

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-985

7.10.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – stokkmaur – feil ved bad – drenering (TG 2 og TG 3) – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, og 4-12.

En enebolig fra 1924 ble solgt «som den er» for kr 9,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.4.21. Boligen ble markedsført som «velholdt», men det var opplyst at «det måtte påregnes tidsmessig modernisering av enkelte rom og bygningsmessige elementer». I tilstandsrapporten var bl.a. punktene «Krypkjeller» og «Rom under terreng» gitt TG 3. Videre fremkom det av selgers egenerklæring at det hadde vært maur på eiendommen tidligere. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold, herunder bl.a. funn av stokkmaur og avvik ved bad. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel, og at selger måtte ha vært kjent med forholdene. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til opplysningene ved salget. Sekretariatet kom til at avvik ved bad og stokkmaur utgjorde mangler, og foretaket aksepterte dette. Nemnda opprettholdt sekretariatets vurdering, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning for samlede kostnader til utbedring, og egenandel til juridisk bistand, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, mulig lekkasje, råte i bjelkelag, avvik ved drenering, underdimensjonert bæring, og stokkmaur, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig på Østlandet oppført i 1924.

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

Sjarmerende bolig med en god klassisk planløsning. Boligen er innholdsrik med 2 plan i tillegg til kjeller. Boligen er velholdt, og det er gjort diverse oppgraderinger de senere år, men likevel vil det måtte påregnes tidsmessig modernisering av enkelte rom og bygningsmessige elementer.

I boligsalgsrapporten var bad med adkomst fra gang i 1. etasje vurdert som følger:

Baderom fra 2009 (årstall opplyst av selger). Flislagt gulv med varme. Delvis flislagte vegger, samt vegger i malte slette flater. Himling i malt flate. Vegghengt servantskap i hvit slett utførelse. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur fra Grohe. Speil og stikkontakt på vegg over servant. Flislagt badekar med dusjforheng. Armatur fra Grohe tilkoblet hånddusj og regndusj. Naturlig avtrekksventil i himling. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 0 og 1 - Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og sluk (i gulv og vegger) ink. rørgjennomføringer. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Sanitærutstyr og innredning

TG 2:

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk.

Fallforhold (gulv): Lokalfall til sluk er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste en høydeforskjell

Rom under terreng ble gitt TG 3. Det ble bl.a. opplyst om «høy slitasjegrad» og fuktsymptomer, samt høy fuktprosent ved fuktmåling. Krypjkjeller ble også gitt TG 3, og det ble påpekt at det var registrert «fritt vann/fukt», og at utbedringer og undersøkelser var anbefalt.

Drenering ble gitt TG 2. Det ble opplyst om drenering fra 2008, men at det ikke var registrert grunnmurslist og at det heftet noe usikkerhet ved om takvann ble ledet tilfredsstillende bort fra grunnmur. Terreng og forstøtningsmur ble også gitt TG 2, og det ble opplyst at fall fra grunnmur med fordel kunne vært større på en side, og at det var avdekket sprekker og riss i forstøtningsmur.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2007. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, hadde selger krysset av «Nei». På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på våtrom, hadde selger krysset av «Ja, kun faglært»:

Firmanavn: Rørleggerfirma B

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Renovert i 2009

Selger krysset «Ja» på spørsmål om «tettesjikt/membran/sluk» ble «oppgradert/fornyset»:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Dette er jeg usikker på , men regner med at det ble gjort om det var nødvendig da badet ble renovert.

På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, etc., svarte selger «Ja»:

Drenert i 2008, men er noe fukt i kjelleren nå.

På spørsmål om kjennskap til insekter/skadedyr i boligen, hadde selger krysset av «Ja»:

Har hatt maur ute under panelet, ble utbedret.

På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeider som normalt burde utføres av faglærte personer, hadde selger krysset av «Nei».

Boligen ble solgt «som den er» for kr 9,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.4.21, og overtatt av kjøper 15.7.21.

I juni 2022 oppdaget kjøper stokkmaur på utsiden av boligen, og det viste seg at disse hadde tilhold i krypjkjeller/undergulv til gang og bad. I rapport fra Anticimex datert 7.7.22 fremgikk:

Under inspeksjon er det avdekket stokkmaur som går ut og inn fra trappeløp ved inngangsparti på boligen. Det er observert ca 5-6 maur som trekker ut og inn fra trappeløp utvendig til enhver tid under inspeksjon.

Det er observert utkast og aktive stokkmaur i krypjkjeller mot trappeløpet (se bilder). Det er både eldre og relativt nytt utkast som er observert i krypjkjelleren. Det er observert en del døde stokkmaur på gulvet i krypjkjelleren også, samt aktive maur som går over taket på krypjkjelleren under inspeksjon. Flere av maurene som er observert er eldre døde maur som har ligget der en stund eller døde for en stund tilbake grunnet forråtnelsen av maurene. (...) Det er observert en større andel stokkmaur utvendig under noen heller nær boligen under inspeksjon.

