

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-786

8.7.2025

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Flere forhold – oppussingsobjekt – fukt i underetasje/avvik ved drenering (TG 2 og TG 3) – ugyldig forbehold? – el-anlegg (TG 1) – lekkasje fra oppvaskmaskin –avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, 3-9 andre ledd og 4-12.

En enebolig oppført i 1984 ble solgt for kr 4,25 mill. i august 2023. Det ble ved salget bl.a. opplyst at boligen var et oppussingsobjekt, med behov for oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til standard. Boligens el-anlegg ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og det ble opplyst om utført el-kontroll i 2022. Boligens garasje ble gitt TG 3. Rom under terreng ble gitt TG 3 og det ble opplyst at soverom i underetasje ikke var godkjent og tidligere hadde vært en garasje. Drenering ble gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten, men det ble i selgers egenerklæringsskjema opplyst om noen utførte tiltak for å utbedre fuktsikringen. I salgsprospektet var det inntatt et avsnitt etter redegjørelsen for ulike fuktsikringstiltak om at kjøper ved en senere fuktinntrenging «*påtar seg ansvar og risiko for de overnevnte forhold og eventuelle kostnader forbundet med dette.*» I tilstandsrapporten ble boligens kjøkken gitt TG 1, innvendige overflater ble gitt lys TG 2 og vannledninger mørk TG 2. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at utelys/lys i garasjen ikke fungerte, fukt i underetasjen, og en vannskade i det ene underskapet på kjøkkenet. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det var gitt mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget. Kjøper anførte også at forbeholdet i salgsprospektet om senere fuktinntrenging ikke kunne gjøres gjeldende. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens opplyste tilstand ved salget, og foretaket avviste at det forelå opplysningssvikt. Nemnda kom til at avvik ved el-anlegget utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 370 284, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

1. Avvik ved utelys og lys i garasjen
2. Fukt i underetasje
3. Lekkasje fra oppvaskmaskin

Twisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1984. Boligen ble solgt for kr 4,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.8.23, og overtatt av kjøper den 15.8.23.

I salgsprospektet fremgikk bl.a. følgende:

Oppussingsobjekt! Innholdsrik enebolig over to plan i landlige omgivelser | Dobbelgarasje | Nærhet til skog og mark (...)

Boligen har behov for oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til standard.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2013, og hadde bodd i boligen de siste 12 måneder.

I det følgende omhandles mangelsforholdene hver for seg.

1. Avvik ved utelys og lys tilknyttet garasjen

I vedlegg til salgsprospektet, «Oversikt over løsøre og tilbehør», fremgikk:

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhenkte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger «Nei» på spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på el-anlegget, og på spørsmål om det var utført kontroll av el-anlegget.

I tilstandsrapporten ble el-anlegget gitt TG 1:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap i entre.

Det er fremvist dokumentasjon på utført el-kontroll 2022.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Garasjen ble gitt TG 3, og det ble opplyst om «betydelige setningsskader og konstruksjonssvikt» som medførte at den måtte rives og gjenoppbygges eller totalrehabiliteres. Kostnadsestimatet var på kr 100 000 – 300 000

Kjøper reklamerte den 4.9.23 etter å ha avdekket avvik ved «lampe i hagen og lampene i garasjen».

Det ble fremlagt e-post av 3.9.24 fra kjøper, hvor det var vedlagt et pristilbud av 31.8.24 for «graving av strøm til garasjen og utelykten som er koblet fra». For «graving og legging av trekkerør ifra huset og til garasjen. (Forsikringssaken)» var det estimert kr 44 825 inkl. mva.

Kjøper fremla en avviksrapport tilknyttet el-anlegget fra selgers eiertid, og et pristilbud av 9.10.24 fra F Elektro.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger opplyser at lampen i hagen ble kun brukt til pynt og har ikke noe strøm. Selger er ikke kjent med øvrige reklamerte forhold utover hva som fremgår i egenerklæringsskjema og salgsdokumentene.

Vedrørende el-anlegg opplyser selger at det ble foretatt en kontroll av Elvia.

