

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-796

18.7.2025

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

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

Flere forhold – fukt/sopp i underetasje, feil ved drenering, bad, mus og el-anlegg – takstansvar – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 4-12 – forskriften §§ 1-4, 1-5, 2-15, 2-16, og 2-23.

Et rekkehus fra 1974 ble solgt for kr 1,92 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.4.22. Ved salget var det opplyst om at drenering (TG 1) ble skiftet 2021. Toppavdekningslist var ikke montert. Det var ingen registrerte symptomer på vesentlig fuktproblematikk i underetasje, men bod mot øst ble ikke inspisert pga. at den var full av løssøre. Det ble registrert skjevheter ved gulv/etasjeskiller som ga indikasjon på noe sig/setninger i bygningen. Rom under terreng ble gitt TG 1, men det var generelt anbefalt tiltak, herunder montering av ventiler for bedre ventilasjon. Yttervegger var gitt TG 1, antatt fra byggeår. Ventilasjon ble gitt TG 1. Selger opplyste om faglært og ufaglært arbeid på el-anlegg, som ble gitt TG 2. Det forelå samsvarserklæring, sikringsskap med skrusikringer fra byggeår, og det var delvis skjult anlegg. Selger opplyste om feil ved badet, herunder sprekk i flis og riss i flisfuger, og det var utført både faglært og ufaglært arbeid på vann/avløp. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over fukt/sopp i underetasje, feil ved drenering, el-anlegg, mus, samt hull i vegg på bad. Foretaket avsto kravet under henvisning til at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at det var tale om påregnelige kostnader. Nemnda kom til at fukt i kjeller utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 233 500, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt/sopp i underetasje, feil ved drenering, bad, el-anlegg og mus, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus i Trøndelag oppført i 1974.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om rekkehusleilighet med «normalt bra stand selv om noen oppgraderinger/påkostninger er å vurdere som påregnelig». En del oppgraderinger var utført etter byggeår, herunder:

Drenering og utvendige stikkledninger for vann/avløp ble skiftet 2021. Balkong fra ca. 2007.

Taktekking fra ca. 1998.

En del generelle innvendige oppgraderinger ca. år 2004/2005, blant annet med renovering av bad og kjøkken.

Kjøkken ble videre noe oppgradert i 2021 med montering av ny benkeplate og oppvaskkum.

Det var opplyst om underetasje med gang, vaskerom, 2 soverom og 2 boder. 1. etasje besto av vindfang, stue/kjøkken, soverom og bad. Det var avvik fra godkjente plantegninger. I 1. etasje var bod omgjort til større bad. I underetasjen var det etablert et soverom i rom som benevnt som vaskerom. Dette var kjøpers risiko. Bod på bakside av garasje så ut til å være oppført utenfor