Vurdering

Det vurderes til en del aktivitet av stokkmaur i tilknytning til boligen med aktivitet utvendig, fra panel og i krypjkjeller.

Det vurderes til at maurene har vært der over tid grunnet utkast fra panelet og misfarging av utkastet.

Det vurderes til at deler av panel og tak i krypjkjeller har en viss grad av fukt, men Tekniker har ikke kyndig bakgrunn til å vurdere graden av fukt under inspeksjon.

Det ble fremsatt reklamasjon overfor foretaket 13.7.22.

I forbindelse med oppfølging fra Anticimex, ble det oppdaget at det ikke var drenert rundt deler av boligen, samt at det var råteskader i overgang mellom gammel del og tilbygg. Fra rapport fra Anticimex datert 2.5.23 hitsettes:

Aktivitet av stokkmaur som har vært nær taket i krypkjeller på boligen siden forrige besøk antas det. Tidlig i aktiviteten nå under besøket, lite til ingen aktivitet akkurat nå under inspeksjon, slev med godt vær og sol mot boligen.

Fra rapporter fra Anticimex datert 24.5.23 hitsettes:

Aktivitet av stokkmaur i krypkjelleren nå, samt stokkmaur som går ut mot utvendig mur. Noe lav synlig aktivitet av maurene, synlig at åten gir effekt da det er mye døde maur nå.

Fra rapporter fra Anticimex datert 15.6.23 hitsettes:

Aktivitet av stokkmaur i krypkjeller på boligen, trolig og i utvendig panel. Taket i krypkjeller må gjøres mer tilgjengelig for kontroll videre i taket der. Målet er å finne konsentrasjonen av maur, samt å tilgjengeliggjøre for behandling av maur innvendig.

Fra rapporter fra Anticimex datert 28.6.23 hitsettes:

Under inspeksjon er det observert en større konsentrasjon av maur innvendig, ca 40-50 maur som jobber seg inn i taket ved der det er åpnet. Inspeksjonskamera er blokkert av isolasjon i toppen av taket som gjør sikt vanskelig der nå under besøket.

Vurdering

Aktivitet av stokkmaur i krypkjeller. Behov for å åpne større områder og fjerne noe av isolasjonen for å se hvor maurene går og å finne områdene der de har trukket seg til i taket. Området var nå ikke helt tilgjengelig for inspeksjon.

Fra rapporter fra Anticimex datert 7.7.23 hitsettes:

Under inspeksjon er det observert høy aktivitet av maur flere steder i taket på krypkjelleren. Etter riving og spraybehandling med super permetrin er det observert over 1000 døde maur i området, samt maur og stokkmaur egg i konstruksjonen.

Det er observert flere punkter i taksjiktet i krypkjeller som lett løsner når man tar på det og er tydelig fuktskade / råteskade. Det er i hovedsak områdene med fuktig treverk maurene er mest aktive.

Under videre riving er det observert flere punkter der maurene har hult ut trebjelker og bruker det som tunneller, det er da også observert mye egg fra maurene i de områdene.

Vurdering

Aktivitet av stokkmaur i krypkjeller taket. Mye av taket er revet ned, men en del maur aktivitet gjenstår. Har fått slått ned aktiviteten drastisk med permetrin under inspeksjon, men kom ikke helt til områder der tua sitter.

Fra rapporter fra Anticimex datert 25.7.23 hitsettes:

Under inspeksjon er det nå relativt stille og rolig i krypkjeller taket, men fikk fremmet en god del aktivitet utvendig ved varmepumpe nå under inspeksjon.

Fikk fremmet ca 40 maur ut fra området under varmepumpe utedel nå.

Vurdering

Aktivitet av stokkmaur i boligen. Behandling med ficam drypowder fikk god dekning på flere maur nå under inspeksjon.

Den 13.7.23 ble det reklamert over mangelfull drenering, samt fukt og råte i overgang mellom hoveddel og tilbygg. Den 28.7.23 ble det reklamert over feil ved drenering og grop under terrasse som samler vann.

Kjøper innhentet deretter rapport fra entreprenør K av 6.8.23:

Skade 1 - Drenering.

Det er synlige svakheter i drenering på nordre vegg. Knotteplast er lagt uten list, og er stedvis i flukt med terreng. Vannet kan, ved kraftig regnvær, finne veien ned mellom plast og grunnmur.

Vestre vegg, har et system med drenering i xps-plater, med beslag over. Utførelsen av dette kan jeg ikke uttale meg om, da vi naturlig nok kun ser toppen av systemet, og ikke vet hvordan det er løst mot fjell/såle eller hvor vannet ledes, om det ligger drenering der.

Søndre og vestre vegg ser jeg ingen knotteplast på.

Innvendig måles det fukt på samtlige vegger mot terreng, noe som kan tyde på at dreneringen ikke er optimal.