(...)

Selger opplyser at de på overtakelse orienterte kjøper at de koblet av garasjeledning grunnet el-kontroll, og dersom det var ønskelig med lys i garasjen måtte dette kobles på igjen. Kjøper skal ha sagt at det gikk bra. Selger opplyser at det var en forglemmelse at dette ikke ble tatt med i egenerklæringsskjema. Hagelysene ble

kun brukt som pynt.

2. Fukt i underetasje

Det fremgikk av salgsprospektet at boligens underetasje hadde et soverom som ikke var godkjent. Det ble videre opplyst følgende:

Selger valgte å fuktsikre murvegg på soverom (ikke godkjent) i 1.etg, da det ble oppdaget fukt av bygningssakkyndig. Det viste det seg at det kommer vann inn i hjørnet hvor det ikke er brukt dreneringsplast, men svartpapp utvendig. Det førte til at ved ekstremvær renner vann inn mot vegg og finner veien inn i huset via synlige hull i utvendig murpuss. Dato oppstart av elektroosmose-system: 19.12.2022. Det ble installert kapitllær fuktsikring i deler av veggen. Det ble foretatt utvendig tiltak for overflatevann mot mur- utbedring taknedløp, drenering. Ved etterkontroll av elektro-osmose anlegget den 17.01.2023 var summen av alle positivene redusert med 90% det vil si at det transporteres mindre fukt ut enn ved oppstart. Færre fukt-ioner fraktes fra positivene (elektroder i veggen) til negativene (jordspydene) grunnet en tørrere konstruksjon med mindre lede-evne. Kommentar enkeltkurser: Alle kurser har hatt en meget bra reduksjon. Ved etterkontroll av elektro-osmose anlegget den 08.05.2023 var summen av alle positivene redusert med 97%. Den kapillære fuktsikringen fungerer, og det er kontakt mellom alle positive og negative, og fukt transporteres ut av konstruksjonen. Se vedlagt rapport i salgsoppgaven fra firmaet.

Dersom det skulle oppstå fuktinntrengelse senere, er det kjøper som påtar seg ansvar og risiko for de overnevnte forhold og eventuelle kostnader forbundet med dette.

Under punktet «Ferdigattest/brukstillatelse» fremgikk:

Det foreligger ferdigattest for boligen datert: 12.12.1991.

Det foreligger ferdigattest for garasje datert 12.12.1990.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Vedlagte byggetegninger viser "tekstboks" som forklarer noen endringer av planløsning. Disse endringene anses som irrelevante. Kommunen svarer pr. mail 03.11.2022: "Vi må gå ut fra at plantegningene stemmer, dvs. der det er påført rombenevnelse på plantegningene. Tekstboksen under plantegningen anses som irrelevant."

1. etasje: stemmer i all hovedsak, men rom omtalt som vaskerom, vindfang og deler av trapperom på tegning er i dag en del av et større grovkjøkken. U. etasje: Tidligere integrert garasje med utvendig adkomst, er i dag inndelt i liten utvendig vedbod samt soverom (ikke godkjent) med innvendig adkomst. Det er ikke søkt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel hos kommunen og rommet er godkjent som garasje. Rommet inn fra peisestuen er godkjent som hobbyrom på de originale byggetegningene. Rommet hadde opprinnelig adkomst fra gang og har i dag adkomst fra kjellerstuen. Rommet er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel og er å anse som hobbyrom/ bod. Deler av opprinnelig gang i underetasjen er nå en del av bod.

Bruksendringen er søknadspliktig men ikke byggesøkt.

Soverommet i underetasjen var avbildet i salgsprospektet, med teksten «Rom godkjent som garasje. Det er ikke søkt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Les mer under punkt «ferdigattest» i salgsoppgaven.»

