funksjonssvikt og skader)
- Råteskadet garasje
- Gjenmurt sluk/avløp i underetasje

Forholdene ble nærmere beskrevet i reklamasjonsrapporter fra takstmann K. og O. datert hhv. 14.3.24 og 4.5.24. Vedlagt kalkyle fra O. er ikke fremlagt.

Kjøper hadde beskrevet at det i forbindelse med kraftig regnvær hadde kommet inn store mengder vann i kjelleren. Takstmann K. og O. beskrev synlig mineralutslag på overflater og synlig fukt i vegg- og gulvoverflater mot terreng. K. mente at dette på sikt kunne føre til dannelse av mugg eller sopp. Han påpekte at det i henhold til NS 3600 pkt. 20.4 skulle gis TG 3 ved funksjonssvikt og behov for umiddelbare tiltak. O. skrev at det ikke kunne ses knotteplast, og at takvann ble ledet til terreng som hadde lite fall fra grunnmuren, noe som økte fuktbelastningen. De mente imidlertid at den over 60 år gamle dreneringen var i forventbar stand, og at utbedringen var fullt påregnelig. Med tanke på synlig tilstand og det at dreneringen var fra byggeåret, var det enighet om at dreneringen rundt boligen måtte skiftes ut.

K. estimerte utbedringskostnadene til kr 810 000 eks. mva., mens O. estimerte kostnadene til kr 745 000 eks. mva.

K. og O. var enige om at de 61 år gamle vinduene hadde nådd forventet levetid og var modne for utskiftning. K. beskrev synlige råteskader på ett av vinduene i enden av stuen. Han forklarte også at det var tegn til fuktslitasje/råte i karmen, og at det var manglende vannbrettbeslag under vinduet, slik at fukt kunne trenge inn. O. mente at utførelsen uten vannbrettbeslag var normal på byggetidspunktet. Ellers var kittfals og tettemasse tørt og i ferd med å slites bort. K. viste til at vinduer skal gis TG 3 ved funksjonssvikt, jf. NS 3600 pkt. 16.3.

K. og O. vurderte til dels dette forholdet sammen med fuktskadene i bjelkelaget og fuktinnsiget bak åpningen i kledningen. Fire bjelker i bjelkelaget over kjelleren og i nærheten av vinduene var ifølge K. råteskadet, og han registrerte en skade på takrennen, slik at vann kunne trenge inn bak kledningen. Han viste til at det ved konstaterte fuktskader i etasjeskiller skulle gis TG 3, jf. NS 3600 pkt. 7.3. O. beskrev fuktmerker i bjelken, men ikke store symptomer på råte. Det ble gjort fuktmåling i bjelken som ikke viste forhøyde fuktverdier. Fukten ble antatt å skyldes tidligere lekkasje. O. mente at krypkjelleren var i overraskende god forfatning med tanke på alderen.

K. vurderte samlede utbedringskostnader ved 16 vinduer, kledning og bjelkelag til kr 350 000 eks. mva. O. vurderte samlede kostnader ved 16 vinduer og kontroll av konstruksjonene til kr 280 000 eks. mva.

Når det gjaldt badet i hovedetasjen/overetasjen, skrev K. at badet var av ukjent alder, men at det kunne se ut til at enkelte overflater var fra 70/80-tallet. Ved hulltaking påviste ikke K. eller O. unormale forhold eller forhøyde fuktverdier, men de hadde blitt informert om at dusjen ikke hadde vært i bruk på en stund grunnet defekt blandebatteri. Det var imidlertid råte eller muggsopp nederst på veggen på naborommet tilstøtende dusjsonen, noe som ifølge K. kunne tyde på at tettesjiktet hadde svært begrenset funksjon. Både K. og O. var usikre på om slukløsningen var tilfredsstillende. O. beskrev at det var dels løse fuger og sprukne fliser i dusjsonen.

K. mente at baderommet måtte totalrenoveres, eventuelt at det måtte etableres dusjkabinett for å unngå fuktbelastning ved fortsatt bruk. O. anbefalte å renovere badet og å utbedre skadet trevirke bak dusjsonen. K. estimerte kostnadene til kr 400 000 eks. mva., mens O. estimerte kostnadene til kr 275 000 eks. mva.

K. beskrev at garasjen hadde kledning og gesimsbord med råte og høy grad av værslitasje, og at det burde gjøres stedvis utskiftning av disse. Han viste til NS 3600:2018, hvor det i pkt. 16.2 sto at det skal gis TG 3 når kledningen har «store skader som ikke kan utbedres, eller helt uegnet materiale. Mye råte, behov for oppgradering eller utskifting av store deler». O. sluttet seg til at kledningen var værslitt og moden for utskiftning flere steder, men bemerket at det ble informert om at kledningen var fra byggeåret, slik at utskiftning var påregnelig.

K. og O. estimerte kostnadene ved stedvis utskiftning til kr 35 000 eks. mva.

K. forklarte at sluket i kjellerstuen var plombert/gjenmurt, og at dette ifølge kjøper var gjort av selger for å hankses med gjentatte tilbakeslag av kloakk. Han viste til NS 3600 pkt. 12.2, hvor det sto at det ved tydelige symptomer på lekkasjer eller behov for akutte tiltak skulle gis TG 3 på avløpsanlegg.

K. estimerte kostnadene ved utvidet rørkontroll til kr 20 000 eks. mva., mens O. mente at det kunne etableres magnetisk stoppeventil for kr 12 790 eks. mva.

