

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-189

19.2.2026

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

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

Flere forhold – eldre bolig under oppussing – avvik ved tak, drenering, vinduer, balkong, bad, gulv, etc. – TG 3 – uriktig kostnadsestimat? – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 4-12.

En enebolig fra 1932 ble solgt for kr 5,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.3.24. I salgsprospektet var det opplyst: «Oppussing påstartet, men arbeid gjenstår». I tilstandsrapporten sto det at «Boligen har bedre standard enn byggeåret tilsier». Samtidig sto det at «Det er behov for fremtidig vedlikehold og renovering». Flere bygningsdeler var gitt TG 3 i rapporten med kostnadsestimater. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold ved boligen, bl.a. skjeve gulv, drenering, tak, vinduer, bad og pipe. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, i tillegg til at selger og selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Kjøper viste særlig til at kostnadsestimatene som var gitt ved salget var altfor lave. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selgers takstmann hadde gitt flere av bygningsdelene TG 2 og TG 3. Nemndas flertall kom til at avvik ved drenering/tilbygg, innvendige himlinger og bad utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 2 432 354, i tillegg til sakkyndigutgifter, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Følgende forhold er anført som mangler: Tilbygg og drenering, takkonstruksjon og takteking på hovedtak, vinduer, balkong over tilbygg, skjeve gulv, ferdigstillelse av innvendige vegger, utbedring av pipeløp, manglende fall mot sluk på bad i andre etasje.

Saken gjelder en enebolig i Rogaland oppført i 1932.

I salgsprospektet sto det at eneboligen var innredet med to leiligheter, og at oppussing var påstartet, men at arbeid gjensto. Boligen var oppført i 1932, og hadde siden den gang blitt påbygget. De siste årene hadde boligen vært under oppussing. Det var arbeider som gjensto, og behov for videre renovering både innvendig og utvendig. I tilstandsrapporten fremgikk det at boligen hadde bedre standard enn byggeåret tilsa, men at det var behov for fremtidig vedlikehold og renovering, både utvendig og innvendig.

Selger opplyste å ha eid boligen siden 2019, og på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om det var andre forhold ved eiendommen som det kunne være relevant for kjøper å vite om, hadde selger skrevet at «buyer needs to be aware of pending renovation work».

Boligen ble solgt for kr 5,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.3.24, og overtatt av kjøper den 15.3.24.

Under og i tiden etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold. Det er fremlagt SMS-er mellom kjøper og megler, som viste at megler slet med å få tak i selger i tiden etter avtaleinngåelsen, og megler opplyste at verken tidligere medeier av boligen eller selgers familie og venner hadde fått kontakt med selger «på en stund». Foretaket har opplyst at selger flyttet til utlandet, og har ikke fremlagt selgers forklaring.

I det følgende omhandles mangelsforholdene hver for seg.

1. Tilbygg og drenering

I tilstandsrapporten ble rom under terreng vurdert til TG 3. Det sto at det var synlig vann og fuktighet flere steder, at dette oppsto i forbindelse med regnvann, og at selger hadde brukt pumpe for å få ut vann. Det var hull etter skadedyr langs grunnmuren, råteskader i flere søyler og en lukt i underetasjen. Alt treverk hadde fuktinnhold på over 20 vektprosent, og døren til underetasjen var ikke tett. Det sto at hele etasjen burde renoveres. Fuktinntrenging burde utbedres for å sikre at underetasjen ble tørr, og det ble satt opp et kostnadsestimat på kr 50 000 – 100 000. Videre ble krypkjelleren vurdert til TG 3. Det sto at det var råteskader, sopp og synlig fuktighet i den minste krypkjelleren – rett under badet fra 2019. Det var høy fuktighet i alt treverk, og spor/avføring etter rotter. Det sto at årsaken til fukten måtte undersøkes og utbedres, og at skadd treverk måtte byttes. Det måtte sikres mot skadedyr i hele underetasjen. Forholdene burde sees i sammenheng med punktet rom under terreng. Det ble satt opp et kostnadsestimat på kr 10 000 – 50 000. Det ble opplyst at boligen hadde drenerende masser fra byggeåret, og boligens drenering ble vurdert til TG 3. Det sto at det sannsynligvis manglet utvendig fuktsikring av grunnmuren, og at det ut ifra observasjoner var konstatert funksjonssvikt/svært begrenset effekt på dreneringen. Det var registrert større mengder fukt/vann på flere steder i kjelleren. Det sto at grunnmuren måtte fuktsikres med klemlist, og det ble satt opp et kostnadsestimat på kr 100 000 – 300 000. Videre ble terrengforholdene vurdert til TG 3. Det sto at terrenget falt inn mot boligen og at det var maksimale forhold for vann inn mot muren. Det var dårlig eller flatt fall inn mot grunnmuren, og dermed mulighet for større vannansamlinger. Det burde foretas terrengjusteringer og etableres 1:50-fall vekk fra grunnmuren. Kostnadsestimatet ble satt til kr 10 000 – 50 000. Grunnmur og fundamenter ble vurdert til TG 1.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av «ja» på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering/fukt i underetasjen. Det sto «moisture marks on basement walls».