I egenerklæringen svarte selger «Ja» på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt, eller fuktmerker i underetasje/kjeller, og opplyste:

har vært fuktinnsig i hjørnet på det ene soverommet. Det kom vann inn i hjørnet hvor det ikke er brukt dreneringsplast, men svartpapp utvendig. Det førte til at ved ekstremvær renner vann inn mot vegg og finner veien inn i huset via synlige hull i utvendig murpuss. Firmaet F AS startet utbedring av dette .Det ble installert kapitllær fuktsikring i deler av veggen.Det ble foretatt utvendig tiltak for overflatevann mot mur- utbedring taknedløp, drenering. Ved etterkontroll av elektro-osmose anlegget den 08.05.2023 var summen av alle positivene redusert med 97%. Den kapillære fuktsikringen fungerer, og det er kontakt mellom alle positive og negative, og fukt transporteres ut av konstruksjonen Se vedlagt rapport i salgsoppgave fra F AS.

I tilstandsrapporten ble rom under terreng gitt TG 3:

Vegger av lettklinker stedvis utføret, plateslått og panelt. Gulv av laminat, betong og flis. Hull tatt i vegg i soverom. Merknad: flere vegger i innvendige boder var ikke tilgjengelig for besiktigelse pga. lagret løsøre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg på soverom. Det ble målt 100% metning av fukt i gulvlist med synlig avflassing rett ved der hullet ble tatt. Saltutslag på vegger og gulv i bod med varmtvannsbereder.

Tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det må påregnes sanering av innvendig utforede vegger.

Kostnadsestimat for sanering av innvendige utforede vegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Boligens drenering ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»):

Drenering fra byggeår. Stedvis synlig utvendig fuktsikring med grunnmursplast som ikke er festet med topplst.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Deler av grunnmur mot øst ser ut til å være forsøkt fuktsikret med uegnet materiale. Mangler topplst/klemlst på grunnmursplast. Symptomer synlig i soverom i u. etg. kan tyde på svikt i drenering.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen fukt i underetasjen, og fremsatte reklamasjon 4.9.23. I reklamasjonen etterspurte kjøper rapporten som selger viste til i egenerklæringen.

Det ble fremlagt etterkontrollrapport av 17.1.23 fra F AS, som oppga at fukt i underetasjen var redusert etter installasjon av anlegget, og at det ville utføres ny kontroll i 2023.

I rapport av 5.1.24 fra B. AS fremgikk følgende:

Basert på skadebilde så kan det være to årsaker til skaden. Den ene er sviktende drenering utvendig i dette området. Den andre er endringen som er gjort fra garasje til boligdel med endret temperatur som følge av isolering/svartpapp mot grunnmur på innsiden av veggen som har medført at det kondenserer i dette området. Grunnlaget for dette er at grunnmuren av leca har en standard blokk og ikke en isoblokk i dette området siden dette opprinnelig var en garasje. Disse to kan i kombinasjon medføre at skadene opptrer slik som i (Adresse) i soverom i underetasjen.

Kun den delen som er endret fra garasje til boligdel er vurdert siden det er gjort tiltak i form av elektroosmose i denne delen og at denne delen var friskmeldt. Kjeller var gitt TG3 i tilstandsrapport før dette tiltaket ble utført så i resterende del gjøres det ingen vurdering av fukt.

(...)

Det er registrert vekst av muggsopp/svertesopp i det ene hjørnet av soverommet samt fuktskader på laminatgulv i form av kuving.

Utbedring innvendig skade gjøres ved å åpne vegg, fjerne forhudningspapp på vegg, reetablere isolasjonsjikt med maks 50 mm og nye plater som sparkles og males. Grunnet usikkerhet til årsak legges det også til grunn ny drenering utvendig i dette området. Når man først graver opp anbefales det å isolere med 50 mm trykkfast isolasjon på utsiden. Nytt laminatgulv legges i del av soverom. Dette vil også løse problemet med papp på utsiden av grunnmur iht. opplysninger fra saksdokumenter.

Utbedringskostnader ble estimert til kr 137 119 inkl. mva. i rapporten, hvorav bl.a. kr 70 000 inkl. mva. var tilknyttet ny drenering.