Kjøper mente at det måtte ses bort ifra reklamasjonsrapporten fra O. Begrunnelsen for dette var at takstmann S. og takstmann A. hadde befart boligen for O., mens reklamasjonsrapporten fra O. var utarbeidet av takstmann A. og takstmann H. Foretaket var uenig i dette, og har anført at de rimeligste kostnadene skissert av O. måtte legges til grunn.

Kjøper har ellers uttrykt at det var et misforhold mellom rapporten fra O. og det takstmann S. fra O. så og sa på befaringen. Kjøper har provosert fremlagt bilder som S. tok ved befaringen, og S. sine kommentarer til kjøpers påstander om hva som ble sagt. Kjøper har også bedt om at eventuelle kommentarer fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ble lagt frem, såfremt foretaket hadde innhentet dette. Provokasjonene ble ikke besvart av foretaket.

**Kjøper** har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Det ble vist til at salgsopplysningene var mangelfulle og uriktige, og at det foreligger brudd på takstforskriften og NS 3600:2018. Uansett var ikke boligen i tråd med avtalt og forventbar stand. Bygningsdelene fikk TG 2, men skulle ha fått TG 3.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 2 093 750, pluss utgifter til midlertidig fuktsikring på kr 48 125 og sakkyndigutgifter, samt erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatutgifter på kr 125 000 og forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Det ble vist til at det gjennomgående var reklamert over bygningsdeler som var modne for utskiftning. Dette ble det også gitt tydelige opplysninger om ved salget. Utbedringsarbeidene som ble krevd dekket var påregnelige, det ble ikke gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, og heller ikke brudd på takstforskriften eller NS 3600:2018.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7, herunder at tilstandsrapporten ikke avvek fra forskriften. Videre kom sekretariatet til at forholdene var påregnelige for kjøper, jf. avhl. § 3-2, jf. også § 3-10.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar i saken. Det ble i korte trekk vist til at samtlige oppgraderinger som kjøper krevde dekket av selger er forhold som det ble informert om eller som lå innenfor det forventbare. Fra begrunnelsen siteres:

I denne saken er det tale om en eldre enebolig fra 1963 med et synlig og opplyst vedlikeholdsetterslep. I salgsprospektet sto det at hovedsakelig fremsto med original standard, og at det burde påregnes full oppussing. Boligen ble solgt med fullmakt for en 89 år gammel enke, og størstedelen av tilstandsvurderte bygningsdeler fikk TG 2, som i henhold til tilstandsrapporten indikerte «vesentlige avvik»

(...)

I denne saken må det ha vært helt tydelig at det måtte omfattende og kostbare arbeider til for å oppgradere boligen, eller for å tilbakeføre bygningsdelene til opprinnelig stand. Det var påregnelig å oppgradere alle bygningsdelene som kjøper har reklamert på i denne saken.

Kjøper fikk bl.a. informasjon om utilsiktet fukt i kjellergulv og vegger som krevde ettersyn for å vurdere tiltak, manglende fuktsikring av grunnmuren, dårlig bortledning av taknedløp, lite terrengforhold vekk fra grunnmuren, at dreneringer hadde levetid på 20-60 år, at vinduer fra byggeåret hadde behov for oppgradering/overflatebehandling, at vinduene stedvis var punkterte, at det var fuktutslag, mangelfull ventilering og risiko for skader i krypkjelleren, at det måtte påregnes fornying/oppgradering av badet rommet fra ca. 1984, at et lekkasjeutsatt rør stakk ut av den eldre garasjen som ellers sto på et asbestholdig fundament, at det var ufullstendige detaljer i gesimsen på garasjen, samt at rørsystemet i stor grad var av eldre dato.

Sekretariatet ser at det gjennomgående er anført fra kjøpers side at bygningsdeler som har fått TG 2 med risikoopplysninger burde fått TG 3 i stedet, jf. NS 3600:2018 og takstmann K.s rapport. For vår del anser vi det ikke sannsynliggjort fra kjøpers side at takstmannen ut ifra sine subjektive forutsetninger ved befaringen skulle gjort dette. K. har i liten grad konkretisert eller begrunnet påstandene om at det skulle vært gitt TG 3. For oss fremstår det som at K. i etterpåkløkskapens navn, og med den nye og utvidede kunnskapen han hadde om forholdene, mener at det nok burde vært gitt TG 3 istedenfor. Han har imidlertid ikke begrunnet dette nærmere.

Dette er ikke tilstrekkelig til å sannsynliggjøre brudd på takstforskriften, eller at takstmannens opplysninger var mangelfulle, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Sekretariatet vil bemerke at det selv innenfor rammene av takstforskriften og NS 3600:2018 vil kunne oppstå tvilstilfeller hvor takstmannen må utøve et takstfaglig skjønn. Vi kan ikke se at takstmannens skjønnsutøvelse i denne saken var uforsvarlig eller klart feil, og heller ikke at det foreligger brudd på takstforskriften.

(...)

Under enhver omstendighet kan det ut ifra boligens og bygningsdelenes alder, samt opplysningene om at boligen i hovedsak fremsto med original stand og behov for «full oppussing», spørres om en eventuell ugyldighet på ett eller enkelte punkter ville hatt betydning for kjøpers vurdering av eiendommen.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Det fremkommer ikke noe nytt i kjøpers nemndsansmodning som stiller saken i et annet lys.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

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