Etter overtakelsen, innhentet kjøper en reklamasjonsrapport fra takstmann O datert 4.6.24:

Konklusjon

(...) Pkt. drenering er totalt feil priset av takstmann. Takstmann har ikke vurdert de nødvendige tiltakene som må etableres for å sikre en fullverdig drenering rundt hele boligen inkludert tilbygget fra 1957.

Konklusjon.

- Pga. manglende lufting i takkonstruksjonen det er nå påviselig muggsopp i sutaket både på hovedtak med åsetakskonstruksjon og tilbygget del med sperrekonstruksjon.

- Tilbygget del. Begge bad i første etasje er i en slik forfatning at disse må rives og bygges på ny. Det er en pågående lekkasje fra rørsystemet under wc kasse som over lang tid har medført fuktskader i vegg og gulvkonstruksjoner. Takstmann har totalt feilvurdert utbedringskostnadene som skadene vil medføre. Som helhet for de store bygningsmessige feilene som kan påvises på tilbygget del vil det mest fornuftige være å rive hele tilbygget del og bygge det opp på ny grunnmur. Fjellgrunn under ringmur på tilbygget del må meisles vekk for å få til en ny drenering rundt boligen som vil kunne fungere.

(...)

Utbedring

Hele tilbygget fra 1957 bør rives og bygges på ny. For å få en ny drenering som vil fungere rundt boligen må garasjen og tilbygget fjernes. Grunnmur/ringmur på fjell må fjernes i den forbindelse.

Takstmann O estimerte forbeholdent utbedringskostnadene til kr 1 437 500 inkl. mva. I estimatet var selve dreneringen beregnet til kr 593 750 inkl. mva., og det fremgikk samtidig at estimatet gjaldt «Nytt tilbygg over grunnmur inkl nytt bjelkelag, 29 kvm. Bad ikke inkl.».

Det ble fremlagt et pristilbud datert 1.5.24 fra entreprenør M på selve dreneringsarbeidet til kr 593 750 inkl. mva.

Videre innhentet foretaket en reklamasjonsvurdering fra takstmann K datert 23.9.24:

5.1.2 Konklusjon

Slik jeg tolker det så er det ikke avviket det reklameres på, men kostnadsestimatet som er satt. Både drenering og rom under terreng er gitt den strengeste tilstandsgrad som er mulig TG3.

Det fremkommer tydelig i rapporten at det er avvik med dreneringen og det er større mengder med vann i kjeller. Kostnadsestimat er for drenering er satt til 100 – 300 000,- og rom under terreng til 50 -100 000. (...)

Ettersom det ikke er avviket det reklameres på men kostnadsestimatet så er jeg enig at kostnadsestimat for drenering burde blitt satt til over 300 000,- som er det høyeste intervallet vi kan sette.

(...)

5.1.4 Utbedring

Dersom kjeller skal kunne brukes må drenering utbedres.

Det kan vurderes en løsning ved å grave opp på tre av sidene på boligen som har tilkomst og legge innvendig drens på innsiden av grunnmur i grovkjelleren. Man vil ikke få fuktsikret yttervegg som står mot krypkjeller på utsiden, men forslaget kan være en løsning.

5.1.5 Kostnader

Kostnader er ikke vurdert, men drenering burde vært estimert til over 300 000,- som er det høyeste intervallet vi kan velge i tilstandsrapporteringen.