Skade 2 - Råte i bjelkelag.

Råte ser ut til å ha utviklet seg over tid i bjelkelag under bad og gang.

Årsaken ser ut til å være vann fra bad over. Her fant vi på besiktigelse et felt hvor gips har smuldret - noe som høyst sannsynlig kommer av vann.

råteskader ser ut til å være forsøkt utbedret. Hvorfor ikke alt er tatt, kan jeg ikke uttale meg om. Det er mulig det ikke lot seg gjøre å skifte ut kantbjelken uten å rive badet over.

Den 16.9.23 ble det reklamert over antatt fuktskade sparklet over i gipsvegg på bad, og over at fukt og råte i overgang mellom hoveddel og tilbygg antakeligvis skyldtes lekkasje fra bad, og også kunne skyldes feilmontering av tilbygg.

Det ble deretter innhentet rapport fra takstfirma T av 19.11.23:

Sammendrag stokkmaur:

(...) Etter opplysninger gitt i rapporten fra Anticimex og informasjon hentet fra Sintef Byggforsk kan trolig årsaken til at stokkmauren har etablert seg i etasjeskillet mellom krypkjelleren og baderommet, være kombinasjonen av isolasjon, varmekablene i overliggende badegulv og råteskadene på kantbjelken i etasjeskillet. I tillegg har mauren hatt tilgang inn i boligen via råteskader i veggkonstruksjonen.

For å kunne avdekke omfanget av skadene stokkmauren har påført konstruksjonen, vil det være nødvendig å rive resterende himlingen i krypkjelleren, og fjerne all isolasjonen i stubbeloftet. Få avdekket om det er forårsaket skader som kan føre til svekkelser i selve konstruksjonen og om det finnes ytterligere reir i stubbeloftet. Det vil også være anbefalt og avdekke andre områder med råteskader da mauren ifølge rapporten fra Anticimex og Byggforsk foretrekker disse områdene ved etablering av reir.

Etter opplysninger gitt av eier og fra rapportene til Anticimex, vil det være nødvendig med videre bekjempelse av stokkmauren med anbefalte løsninger. Det er opplyst at det er gjort bekjempelse med bruk av åte som har hatt en god effekt. Det anbefales å følge opp denne behandlingen for å kunne forhindre videre angrep av stokkmaur.

Utbedringsforslag for videre bekjempelse av stokkmaur og utbedringskostnader som følge av videre bekjempelse må avklares med Anticimex.

(...)

Fuktmerker og råteskade.

I bjelkelaget mellom krypkjelleren og baderommet er det på et område av en kantbjelke i mellom krypkjelleren (Tilbygget) og hovedkjelleren, påvist noen råteskader. Det ble utført stedvise stikkprøver med kniv hvor det ble påvist trevirke med råteskader. Det ble utført fuktmålinger på aktuelle områder uten å kunne påvise noen forhøyede verdier.

Området ligger i forbindelse med et soilrør fra overliggende bad. Det ble også observert noen fuktmerker på noen himlingsbord i området. Enkelte himlingsbord i det aktuelle området fremstår som byttet i senere alder. Om disse er byttet i forbindelse med en oppgradering av badet eller en utbedring etter en eventuell vannskade, er det ikke mulig å konkludere med.

Årsaken: Årsaken til råteskadene og alder vil det ikke være mulig å konkludere med. Trevirke var gått helt i oppløsning og det ble ikke påvist noen forhøyede verdier ved fuktmålinger, noe som kan indikere at det var skader av eldre alder. Et stubbeloft i en krypkjeller vil anses som en risikokonstruksjon med tanke på eventuelle fuktskader.

Omfanget : Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av selve omfanget av råteskadene. Under befaringen var kun deler av himlingen revet, noe som gjorde at ytterligere undersøkelser ikke var mulig. Eventuelt må hele himlingen i krypkjelleren rives for å kunne kontrollere alle deler av stubbeloftet.

Utbedringer: Alvorlige svekkede materialer må forsterkes eller skiftes ut. Deretter bør det gjøres tiltak som å bedre ventilasjonen, fuktsikre mot grunnen, kontrollere tilstand på drenering/fuktsikring og vurdere å installere en luftavfukter.

Utbedringskostnader: Det vil være nødvendig å avdekke det totale omfanget av råteskadene for å kunne gi en vurdering av eventuelle kostnader, for utbedring av råteskadene. Ved mindre alvorlig råteskader som ikke har noen konsekvens for bæreevnen til bjelkelaget, vil det kunne la seg utbedre ved å bytte ut og forsterke de aktuelle områdene. (...)

Det vil ikke bli gitt et kostnadsestimat på dette punktet da det er for mange ukjente forhold som må avdekkes først. Et eventuelt pristilbud kan innhentes etter avtale.

(...)