tomtegrense.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk at selger kjøpte boligen i 2008, og hadde bodd 13 år og 11 mnd. i boligen. Selger opplyste om feil ved badet, herunder sprekk i flis og riss i flisfuger. Selger opplyste om faglært og ufaglært arbeid på vann/avløp. Selger krysset av «Ja» på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt mv. i underetasje/kjeller, herunder at ifm. noe fukt hos nabo, ble drenering med overvann skiftet i 2021. Det oppsto lekkasje på gammel vannledning under gravearbeidet som førte til en liten følgeskade i det som nå var omgjort til vaskerom. Dette var utbedret. Selger opplyste om «noe skjevheter» i gulv, men stabilt, og sprekk i grunnmur. Selger kjente ikke til sopp/råte/insekter/skadedyr i boligen, som f.eks. mus. På el-anlegg var det opplyst om faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Selger hadde byttet 2 stk stikkontakter, samt lysbryter på soverom. Det var gjort funn av 1 manglende skrue på veggbocks ved stikk under vindu. Det forelå samsvarserklæring. Det var foretatt el-tilsyn for ca. 8 år siden. Selger opplyste om øvrig ufaglært arbeid på ytterdør, vinduer på hovedsoverom og benk på vaskerom. Selger kjente ikke til utført arbeid på fasade.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. at drenering ble skiftet i 2021. Dreneringen var antatt bestående av tradisjonell «rørdrens» av plast. Det var synlig ny grunnmursplast, men toppavdekningslist var ikke montert. Det var noe uheldig terrengfall inn mot grunnmur ved gårds plass mot øst, men det var montert avløp beregnet for montering av overvannskum. Selve dreneringen var vurdert på bakgrunn av alder til å være i normalt bra stand. Det var ingen registrerte symptomer på vesentlig fuktproblematikk i underetasje, men bod mot øst ble ikke inspisert pga. at den var full av løsøre. Under «Tiltak» var det opplyst at toppavdekningslist måtte monteres, samt at overvannskum bør monteres. Alternativt bør terrengfall justeres/tilpasses for å unngå terrengfall inn mot grunnmur og vindu. Det var gitt TG 1. Grunn og fundamenter ble gitt TG 2, hvor det var opplyst om sprekk i grunnmur ved hjørne mot nord-vest. Sprekken hadde vært stabil i selgers eiertid (fra 2008). Vesentlige deler av grunnmur var innkledd under terreng, noe som begrenset inspeksjonen. Det ble registrert skjevheter ved gulv/etasjeskiller som ga indikasjon på noe sig/setninger i bygningen. Rom under terreng ble gitt TG 1, hvor det var opplyst om innkledd og innredet vegg/grunnmur. Det var ikke foretatt hulltaking. Vaskeromsvegg var ikke innkledd og hadde synlig malt murpuss. Bod hadde innkledd grunnmur/yttervegg, men boden var full av løsøre og ikke tilgjengelig for inspeksjon ved besiktigelsen. Det var ikke symptomer på fuktskade eller vesentlig fuktproblematikk. Noe kapillært fuktopptrekk ved nedre deler av grunnmur var å vurdere som påregnelig ved eldre bygninger. Rommene (rom for varig opphold) var ikke ventilert, kun via vinduer. Rom under terreng var vurdert til funksjonelle og i normalt bra stand. Det var generelt anbefalt tiltak, herunder montering av ventiler for bedre ventilasjon.

Vinduer var gitt TG 2, hvor det var opplyst om varierende alder, to vinduer med punkterte glass, noe begynnende råte ved ett stuevindu mot vest, og at utskiftning av eldre og slitte vinduer måtte påregnes. Yttervegger var gitt TG 1, antatt fra byggeår. Noen skjevheter måtte påregnes, det var ingen fuktskader, det forelå musetting og det var lufting av kledning. Loft var opplyst at ikke fantes/ikke relevant. Etasjeskiller var gitt TG 3, med opplysninger om skjevheter. Det var ikke behov for akutte tiltak, men tiltak med tiden mht. oppretting. Kjøkkenet var gitt TG 1, hvor noe vedlikehold var påregnelig. Avløpsrør var gitt TG 1, hvor synlig avløpsrør fremstod i god stand. El-anlegg ble gitt TG 2, hvor det var opplyst om noen mindre endringer/oppgraderinger siden byggeår. Det forelå samsvarserklæring, sikringsskap med skrusikringer fra byggeår, og det var delvis skjult anlegg. Det var noen avvik mellom kursfortegnelse og kursfordeling. Det var på generelt grunnlag anbefalt utvidet el-kontroll. Montering av noen el-installasjoner på soverom og vaskerom måtte påregnes. Vannledninger var gitt TG 2. Det var bl.a. gjort noen endringer ifm. etablering av vaskerom i underetasje, nye vannledning til kjøkken og nytt vanninntak. Utvendige

private stikkledninger mellom hele rekkehuset og kommunalt tilkoblingspunkt ble skiftet i 2021. Det var fare for skader pga. alder, hvor mer enn halvparten av normal forventet levetid var oppbrukt på vannledninger av kobber fra byggeår. Ventilasjon ble gitt TG 1, hvor det var opplyst om naturlig ventilasjon og avtrekksvifte på bad og kjøkken. Det var ikke gjort arbeid siden byggeår. Badet var generelt gitt TG 2. Overflater var gitt TG 1 med opplysning om renovert bad av forrige eier i 2004/2005. Det var opplyst om noe riss/sprekker ved flisfuger ved gulvflis i dusjsone (TG 2), samt sprekk i veggflis ifm. rørgjennomføringer i vegg under servant. Generelt fremsto overflater i normalt bra stand.