Det er ikke innhentet noe priser ettersom avviket tydelig kommer frem i tilstandsrapporten.

Utbedringskostnad er grovt estimert til 400 -500 000 eks mva dersom drenering skal utbedres med innvendig drensledning mot baksiden (her er betong hugget opp inne allerede).

2. Takkonstruksjon og takteking på hovedtak

I tilstandsrapporten ble taktekingen vurdert til mørk TG 2 («avvik som kan kreve tiltak»). Det sto at taksteinen så ut til å være fra 1970, med undertak fra samme år. Partiet over balkongdøren i 2. etasje hadde papptekking av ukjent alder. Det sto at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert på tekking og undertak, at det var mangelfull avslutning av takstein inn mot vegg/balkong i 2. etasje, og at papptekkingen hadde manglende festing mot kanten/beslaget. Det sto at papptekkingen burde utbedres eller byttes, og at taket burde sjekkes jevnlig for skadde og knuste takpanner. Ved godt vedlikehold hadde taket fortsatt levetid. Det ble satt opp et kostnadsestimat på over kr 300 000. Takkonstruksjonen ble vurdert til mørk TG 2. Det var synlig nedbøying i yttertaket, og fuktighet i treverket rundt pipen og takvinduet. Det var synlige borebiller, eldre fuktmerker og stedvis høy fuktighet i treverket på loftet. Det ble anbefalt å sjekke om det var varmluftslekkasjer mellom 2. etasje og loftet. Det ble vist til punkt om takvindu og pipe, og det sto at borebiller kunne gasses. Taket kunne understøttes eller rettes av i forbindelse med ny takstein. Det ble satt opp et kostnadsestimat på kr 10 000 – 50 000. Videre ble nedløp og beslag vurdert til TG 3, og det ble opplyst om ukjent alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid hadde passert, og det var ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløpet ved grunnmuren, eller snøfangere på taket. Det manglet nedløp på fremsiden av boligen, og flere av festene til nedløpene manglet. Det var vekster i takrennene. Det sto at det burde foretas tiltak for

å lukke avviket, og at det burde lages system for bortledning av vann under grunnmuren. Videre måtte nedløp monteres og ledes til drens, og rennene burde renses. Det ble satt opp et kostnadsestimat på kr 10 000 – 50 000.

I egenerklæringen krysset selger av «nei» på spørsmål om kjennskap til utettheter i bl.a. tak og fasade, og selger opplyste ikke om kjennskap til arbeid på taket.

Etter overtakelsen, innhentet kjøper en reklamasjonsrapport fra takstmann O datert 4.6.24:

2.5 Konklusjon

Takstmann har glemt å risikovurdere takflater med skråtak som er etterisolert. Det er synlig for takstmann at takflatene er nedbygget i nyere tid og utført de siste år. Takstmann burde ha risikovurdert arbeidene som er utført i skråtakene av tidligere eiere. Meglers takstmann har på denne bolig kun valgt å risikovurdere konstruksjon mot kaldloftet. Alle isolerte skråtak på hoveddel må rives pga. muggsoppvekst mot sutaksbordene. Sutaksbordene må så behandles mot muggsopp før det kan isoleres på ny.

NB. Når det gjelder tilbygget del er det også påvist samme problematikk men her bør hele tilbygget rives pga. omfattende problemer videre nedover i konstruksjonene.

Takstein med undertak. Takstmann har gitt feil tilstandsvurdering på tekking, undertak og vindskiene. Gjelder for både hovedbygg og tilbygget del. Taksteinen ligger løst og det vil være en lett jobb for takstmann å kontrollere undertaket. Takstmann har valgt å ikke risikovurdere eller å sjekke undertaket på denne bolig. Taksteinen tas av hele taket. Takpapp, lekter og strø skiftes ut. Ny takpapp må være diffusjonsåpen slik at det kan isoleres direkte mot sutaksbordene på innsiden av taket. (...)

Kostnadene var avslutningsvis oppstilt til kr 700 000.

Kjøper har fremlagt en uttalelse fra tømrerfirma S sendt til takstmann O den 4.6.24, som kjøper har opplyst at var et pristilbud:

Har lest gjennom rapporten din, og har følgende merknader å komme med i henhold til kostnadene som er sett for utbedring.* Utbedring av tak. Økte prisen til 750000,- Har tatt med tak over tak i prisen.