Konklusjon:

Det vil være vanskelig å gi en eksakt vurdering av dreneringen/fuktsikringen av boligen da den i hovedsak er en skjult bygningsdel. De synlige utvendige avvikene i henhold til anbefalte løsninger og monteringsanvisningen, var manglende grunnmurslist på fasaden mot nord, ufagmessig utførelse ved montering av grunnmursplast på utvendig hjørnet av grunnmuren mot nord/vest. Ingen synlig drenering/fuktsikring over terreng på veggen ved inngangspartiet. Det er i tillegg usikkert hvor nedløpsrør fra taket ender på terrenget.

Det ble målt forhøyede verdier ved fuktsøk på flere områder av de innvendige veggene mot terreng og på enkelte innvendige delegger. De forhøyede verdiene kan være et symptom på manglende/sviktende fuktsikring/drenering, men det kan også være et symptom på manglende sikring mot grunn, og skyldes kapillært oppsug. En kombinasjon av begge er mest trolig.

Det er anbefalt å grave opp dreneringen på fasaden mot nord og deler av dreneringen mot vest. Det vil være nødvendig å kontrollere overgangen mellom fjellet og grunnmuren for og tilse at denne overgangen er utført på en tilfredsstillende måte.

I forbindelse med innhenting av pristilbud i januar 2024, skal entreprenør som var på befaring avdekket synlig svekkelse i bæringen i taket i stuen, og det ble reklamert 25.1.24.

Kjøper fikk et pristilbud fra entreprenør A datert 5.3.24 for utbedring av drenering og råteskader/maurinvasjon, på totalt kr 1 734 905 inkl. mva.

Videre rekvirerte kjøper statiker i takstfirma V, som utarbeidet rapport av 10.6.24:

Mistanken på at overdekningen ikke er tilfredsstillende forsterket, var iøynefallende. Det var tatt et inspeksjonshull/ boret i nederste del av overdekningen, samt et hull på oppleggs punktet, uten at det kunne si noe om hva som hadde blitt utført, og lagt inn som primærbærebjelke.

Undertegnede ble enig med eier om å ta et større hull i gipsplateveggen på baksiden/ høye delen av av veggen for å kunne få et bedre innsikt hva konstruksjonen innbefattet, og hva som hadde blitt utført.

(...) Det viser at den opprinnelige veggen med bindingsverk fra byggeåret, var kledd med stående panel på utvendig side, og den eksisterende toppsvill var kun videreført mot gavlvegg. Under denne toppsvilla var det montert en firkant bjelke 98x98 mm som skulle virke som primærbærebjelke fra bærepunkt fra eksisterende vegg og til gavlvegg, L på 3375mm. Denne underliggende firkantbjelken hadde ikke noe sammenføyning med eksisterende toppvill som samvirkebæring, men lå fritt under. Det ble da bekreftet at overdekningen over utvidelsen av stue ikke hadde tilstrekkelig bæreevne for å kunne være forsvarlig bæring for eventuelt krav til snølast.

Snølasten/ halvparten av arealet på hovedtaket, og halvparten av arealet på taket til tilbygget vil, påføre bjelken/ overdekningen tilleggsbelastning, derav synlig nedbøyning på overdekningen i dag.

Konklusjon:

Eksisterende overdekning må åpnes og forsterkes med ny primærbjelke i enten stål eller limtre. Oppleggs punktene/ søylene er ikke kontrollert på dette tidspunktet, men vil måtte kontrolleres ved at overdekningen åpnes.

Kjøper fikk tilbud fra firma D av 28.6.24 for utbedring av bæring på kr 99 550 inkl. mva.

Den 19.7.24 ble det fremsatt krav om prisavslag på kr 1 824 405.

Foretaket innhentet en rapport fra byggefirma B. av 15.10.24:

Sammendrag

(...)

Maur ble registrert i bjelkelaget over krypkjeller og i vesentlig grad under badet, og årsaken har mest sannsynlig sammenheng med registrerte råteskader i utvendig kantbjelke.

Det ble registrert fuktighet på innsiden av grunnmur, og i krypkjeller, og avdekket svakheter i drenering/grunnmurssikring.

Det ble registrert nedbøyning på takkonstruksjon i det berørte området, og nødvendige tiltak vil etablering av ny drager med tilstrekkelig bæreevne monteres på søyler tilpasset lastkrav.

(...)

Konklusjon:

Maur ble registrert i bjelkelaget over krypkjeller og i vesentlig grad under badet, og årsaken til maurangrep kan være flere, alene eller i kombinasjon. Etter vårt syn har maurangrepet mest sannsynlig sammenheng med registrerte råteskader i utvendig kantbjelke, i kombinasjonen av isolasjon og varme fra kablene i overliggende badegulv, i tillegg til tilgang ved råteskader i den utvendige kledningen/vannbrettet.

Utbedringstiltak av råteskader må ses i sammenheng med utbedring av drenering og grunnmurssikring, og tiltaket kan utføres enten lokalt eller i forbindelse med rehabilitering av bad.

(...)