Boligen ble solgt for kr 1 920 000 ved kjøpekontrakt datert 29.4.22, og overtatt av kjøper den 16.5.22.

Kjøper forklarte at det kort tid etter overtakelse ble oppdaget vond lukt i boligen. Kjøper kontaktet raskt tidligere eier på telefon, og ble oppfordret til å sette inn en luftavfukter.

Kjøper reklamerte 24.8.23 over: «Fukt. Lukter i hele huset». Kjøper reklamerte 27.9.23 over dårlig inneklima. Kjøper reklamerte 5.10.23 over: «Vond lukt i boligen», «Fukt/mugg/råte», og «Høy luftfuktighet».

I analyserapport fra Mycoteam av 1.12.23 vedrørende «muggluk i kjeller/sterk lukt i innredet kjeller/vegg det lukter av vander mot nabo» ble det påpekt funn av strålemuggsopper på soveromsvegg og kjellernedgang. Det var bl.a. uttalt at det var funnet «sparsom til moderat» vekst av muggsopp på prøvene. Det var en merkbar mikrobiell lukt fra posen prøvene lå i. Årsaken til fuktighet og sopp måtte undersøkes. Kjellervegger under terreng var i mange tilfeller utsatt for fuktinnsig fra utsiden. Pussede/bare murvegger med noe fuktinnsig ville erfaringsmessig gi begrensede problemer mtp. vekst av mugg- eller råtesopp. Utforede murvegger innebar en høy risiko for utvikling av muggsoppkader dersom utvendig fuksikring av muren ikke fungerte tilfredsstillende. Det var uttalt at skadeomfang måtte avklares og utbedringstiltak iverksettes.

Kjøper reklamerte 18.12.23 over «feil/mangler» beskrevet i vedlagt rapport, avdekket muggsopp, vannskade på en bod i kjelleren og vond lukt. Kjøper reklamerte 31.1.24 over vann/fukt/råteskader på overflater i kjeller, fuktskader på gulv i kjeller, skadedyr i boligen, mus på loftet, manglende musebånd, gulv på bad i 1. etasje var ikke iht. tekniske krav, feil ved fall på gårdsplassen, feil ved vinduer, vindu montert for lavt, samt uriktige opplysninger om vinduenes faktiske tilstand. Kjøper reklamerte 11.4.24 over vond lukt og avdekket muggsopp i sokkeletasjen, feil fallforhold på terreng mot nord (inngangsdøren), feil/mangler ved kjellervindu, mangelfulle opplysninger om radonmålinger, tilstanden på rom under terreng og manglende hulltaking, feil ved tilstandsrapport ifm. rekkverket på balkongen, manglende utbedringskostnader ved etasjeskille, manglende utstyr for slukking av brann og mus på loft.

I reklamasjonstakst fra takstfirma T av 6.5.24 fremgikk det bl.a. at hva gjaldt fukt og sopp sporer, ble det ikke avdekket spesielle luktforhold. Det var tidligere tatt hull i gang mot nabobolig, 2 hull i vegg på soverom mot naboileilighet, yttervegg på soverom, samt hull i laminatgulv i gang. Det ble ikke avdekket forhold som tilsa at det hadde vært fuktpåkjennning over tid eller symptom på synlige soppdannelser på svill, papp på mur eller veggkledning av sponplater. På utforet yttervegg var relativ luftfuktighet noe høyt, men ikke unormalt for slike konstruksjoner. Det ble i en bod avdekket fuktskader på laminatgulv, samt mindre utsvelling i nedre hjørne på sponplater på vegg. Boden var ved salget fylt med løssøre/innbo. Sannsynlig årsak til fuktskader var manglende ventilering. Det ble ikke avdekket spesielle forhold som tilsa at det var eller hadde vært et større fuktproblem. Boligens konstruksjoner ut fra alder var naturlig risikokonstruksjoner, da det ofte var begrenset med dampsperre som medførte kapillær oppsug i fundamenter og betonggulv eller sviktende drenering. Det var ikke avdekket symptomer som følge av Vaflex-papp, eller som følge