3. Lekkasje fra oppvaskmaskin

Det fremgikk bl.a. følgende om boligens kjøkken i salgsprospektet:

Kjøkkenet er romslig og har innredning med profilerte fronter av eik, og laminat benkeplate. Kjøkkenet er videre utstyrt med oppvaskkum med ettgreps blande batteri, oppvaskmaskin, frittstående komfyr og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er godt med skap og benkeplass samt plass til spisebord.

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

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer er inkludert i handelen: Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ingen øvrige hvitevarer medfølger.

Det vises til vedlegget «Liste over løsøre og tilbehør», vedrørende hva som medfølger ved salget. Sjekk punktene i "liste over løsøre og tilbehør" og ta eventuelt kontakt med megler dersom det er uklarheter.

I selgers egenerklæringsskjema ble det krysset «Nei» på spørsmål om kjennskap til arbeid/kontroll ved vann/avløp.

I tilstandsrapporten ble boligens kjøkken gitt TG 1. Boligens vannledninger ble gitt mørk TG 2, og det ble opplyst om kobberrør fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid var passert, og skader kunne plutselig oppstå ved eldre anlegg. Innvendige overflater ble gitt lys TG 2 («Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak»), og det ble opplyst om hovedsakelig eldre overflater og en del knirk i stuegulv.

Kjøper har forklart at det i forbindelse med installasjon av ny oppvaskmaskin 15.9.23 ble oppdaget en vannskade i det ene underskapet på kjøkkenet og på stuegulvet som lå vegg i vegg med kjøkkenet.

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

Årsaken til vannlekkasjen skyldes lekkasje fra kupling til oppvaskmaskin i underskap på kjøkken. Mest sannsynlig skyldes årsaken feilaktig montering av vannslangen til oppvaskmaskinen ved at denne ikke har blitt skrudd hardt nok til. Basert på skadebilde har dette vært en lekkasje som har pågående over lang tid da deler av bunnen i underskapet har gått helt i oppløsning samt at det er fuktmerker på vegg som tilsier at dette har skjedd over lengre tid.

(...)

Det er skader på 2 st. underskap på kjøkken samt fuktopptrekk på veggplate mot stue. I stuen er det fuktskader på noen parkettlammeler. Her har fuktigheten kommet fra undersiden, dvs. på undergulvet og under parketten. Omfang av evt. skade på undergulv er ikke kjent da parkett må fjernes i dette område for å utbedre disse skadene. Siden lekkasjen har pågått over lengre tid er det stor sannsynlighet for skade/råte på undergulvet. Rommet i etasjen under ble undersøkt, men det ble ikke funnet spor av fukt i himlingen her. Dette tyder på at den lekkasjen som har vært har settet de øvre sjiktene av bjelkelaget uten at det har kommet vann ned til etasjen under.

For å utbedre skaden må 1 stk. underskap fornyes samt plate på vegg bak skap. Det åpnes opp forsikring i støp for å kontrollere for evt. fukt-/råteskader inn mot vegg. Forsiktig riving gjøres pga. risiko for skade på varmekabler i dette område. I stuen fjernes parkett grunnet skader på selve parketten samt for å utbedre for skader på undergulvet siden lekkasjen har pågått over lang tid. Lister rives og nye lister monteres.

Utbedringskostnader ble estimert til kr 158 081 inkl. mva., hvorav om lag kr 100 000 inkl. mva. gjaldt utskifting av parkett og antatte skader på undergulvet.

Foretaket har fremlagt bilde av underskap på kjøkkenet uten skader, som var tatt av takstmann som skrev tilstandsrapporten. Takstmannen skal ifølge foretaket ha opplyst at alle undersøkelser iht. forskrift ble utført både visuelt og med egnet utstyr for overflatesøk.

Ifølge foretaket har selger opplyst ikke å være kjent med de påreklamerte forholdene. Selger opplyste at oppvaskmaskinen fungerte helt vanlig da selger bodde i boligen, uten problemer med vannlekkasjer som dette. Selger bemerket at vannrøret på bildet ikke var det vannrøret selger brukte.