Konklusjon:

Det ble registrert fuktighet på innsiden av grunnmur, og i krypkjeller, og avdekket svakheter i drenering, spesielt på nordre vegg og i overgang mot vestvegg, hvor knotteplast mangler topplist, og stedvis er avsluttet i flukt med terreng. Dette gjør konstruksjonen utsatt for fuktgjennomtrengning ved nedbør av omfang.

(...)

Konklusjon:

Dragar med tilstrekkelig bæreevne må prosjekteres av RiB, og nødvendige tiltak vil være oppstempling av eksisterende takkonstruksjoner, blottlegging av tidligere toppsvill og underliggende 98x98mm bjelke, jfr. skisse til høyre og åpning i tilliggende vegger for kontroll/utbedring av søyker for understøttelse av ny drager.

Ny drager med tilstrekkelig bæreevne monteres på søyler tilpasset lastkrav.

Vegger utbedres og drager kasses inn, før vegger/himlinger overflatebehandles.

Det ble estimert samlede utbedringskostnader på kr 420 000 inkl. mva., hvorav stokkmaur utgjorde kr 162 500 inkl. mva., og lokal utbedring av drenering utgjorde kr 72 500 inkl. mva., og svikt i bærekonstruksjon kr 128 750 inkl. mva. Alternativ full utbedring av bad ble estimert til kr 250 000 eks. mva., og full oppgradering av drenering kr 600 000 eks. mva.

Kjøper rekvirerte byggefirma G høsten 2024, som oppdaget feil ved badet:

Konklusjon:

Det er oppdaget råteskader og skader etter maur i gulvkonstruksjonen under badet. Skadene er synlige fra krypkjeller. Undersøkelser på befaring viser at råteskadene ikke skyldes at det er eller har vært en lekkasje grunnet utett bad.

Det er opplyst at badet er renoverert i 2009. Gulvet er belagt med fliser. Vegger er delvis belagt med fliser og delvis kledd med malt gips. Badet inneholder badekar som er innebygget, vegghengt toalett, servant med underskap og dusj. Som tettesjikt på gulvet er det benyttet underliggende membran. Badet er 4 kvm.

I tilstandsrapporten er det opplyst at badet er renoverert av et navngitt selskap. Ny eier har fått opplyst av selskapet at de ikke har utført arbeid på badet. Huseier har derfor ønsket en gjennomgang av badet for vurdering av utførelsen.

På befaring ble det avdekket skader i veggoverflatene. Årsaken til dette er at det er benyttet materialer som ikke er fuktbestandige. Videre er det avdekket at gipsplatene på veggen er montert på utsiden av den underliggende membranen i nedre del av veggen. Dette medfører at veggplatene ikke er beskyttet bak et vanntettsjikt. Det er også bom i flisene på gulvet.

Arbeidet er ufagmessig utført og i strid med gjeldende teknisk forskrift. For å forhindre videre skadeutvikling må det utføres tiltak. Det anbefales å erstatte gipsplatene på veggen med våtromsplater.

Utbedring av badet ble angitt til kr 197 500 inkl. mva., og det ble reklamert 27.11.24.

Kjøper kontaktet firmaet selger hadde opplyst at hadde utført renoveringen av badet. Det ble fremlagt utklipp av en e-post fra G, hvor følgende fremgikk:

Ja, den saken husker vi.

[Selgers tidligere samboer] er en venn av en barndomsvenn.

Han kjøpte bare materialer av oss til våre reduserte priser.

Vedlegger eneste faktura jeg har for [selgers tidligere samboer] her.

Vi utførte ingen arbeider der.

Selger har forklart følgende:

Jeg opplyste i egenerklæringen at jeg hadde hatt maur i 2018 og at dette hadde blitt utbedret. Jeg har ikke hatt maur i de tre årene jeg bodde i huset etter utbedringen. Slik jeg har forstått det har det nå kommet maur på et annet sted enn ved forrige tilfelle. Utover det ovennevnte har jeg ikke ytterligere informasjon annet enn at det nye tilfellet av maur fremstår som urelatert til det forrige tilfellet fire år siden.

(...)

Jeg har ikke så mange kommentarer eller opplysninger.

Dreneringen som ble gjort i i 2008 var det min eks-mann som hadde kontakt med de som utførte jobben, ingen av oss husker hvem det var.

Har ikke noen kjennskap til råte.

(...)

Det vises til et bilde av Stokkmaur i gang mot tak. Jeg klarer ikke å se hvor bildet er tatt, vi har ikke sparklet igjen et lekkasjepunkt som de viser til.

(...)

Når det gjelder bærebjelken med gammelt bilde av stuen, antar jeg at de mener veggen lettvegg som ble fjernet inn mot påbygget i stuen. Denne hadde blitt provisorisk satt opp av tidligere eier siden han var blitt dårlig og brukte påbygget som soverom. Om det har blitt fjernet en bærebjelke der må det ha vært da det laget påbygget som var før vi kjøpte huset.