av vann i kjeller fra naboens stikkledning. Det var noe mindre svelling i laminatgulv i gang, men som ikke var ansett som unormalt sett hen til alder. Rom under terreng var en risikokonstruksjon, og det var uttalt at det burde i tilstandsrapport opplyses om slike konstruksjoner. Det var vist til krav til hulltaking ved tilstandsrapport. Rom mot terreng, og ikke rom mot nabo, var mer naturlig å undersøke mht. risiko. Tiltak var anbefalt, men bygningens alder og konstruksjon tilsa at det over tid kunne påregnes nye soppsporer, da det naturlig ville være noe fukt i slike eldre konstruksjoner. Mht. rapport fra Mycoteam var det anbefalt riving av veggplater for tilkomst til utforing på vegger i utforet vegg mot nabo i gang, soverom, samt bod mot terreng, herunder også fjerning av fuktskadet laminatgulv.

Hva gjaldt drenering og tomteforhold, var det opplyst at det var opplyst at det var oppgradert drenering på side ved inngang i 2021. Det var her montert grunnmursplast, men med manglende topplatt. Det var og «noe generelt helning» mot mur som ved befaring ble målt til 20 mm på 2 meter. Det var anbefalt fallforhold fra mur på 1:50 inn til 3 meter fra mur. Ved hjørne mot nabobolig var det større helning på et begrenset område da det var montert et vindu. Det var og montert et avløpsrør der det var opplyst om at det var tenkt å montere en overløpskum. Det var rundt vindu manglende utførelse av grunnmursplast og ved nedbør ville det være fare for at vann rant inn ved vindu og under grunnmursplast. Det var vurdert og påviste avvik som ga iht. NS 3600 pkt 21.2 TG 3 der det måtte foretas tiltak, samt at det skulle oppgis kostnadsestimat for utbedring. Forholdet var i tilstandsrapport gitt TG 1, men det var kommentert at det måtte foretas tiltak med montering av overløpskum eller terrengjustering. Det måtte foretas tiltak for å hindre at vann eventuelt trengte inn i bygningen.

Hva gjaldt elektrisk anlegg, var det opplyst at på kontroll av elektrisk anlegg var det i tilstandsrapport svart «nei» på om det var tegn til at kabelforinger og hull i inntak og sikringsskap er tette. I sikringsskapet var det utette rørgjennomføringer som iht. NS 3600 tabell 8.1 skulle gis TG 3 med et kostnadsestimat. Det ble på kaldloft avdekket en koblingsboks med 2 løse ledninger, men der ledninger var kuttet og ikke tilkoblet strøm. Dette var godt synlig og vurderes ikke som en risiko, men burde vært revet. I kjøkkeninnredninger var det tilkoblet strøm til ledlystriper og fuktvakt ved en løs stikkontakt plassert i benkeskap. Dette burde vært koblet til fast stikkontakt. Påpekte forhold hadde lav kostnadskonsekvens på tiltak. Det var i tilstandsrapport på generelt grunnlag anbefalt kontroll av det elektriske anlegg. Tiltak var opplyst til tetting av rørgjennomføringer i skap og riving av elektrisk installasjon på kaldloft som ikke var i bruk. Det var i tilstandsrapport gitt TG 1. Avdekkede forhold var TG 3 og skulle kostnadsestimeres i rapporten.

Hva gjaldt mus, hadde kjøper etter overtakelse i en kort periode fanget 3 mus på kaldloft samt 1 i kjøkkenbenk. Ved befaring var det ikke mus i musfelle og det ble ikke registrert spesielle forhold på kaldloft som tilsier at det var et spesielt problem. Det var enkelte musekort, men kjøper opplyste om at det var støvsugd rundt takluke der musefeller var plassert. Tegn på aktivitet av mus på slike kaldloft på eldre bygninger var ikke uvanlig og de avdekkede forhold tilsa at dette ikke hadde vært et stort problem, men at det bør holdes under oppsikt. Det ble registrert noe musebånd mellom underbord på kledning noe som trolig var gjort etter byggeåret, da det ikke var slike bånd da boligen ble bygget. Kjøper hadde i ettertid montert børster i tillegg. Det var uttalt at kledning burde undersøkes for å avdekke steder der mus kunne trenge inn, men dette var og et eldre rekkehus der mus kunne komme inn via kledning fra naboboligene. Tiltak var oppgitt til å kontrollere plasser der mus kunne komme inn.