Kjøper har anført at fukt i underetasje og lekkasjeskader fra oppvaskmaskin var upåregnelig, jf. avhl. § 3-2. Det ble vist til fravær av risikoopplysninger om kjøkkenet, samt at kjøper kunne forvente at fuktproblemet i deler av kjelleren var utbedret. Kjøper har videre anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger fra både selger og takstmann, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har bl.a. vist til at tilstandsrapporten ikke var i tråd med kravene i forskrift til avhendingslova, at selger ikke opplyste om kjente avvik ved utelys og lys i garasje, og at det ble gitt uriktige opplysninger om at fukt i underetasjen var friskmeldt. Kjøper har i tillegg anført at forbeholdet som var inntatt i prospektet om at kjøper overtok risikoen for fuktinntrenging i kjelleren ikke kunne gjøres gjeldende.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 370 284, samt krav om forsinkelsesrenter fra 8.2.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har bl.a. vist til risikoopplysningene som ble gitt før salget, at det var gjort endringer på kjøkkenet etter takstmannens befarings, og at lekkasjen hadde oppstått etter risikoens overgang, samt at underetasjen ikke ble undersøkt av takstmann på nytt etter selgers utbedringsforsøk. Når det gjaldt avvik ved el-anlegg, har foretaket anført at forholdet måtte avvises, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1. Foretaket har fastholdt at forbeholdet inntatt om fuktinntrenging i salgsprospektet kan gjøres gjeldende. Subsidiært har foretaket anført at det måtte foretas et betydelig standardhevingsfradrag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at avvik ved el-anlegget utgjorde en mangel avhl. § 3-2, men at de øvrige forholdene ikke utgjorde mangler etter avhendingslova.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet fukt i underetasjen. I drøftelsen heter det:

Kjøper oppdaget etter overtagelse fukt på soverom i underetasjen. Det er fremlagt skaderapport som peker på drenering og oppbygging av grunnmur som skadeårsak, og det er påvist muggsopp/svertesopp i det ene hjørnet av soverommet samt fuktskader på laminatgulv.

Vi vil først vurdere om forholdet utgjør en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Boligen i denne saken var som nevnt 39 år gammel ved avtaleinngåelsen. Det ble gitt en rekke risikoopplysninger om rom under terreng og fuktproblematikk ved salget. Det ble opplyst flere steder i salgsdokumentene at soverommet i underetasjen ikke var godkjent, og at rommet opprinnelig hadde vært en garasje. Rom under terreng ble gitt TG 3 i tilstandsrapporten, og det ble gitt opplysninger om omfattende fuktproblematikk. Boligens drenering ble gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten, med bl.a. konkrete risikoopplysninger om synlige symptomer på soverom i underetasje som kunne tyde på svikt i dreneringen. Disse opplysningene trekker i retning av at kjøper neppe kunne ha høye forventninger til fravær av fukt og tilstrekkelig fuktsikring i rom under terreng. I motsatt retning trekker at det i salgsprospektet og i

egenerklæringen til selger fremgår at selger skal ha gjort tiltak på den ene vegg på soverommet samt noe utvendig fuksikring, og at fuksikringen i stor grad var friskmeldt etter dette. Det fremgår imidlertid eksplisitt i salgsprospektet i forlengelsen av redegjørelsen for selgers fuksikringsforsøk av murvegg på soverommet i underetasjen at «Dersom det skulle oppstå fuktinntrengelse senere, er det kjøper som påtar seg ansvar og risiko for de overnevnte forhold og eventuelle kostnader forbundet med dette.» Sekretariatet har vurdert om dette forbeholdet er i strid med avhl. § 3-9 andre ledd andre punktum, men vi har kommet til at forbeholdet ikke er i strid med bestemmelsen, særlig fordi plasseringen av forbeholdet følger direkte etter konkrete opplysninger i salgsprospektet om forsøk på fuksikring. Se bl.a. Prop. 44 L (2018-19) s. 88.