Legger ved et bilde fra da vi flyttet overtok huset: (...)

Hva gjaldt badet har foretaket oppgitt at selger har bestridt at arbeidet var gjort selv, og at selger hadde kontaktet tidligere samboer for å få avklart hvem som utførte arbeidet.

Det ble fremlagt en rapport skadedyrfirma B fra selgers eiertid, datert 19.6.18:

Type skadedyr:

Stokkmaur

Observasjon:

Enebolig og anneks fra 1924 forsikringstaker (ft) flytter inn 2007.

Endringer: Nye vinduer, drenert rundt hus, gulv i første etasje, oppgradert sikringsskap 2007 – 2008

Nytt tak 2012. Det ble drenert grunnet høy luftfuktighet i kjeller da ft flyttet inn.

Første observasjonene av maurene inne ble gjort for ca. 2 uker siden. Det ble da kun observert noen få individer på kjøkkenbenk, i stue, og i gang. To maur er også observert mot tak/ etasjeskiller i gang. Ft. har ikke hatt noen vannlekkasjer eller vet om fukt eller råte noen plass.

Ved befaring i dag, observerer jeg to maur inne i gang/ inngangsparti. Maurene går på veggen mot tak/etasjeskiller, de går ikke inn noen plass. I stuen observerer jeg en sauemaur på veggen ved varmepumpe.

Ute observerer jeg god aktivitet av maurene fra sprekk mellom grunnmur og mur, maurene går inn i hjørnekasse.

Jeg observerer god aktivitet av sauemaur langs grunnmur.

Tiltak:

Jeg sprøytebehandler i sprekk mellom grunnmur og mur. Jeg bruker rørdyse, slik at jeg kommer godt til hvor jeg ser maurene forsvinner inn. Legger etterfølgende et tynt lag med ficam D i sprekk.

I og med at jeg kun ser maurene forsvinne inn i hjørnekasse, legger jeg ut godt med maur åte rett ved inngangen deres. Dette for at maurene kan frakte mest mulig åte som de forer dronning og larver med. Ft kartlegger ved å legge ut noe søtt til maurene inne. Dette for å lokalisere om det finnes noe tue inne.

Jeg har lagt igjen en skriftlig rapport og datablader på stedet, ft ringer ABS Skadedyrkontroll sitt kontor dersom aktivitet fortsetter om en uke.

Jeg anbefaler at ft behandler for sauemaur rundt på tomta. Dersom ft har behov for tips/ råd i forhold til innsektsmidler og behandlingsmetoder ute, kan vårt kontor kontaktes.

Arbeidsspesifikasjon/Konklusjon:

Jeg behandlet en tue som jeg ser maurene kommer fra og går inn i hjørnekasse. Som nevnt over, sprøyter jeg rett inn i sprekk jeg observerer maurene holder til.

I hjørnekasse eller yttervegg mistenker jeg maurene har laget en satellittue. Jeg er usikker på hvor eksakt tuen ligger og velger og bruke mauråte slik at maurene selv kan frakte dette til tuen. Dersom det er fukt råte noen plass i konstruksjonen bør dette utbedres.

De fleste maurangrep sitter i yttervegger, gulv og tak er andre viktige plasser.

Dersom ft vet om fukt- eller råteskader i huset anbefaler vi å utskifte skadet virke med friskt virke.

Veldig mange maurangrep har en forbindelse med fukt/ råteskadet virke.

Stokkmaur er varmeelskende insekter og soloppvarmede vegger, gulv med varmekabler, vegger bak kjøleskap, oppvaskmaskin og lignende også vanlige angrepssteder, fint om ft også holder oversikt på disse plassene.

En stokkmaurtue i huset står ofte i forbindelse med andre tuer utenfor huset.

Finner dere tue som er nær huset i stubber, råttent tre, vedstabler eller lignende, kan det være lurt å fjerne disse fra tomten umiddelbart.

Følg med både innvendig og utvendig for aktivitet.

Kjøper fremla også pristilbud for utbedring av bad og maurproblemer på kr 553 798 inkl. mva., og utbedring av drenering på kr 535 000 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som følge av at selger ga mangelfulle opplysninger om drenering, råteskader, maur, bæring og bad. Kjøper har særlig vist til at det kun var to vegger som er forsøkt drenert, at selger ikke kunne huske hvem som utførte dreneringsarbeidene, at det ble funnet stokkmaur i selgers eiertid og at selger ble anbefalt å gjøre ytterligere undersøkelser av råteskadede områder hvor maurene potensielt holdt til, at et mulig lekkasjepunkt var forsøkt sparklet igjen, at det var revet en vegg i selgers eiertid og at firmaet selger opplyste at renovere badet forklarte at de kun leverte materialer og ikke utførte