I rapportens konklusjon fremgikk:

1. Fukt og soppsporer: Ikke avdekket forhold under befaring som kunne avdekket at det er et spesielt fuktproblem i underetasje som kunne medført sopp og råte. Men de opplyste verdier og faregrad fra

Mycoteam må tas til etterretning og tiltak må vurderes men men det vil trolig over noe tid oppstå de samme symptomer. Bygningen er fra 1974 og på slike rom under terreng vil det naturlig være noe kappilæroppsug i fundamenter. Avvik i Tilstandsrapport ved at det ikke er tatt hulltaking. Tiltak ved å rive de områder der det er foretatt prøver, gulv og sponplater på vegger i bod

2. Drenering og tomteforhold: Her må det foretas tiltak for å hindre at vann renner mot boligen samt at fuktsikring med grunnmursplast må utbedres. Vindu ligger delvis under terreng og her må det monteres et mindre vind eller at vindu fjernes og mures igjen for å på fort grunnmursplat høyer opp for å få fylt opp terreng. Feil tilstandsgrad i Tilstandsrapport . Rapport iht. standard skal være TG 3 (...)

6. Elektrisk anlegg: Tiltak ved tetting og rørgjennomføringer i skap samt fjerning av elektrisk installasjon som ikke er tilkoblet strøm på kaldloft. Anbefales og kontroll av tilkoblinger med løse kontakter i kjøkkeninnredning: Det er gitt feil TG i Tilstandsrapport. Utette rørgjennomføringer skal gis TG e iht NS 3600.. Tiltakene har lav kostnadskonsekvens.

7. Mus. Her må det foretas nærmere undersøkelser og eventuelt tiltak for 5 hindre mus i treng inn. Kunde har montert noe musebørster og ut fra avdekkede forhold på kaldloft så er det ikke synlige skader. Enkelte muselort pd slike rom er ikke uvanlig på eldre bygninger. Kostnadskonsekvens på tiltak er lav

Det ble fremlagt arbeidsplan fra takstfirma T på kr 174 500 inkl. mva.

Kjøper reklamerte den 6.6.24 over fukt og soppsporer i rom under terreng som en følge av manglende ventilasjon, feil ved ventilasjon, kapillært oppsug, feil ved utendørs fallforhold, feil ved grunnmursplast spesielt omkring vindu som ligger delvis under terreng, manglende radonmålinger/dokumentasjon, for lavt rekkverk, feil ved brannapparat, feil ved el-anlegg og mus. Kjøper reklamerte den 20.9.24 over hull i vegg bak tørketrommel og mus i boligen.

I skadedyrsbesiktigelse fra R. 26.9.24 fremgikk skadedato 23.9.24 og bl.a. at mus hadde kommet seg inn via åpning under ytterkledning. Kjøper hadde oppdaget mus inne i kjøkkenbenk og oppe på kaldloft. Kjøper oppdaget dette første gang i august 2022. Av rapporten fremgikk det at det ikke var noen aktivitet på befaringstidspunktet. Det var ikke påvist bygningskader. Tiltak var bekjempelse med feller. Det var for øvrig opplyst at kjøper per dags dato hørte krafselyder oppe på kaldloft. På kaldloft hadde kjøper også tatt mus i felle. Under befaring ble det avdekket museavføring under isolasjon oppe på kaldloft. Under utvendig befaring ble det avdekket inntreksvei i hjørnekaske på bolig. Denne ble sikret av teknikker på stedet. Skadeutviklingstid ble satt tilbake til byggeår.

Kjøper reklamerte 27.9.24 over dårlig inneklime.

Norsk Hussopp Forsikring avslo dekning i brev av 1.10.24.

I skriv fra murmester T av 17.10.24 fremgikk at det var mangelfull gjennomføring i vegg for uttak av luft fra tørketrommel på badet. Selve tilkoblingen manglet på innersiden av veggen og det var tettet med «Glava» fremt til utvendig «rist» på yttervegg. Forslag til løsning var montering av rørgjennomføring i vegg og montering av lokk på innsiden. Materialkostnader på dette var antatt ca. kr 1 500. Flis foran badekar kneppet når man stod på den (delvis løs). Løsning var at man burde la den ligge, siden hvis man begynte å fjerne denne og flisen røk, ville det bli «håpløst» å skaffe ny.