Nemnda er i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke – slik saken er opplyst – foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 og nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse. Når det gjelder forbeholdet som er inntatt i salgsprospektet, lyder det slik:

Selger valgte å fuksikre murvegg på soverom (ikke godkjent) i 1.etg, da det ble oppdaget fukt av bygningssakkyndig. Det viste det seg at det kommer vann inn i hjørnet hvor det ikke er brukt dreneringsplast, men svartpapp utvendig. Det førte til at ved ekstremvær renner vann inn mot vegg og finner veien inn i huset via synlige hull i utvendig murpuss. Dato oppstart av elektroosmose-system: 19.12.2022. Det ble installert kapittlær fuksikring i deler av vegg. Det ble foretatt utvendig tiltak for overflatevann mot mur- utbedring taknedløp, drenering.

Ved etterkontroll av elektro-osmose anlegget den 17.01.2023 var summen av alle positivene redusert med 90% det vil si at det transporteres mindre fukt ut enn ved oppstart. Færre fukt-ioner fraktes fra positivene (elektroder i vegg) til negativene (jordspydene) grunnet en tørrere konstruksjon med mindre lede-evne.

Kommentar enkeltkurser: Alle kurser har hatt en meget bra reduksjon.

Ved etterkontroll av elektro-osmose anlegget den 08.05.2023 var summen av alle positivene redusert med 97%. Den kapilære fuksikringen fungerer, og det er kontakt mellom alle positive og negative, og fukt transporteres ut av konstruksjonen.

Se vedlagt rapport i salgsoppgaven fra firmaet.

Dersom det skulle oppstå fuktinntrengelse senere, er det kjøper som påtar seg ansvar og risiko for de overnevnte forhold og eventuelle kostnader forbundet med dette.

Slik nemnda ser det, er forbeholdet «spesifisert nok» da det er utformet slik at kjøpere flest vil få en oppfordring til å undersøke nærmere eller ta høyde for mulige skader i prisen, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 57. Forbeholdet er knyttet til konkrete risikoopplysninger om vanninntrengning på soverommet og hvilke tiltak som er gjort i den forbindelse. Selv om etterkontrollen av elektro-osmoseanlegget viser positive resultater, kan ikke rapporten – slik nemnda ser det – tas til inntekt for at risikoen for fremtidig vanninntrengning er fraværende.

Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet.

Kjøper har også reklamert over lekkasje fra oppvaskmaskinen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter de nevnte bestemmelser. Det vises til sekretariatets drøftelse av spørsmålet, som nemnda tiltrer. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering av saken slik denne er forelagt nemnda.

Det er videre reklamert over avvik ved utelys og lys i garasjen. Nemnda er enig med sekretariatet i at det på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Det er ved vurderingen lagt særlig vekt på at el-anlegget ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten med opplysninger om dokumentert el-kontroll i 2022, samt at selger i egenerklæringsskjemaet ikke ga opplysninger om avvik ved el-anlegget. Nemnda er for øvrig enig med sekretariatet i at «kjøpers berettigede forventninger til garasjen var lave, noe som vil hensyntas ved utmålingen».

Kjøper har krav på prisavslag for utbedring av manglene ved det elektriske anlegget, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det er krevd prisavslag med kr 75 074. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Dersom utbedring vil medføre en berikelse for kjøper, enten i form av standardheving, forlenget levetid, eller utsatt fremtidig vedlikehold, skal dette hensyntas ved utmålingen, jf. eksempelvis FinKN 2023-126.

Prisavslaget i denne saken må slik vi vurderer det nødvendigvis bli fastsatt skjønnsmessig. På den ene siden ble kjøper forespeilet et el-anlegg som ble gitt TG 1, og som var kontrollert i 2022, på den andre siden ble boligen markedsført som et oppussingsobjekt med behov for oppgraderinger, med en garasje som ble gitt TG 3. Etter en konkret skjønnsmessig vurdering har sekretariatet kommet til at prisavslaget i denne saken passende kan settes til kr 30 000 inkl. mva. Fra dette beløpet er det gjort fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda er enig i dette. Kjøper tilkjennes følgelig prisavslag med kr 30 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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