renoveringen. Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, som følge av at det var gitt uriktige opplysninger om at boligen var drenert og om at badet var renoveret av fagfolk. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 2 021 905, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til advokatbistand på kr 4 000.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent over badet, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og fremholdt at kjøper måtte ha vært kjent med bom, sprekker mv. på et tidligere tidspunkt. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble i hovedsak vist til at selger opplyste om tidligere forekomst av maur som var utbedret, at det tok nesten ett år før kjøper oppdaget maur, og at det ikke var tvilsomt at maurproblematikken ble tilstrekkelig håndtert i selgers eiertid, at det ble gitt risikopplysninger om drenering og fukt i kjeller, at bæringen ikke var revet i selgers eiertid, at selger hadde bestridt at arbeidet på badet ble gjort av selger selv, og at det var gitt negative opplysninger om badet ved salget. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og har i hovedsak vist til boligens alder og at det ble gitt negative opplysninger om de aktuelle forholdene ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at stokkmaur utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7, og at avvik ved bad utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8. Øvrige mangelsanførsler førte ikke frem. Kjøper ble tilkjent et prisavslag på kr 200 000, og erstatning på kr 4 000.

Foretaket aksepterte sekretariatets vurdering. Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og opprettholdt sine anførsler.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over flere forhold ved boligen oppført i 1924, med tilbygg antagelig fra 70-tallet. Det er anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og/eller 3-9 andre punktum grunnet feil ved bad, råte i bjelkelag, manglende og ufagmessig drenering, underdimensjonert bæring og forekomst av stokkmaur.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet forekomst av stokkmaur. Det ble også funnet å foreligge en mangel etter avhl. § 3-8 knyttet til badet, herunder ble det lagt til grunn at reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Etter en samlet vurdering utmålte sekretariatet et prisavslag med kr 200 000 samt erstatning med kr 4 000, jf. avhl. § 4-14, alternativt fal. § 21-2. Forsinkelsesrenter ble også tilkjent, jf. rentel. § 2.

Foretaket har i brev av 6.6.25 akseptert sekretariatets vurdering, og nemnda legger etter dette til grunn at det ikke er omtvistet at det foreligger en mangel på disse punktene. Videre legger nemnda til grunn at foretaket ikke har innvendinger til utmålingen av prisavslaget og erstatningen, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Kjøper har imidlertid anført at det foreligger en mangel også for de øvrige reklamerte forholdene.

Hva gjelder dreneringen, fremholdt sekretariatet:

Kjøper har særlig vist til at det kun er to vegger som er forsøkt drenert og at selger ikke kan huske hvem som utførte dreneringsarbeidene.

I selgers egenerklæringsskjema ble det opplyst at det var drenert i 2008, og på spørsmål om kjennskap til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, eksempelvis på drenering, var det krysset av «Nei». Samtidig hadde selger krysset av «Ja» på spørsmål om kjennskap til om det er/har vært problemer med drenering og fukt, og opplyst om at det «er noe fukt i kjelleren nå». I tilstandsrapporten var drenering og terrengforhold gitt TG 2, hvilket indikerer vesentlige avvik. Det ble opplyst at det ikke var registrert grunnmurslist, samt at det hefter usikkerhet ved hvorvidt takvann er ledet tilfredsstillende bort fra grunnmur, om fuktmerker/-symptomer i kjeller/underetasje og om mangelfulle fallforhold fra grunnmur. Videre var rom under terreng gitt TG 3, hvilket indikerer store eller alvorlige avvik, og det ble opplyst om høy slitasjegrad og fuktsymptomer, risikokonstruksjon med hensyn til fukt, høy fuktprosent, og at det ikke kan utelukkes bakenforliggende skader. Kryp kjeller var også gitt TG 3, med opplysninger om fritt vann/fukt og at utbedring og ytterligere undersøkelser anbefales.

På bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget er sekretariatet av den oppfatning at kjøper i utgangspunktet forvente at det var lagt ny drenering rundt i hele boligen i 2008, og at arbeidene var utført av fagfolk.

Det er avdekket flere svakheter og ufagmessige løsninger ved dreneringen og vannavledningen rundt boligen, og fukt og fuktskader som følge av dette. Selger har forklart at det var hennes eks-mann som hadde kontakt med de som utførte dreneringsjobben, men at ingen av de husker hvem det var.

Mangelfullt arbeid, ufagmessige løsninger og det forhold at selger ikke kan dokumentere eller redegjøre for hvem som utførte dreneringsjobben, kan samlet sett indikere at arbeidene har blitt utført av noen uten fagkompetanse, som igjen kan tilsi at det er gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. På bakgrunn av det samlede opplysningsbildet er sekretariatet imidlertid av den oppfatning at kjøpers forventninger til dreneringen uansett måtte være så begrensede, at det ikke kan antas at en eventuell opplysningssvikt på dette punktet ville ha virket inn på avtalen. Det ble gitt tydelige risikoopplysninger om avvik ved terrengforhold og drenering, avdekket fukt og fritt vann, samt om risikokonstruksjon med hensyn til fukt i rom under terreng, som samlet sett tilsa at boligens fuktsikring ikke fungerte. Kjøper måtte på bakgrunn av disse opplysningene ta høyde for større kostnader til tiltak ved dreneringen og øvrig vannavledning på kort sikt, og det ble også signalisert risiko for skjulte skader.