Det ble fremlagt et pristilbud av 24.10.24 fra firma B vedrørende gravearbeider for avledning av overflatevann på gårds plass med to alternativer, herunder nedsetting av sluk på gårds plass på kr 58 935 eller opparbeidelse av lysgrav foran bolig med oppfylling på utside for fall fra bolig på kr 65 500.

Kjøper reklamerte 16.11.24 over feil som fremgikk av dokumentasjon, samt over at «alle» fuger i gulv hadde sprekker og at det var bom på gulv, i tillegg til vond lukt i huset.

Foretaket ba om ytterligere dokumentasjon 18.11.24.

I rapport fra R. 27.11.24 etter besiktigelse 26.9.24 var det opplyst at skadedato var 23.9.24. Det var i rapporten opplyst om «ingen aktivitet». Mus hadde kommet inn via åpning under ytterkledning. Kjøper hørte fortsatt mus oppe på kaldloft. Under befaring oppe på kaldloft ble det avdekket at mus hadde spist åte på felle som kjøper selv hadde satt ut. Teknikker satt opp nye feller oppe på kaldloft som var av nyere modell. Under utvendig befaring ble det avdekket at børster hadde sklidd ned i hjørnet ved utgangsdør. Teknikker byttet ut disse børstene da de var gamle og satt opp nye. Ellers under befaring ble det ikke påvist noen nye inntreksveier. Det var uttalt: «Mistenker at mus kan komme inn via naboleiligheter da dette er rekkehus.»

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at drenering, ventilasjon og rom under terreng ble gitt TG 1. Det var utelukkende gitt positive opplysninger om boligens underetasje. Det ble vist til FinKN 2011-425. Dreneringen var opplyst skiftet i 2021, og det var nå avdekket feil fallforhold på helning mot mur, og manglende utførelse av grunnmursplast. De avdekkede forholdene skulle vært gitt TG 3 iht. alminnelig byggeskikk, se NS 3600 pkt. 21.2. El-anlegget var gitt TG 2. Det var nå avdekket utette rørgjennomføringer og elektrisk installasjon på loft som skulle vært revet. De oppdagede forholdene skulle blitt gitt TG 3 iht. NS 3600. Det var ikke gitt opplysninger om mus i boligen eller manglende musetetting i salgsdokumentasjonen. Kjøper har oppdaget hull i en flis bak vaskemaskin som ble etterlatt av selger. Det var ikke opplyst om hullet, og heller ikke mulig å erstatte den aktuelle flisen. Takstmannen har satt uriktig tilstandsgrad på flere bygningsdeler.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 250 501, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel ved boligen. Foretaket har i hovedsak vist til at selv om det var gitt TG 1 på enkelte forhold, var det gitt konkrete negative opplysninger om drenering, grunn/fundament, rom under terreng, bad samt el-anlegg. Det var ved salget opplyst om sprekk i fliser, og at det ikke er utført arbeid på bad i selgers eiertid. Det ble opplyst om utført arbeid på el-anlegget, både faglærte og ufaglærte, og det var spesifisert hvilke arbeider som var utført. Det ble ikke gitt mangelfulle opplysninger, og innvirkningskriteriet var ikke oppfylt. Det var påregnelig med utbedringer. Ved en eventuell utmåling måtte det foretas standardhevsingsfradrag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Det ble lagt til grunn at tilstandsrapporten fremsto mangelfull iht. forskrift til avhendingslova hva gjaldt beskrivelse av fukt/sopp i underetasje, samt drenering, og det forelå dermed mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Feil ved el-anlegg, mus, samt hull i vegg på bad ble ikke ansett som mangler.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering lagt til grunn at tilstandsrapporten fremsto mangelfull iht. forskriften hva gjelder beskrivelsen av fukt/sopp i underetasje, samt for dreneringen. Nemnda har kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Om fukt/sopp i underetasjen tiltrer nemnda følgende uttalelse i begrunnelsen:

Sekretariatet har videre merket seg at rapport fra takstfirma T viser til krav til hulltaking og at det skulle vært opplyst om risikokonstruksjonen. Vi viser til forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850) der den bygningssakkyndige skal foreta hulltaking med mindre vilkår for unntak er oppfylt, jf. § 2-15. Det er fra takstfirma T vist til at det ville være naturlig å foreta hulltaking mot terreng, og ikke mot nabo. Det er ikke fremlagt noen forklaring fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ifm. salget. Takstmannen har beskrevet forholdene ved bygningsdelen, uten at det fremgår klart hvorfor det ikke er foretatt hulltaking. Det fremstår derfor for sekretariatet som uklart om takstmannen har opptrådt i tråd med forskriften.

Oppsummeringsvis viser sekretariatet til at rapport fra takstfirma T tilsier at det foreligger et forskriftsavvik, og at det dermed foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Når det gjelder drenering tiltrer nemnda videre følgende fra begrunnelsen:

Oppsummeringsvis hadde takstmannen ifm. salget gitt flere risikoopplysninger om drenering og vinduer. Likevel ble det gitt TG 1 på drenering, til tross for at det var behov for tiltak, og som iht. rapport fra takstfirma T tilsa at drenering skulle vært gitt TG 3. Nemnda har tidligere lagt til grunn at fastsettelsen av en bygningsdels tilstandsgrad i stor grad beror på takstmannens skjønnsmessige vurdering innenfor rammene som forskrift til avhl. oppstiller, jf. FinKN 2025-63.

I dette tilfellet synes tilstandsgraden å utgjøre et markant avvik fra beskrivelsen av tilstandsgrader oppstilt i forskriftens § 2-23. Vi viser til at beskrivelsen av dreneringen hadde feil utover mindre avvik (TG 1).

Slik saken er dokumentert for sekretariatet synes det dermed å foreligge brudd på forskrift til avhendingslova, jf. §§ 2-16 og 2-23. Vi viser også til krav til klart språk, jf. forskriftens § 1-4.

Nemnda finner for sin del det mest naturlig å henføre mangelsforholdene til avhl. § 3-7, etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann. Etter nemndspraksis vil manglende overholdelse av ny takstforskrift, jf. FOR-2021-06-08-1850, som et utgangspunkt også innebære presumsjon for grov uaktsomhet fra takstmannens side. Nemnda kan ikke se at det gitt noen forklaring fra takstmannen på hvorfor dreneringen i dette tilfellet ble gitt TG 1 eller hvorfor hulltaking i risikokonstruksjon ble unnlatt. Nemnda bemerker at foretaket i nemnsanmodningen av 22.5.25 varslet oversendelse av takstmannens kommentarer i saken, uten at dette er innkommet. Nemnda har merket seg øvrige innsigelser fra foretaket, men finner ikke at det fremkommer noe nytt som er egnet til å stille mangelsvurderingen i et annet lys.

For de øvrige anførte avvikene, feil ved el-anlegg, mus, samt hull i vegg på bad, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar. Det vises her til sekretariatets begrunnelse, som fullt ut tiltres.

Sekretariatet har i sin vurdering ikke funnet det forsvarlig å foreta en utmåling av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd i saken. Kjøper har i brev av 5.6.25 forsøkt å klargjøre utbedringskostnadene. Foretaket har i brev av 6.6.25 kommentert dette.

For dreneringen tar nemnda utgangspunkt i pristilbudet fra firma B, og med et mindre fradrag for standardheving/forlenget levetid settes denne posten til kr 50 000.

For fukt/sopp i underetasje er det kun fremlagt en noe usikker kostnadskalkyle. I tillegg er det for denne utbedringen på det rene at kjøper vil få skiftet ut eldre bygningsdeler med helt nye. Nemnda har funnet utmålingen utfordrende, men har landet på at denne posten kan settes til kr 100 000. Tvilsrisikoen for omfanget av utbedringen på dette punktet må påhvile kjøper.

Samlet prisavslag blir dermed kr 150 000 inkl. mva. Til dette kommer fradrag for egenandel etter avhl. 3-1 fjerde ledd.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).