Sekretariatet kom på denne bakgrunn til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og nemnda er enig i det slik saken er opplyst. Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse, da denne er dekkende også for nemndas syn.

Når det gjelder reklamasjonen over underdimensjonert bæring, legger nemnda til grunn at bæringen i det aktuelle området mest sannsynlig er fjernet før selgers eiertid, og nemnda finner ikke holdepunkter i sakens dokumenter for at selger kjente eller måtte kjenne til dette. Nemnda er enig med sekretariatet i at på bakgrunn av «selgers forklaring og de fremlagte bildene fremstod den aktuelle veggen som selger rev som en provisorisk lettvegg, og vi ikke kan se at dette er noe som kan sies å være omfattet av selgers opplysningsplikt».

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet.

Det er også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Selv om det er noe usikkerhet knyttet til omfanget av de nødvendige utbedringskostnadene, legger nemnda – i likhet med sekretariatet – til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, viser nemnda innledningsvis til at den opprinnelige delen av boligen er oppført i 1924. Ved kjøp av en eldre bolig, vil det alltid foreligge en viss risiko for skjulte feil og skader. I tillegg må det påregnes at boligen er oppført i henhold til eldre byggeforskrifter og datidens krav til god håndverksskikk.

Som nevnt, var det ved salget gitt flere risikoopplysninger om dreneringen, rom under terreng, krypkjeller og fukt. Nemnda er enig med sekretariatet i at kjøper på denne bakgrunn måtte «ta høyde for større kostnader til tiltak ved dreneringen og øvrig vannavledning på kort sikt, og det ble også signalisert risiko for skjulte skader».

Det heter videre i sekretariatets drøftelse:

Når det gjelder forekomsten av stokkmaur er vi i utgangspunktet av den oppfatning at dette i seg selv ikke var påregnelig. Det ble ikke gitt opplysninger om stokkmaur ved salget, men kun om tidligere utvendig forekomst av maur som var utbedret. Samtidig var det altså påregnelig med fukt og skjulte fuktskader, hvilket er årsaken til forekomsten av stokkmaur. Det er følgelig en nær sammenheng også mellom dette forholdet og risikoopplysninger gitt ved salget.

Manglende bæring i stue utgjør etter vår oppfatning et visst avvik. Det er snakk om en feil som synes å ha oppstått som følge av ombygging i ettertid av byggeår, og feil ved bæring kan potensielt ha alvorlige konsekvenser. Det må samtidig tas i betraktning at det her er snakk om en svært gammel bolig, og som bemerket innledningsvis må det da påregnes at det kan foreligge visse avvik fra byggeforskrifter og god håndverkerskikk. Videre er utbedringskostnadene relatert til forholdet relativt begrensede, og vi kan ikke se at det er dokumentert at den manglende bæringen har medført noen alvorlige konsekvenser for boligen.

Etter vår vurdering var det videre upåregnelig at badet var ufagmessig og renoverert av ufaglærte, og dette utgjør et avvik fra det kjøper kunne forvente. Vi viser særlig til at badet i hovedsak var gitt TG 0 og 1, hvilket indikerer ingen eller mindre avvik. Det er samtidig snakk om et noe eldre bad, renoverert i 2009, som dels var gitt TG 2. Selv om det ikke var påregnelig med mer omfattende umiddelbare tiltak, måtte dette i lys av alderen være påregnelig på noe sikt. Videre synes ikke feilene ved badet å ha fått særlig alvorlige konsekvenser, sett hen til at det ikke er avdekket lekkasje eller større følgeskader etter 15 års bruk.

Vi påpeker at bestemmelsen er ment å ramme de utvilsomme, og følgelig de mer åpenbare misforholdene mellom påregnelig og faktisk tilstand. Etter en samlet vurdering, hvor det særlig er lagt vekt på boligens alder, påregnelig vedlikeholds- og utbedringsbehov, samt risikoopplysninger gitt ved salget, er sekretariatet av den oppfatning at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon og begrunnelsen for denne. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Som nevnt innledningsvis, har sekretariatet kommet til at kjøper har krav på kr 204 000 i prisavslag og erstatning. Etter en skjønnsmessig vurdering er nemnda kommet til at prisavslaget og erstatningen er korrekt utmålt av sekretariatet. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda tiltrer.

Nemnda har for alle de påreklamerte forhold vurdert kjøpers anførsler i nemnsanmodningen, herunder de som er knyttet til utmålingen av prisavslaget, men kan ikke se at anførselene gir grunnlag for en annen vurdering av saken.

Oppsummert tilkjennes kjøper følgelig prisavslag og erstatning med kr 204 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, noe også foretaket har akseptert.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).