Takstmann K oppga følgende i sin rapport:

5.4.2 Konklusjon

Oppussede rom har en feil oppbygging mot skråtak. Takkonstruksjonen har en papp på utsiden som sannsynligvis ikke er damp åpen eller har for lite damp åpenhet og det burde da vært lagt til innvendig luftespalte mot rupanelet før isolasjon. Ettersom takkonstruksjonen er et ås-tak er det vanskelig å få til noe innvendig lufting uten at det skal gå på bekostning av takhøyden. Man må lekte mye ned siden tverrgående takåser ellers vil stenge for luftesjiktet. (...)

(...)

5.4.4 Utbedring

I den andre reklamasjonsrapporten er tenkt utbedring å demontere takstein, rive strø, lekter og papp på hele taket for å montere lufting på utsiden. Det er beskrevet at takstein ellers er i god stand og remonteres.

Dette er vurdert som den løsningen som må gjøres.

(...)

4. Takkonstruksjon: kr 321 347,- eks mva

Det ble også innhentet en analyserapport fra Mycoteam datert 28.11.24, som konkluderte med unormal spredning av muggsoppспорer og høye verdier av muggsopp.

3. Vinduer

I tilstandsrapporten fikk vinduene mørk TG 2 («avvik som kan kreve tiltak»). Det sto at vinduene i 2. etasje var fra 1980, mens flesteparten av vinduene i 1. etasje var fra 2019. Noen ruter i 2. etasje var punkterte eller sprukne, og karmen var slitte og skadde. Det var avvik ved innsetningsdetaljer (mangelfull tetting) rundt vinduene i 1. etasje. Det sto at vinduene i 2. etasje burde skiftes ut innen

5 år, og at det burde etableres korrekt tetting rundt vinduer i 1. etasje for å hindre fuktskader og andre følgeskader. Det ble satt opp et kostnadsestimat på kr 50 000 – 100 000. Vinduene i underetasjen var skilt ut som et eget punkt med TG 3. Det sto at vinduene var fra byggeåret, at de hadde råteskader, og at det var et betydelig antall vinduer som hadde punkterte eller sprukne ruter. Vinduene manglet glass. Vinduer med råteskader måtte erstattes med nye, og det ble satt opp et kostnadsestimat på kr 10 000 – 50 000.

I egenerklæringen ble det opplyst at det var etablert «new windows and exterior door» av ufaglært/egeninnsats/dugnad i 2020. Det var oppgitt at arbeidene ikke krevde godkjenning fra kommunen, og at vinduene ble etablert i tråd med kommunens «recommendation for old «tree houses» style».

I tiden mellom budaksept og overtakelse kontaktet kjøper Byantikvaren den 21.3.24. Byantikvaren svarte at vinduer skulle tilbakeføres til opprinnelig utseende ved utskifting.

Takstmann O vurderte i reklamasjonsrapporten datert 4.6.24

3.4 Konklusjon

Kostnadsestimatet som er gitt av takstmann på 50 - 100 000 er totalt feil. Skal vinduene i andre etasje skiftes må disse spesialbestilles og være like som originale. (...) Det er et betydelig nøysommelig arbeid å tette vinduene mot plastkledningen i begge etasjer.

3.5 Utbedring

Å skifte vinduene i andre etasje til originale vinduer er vurdert til å koste 200 000,- + mva. Inkluderer også stillas. Å utbedre tetting rundt vinduer i begge etasjer inkl. nye vinduer vil koste ca. 30 000,- inkl mva.

Tømrerfirma S vurderte utbedringskostnadene slik: «*Bytte vindruer 2 etg. 280000,-».

Takstmann K oppga følgende:

5.5.5 Kostnader

Takstingeniør har vært i dialog med byggefirma V som lager mye av kopier av eldre vinduer. Dersom vinduer skal tilbakeføres til originale vinduer tilnærmet like de i 1. etasje med gjennomgående sprosser estimeres en kostnad på ca 18 000,- eks mva pr vindu. Arbeid: RS 4000 pr vindu. 6 stk a kr 22 000 = kr 132 000,- eks mva.

4. Balkong over tilbygg

I tilstandsrapporten fikk balkonger, terrasser og rom under balkonger mørk TG 2. Det sto at balkongen i 2. etasje hadde sinkbeslag som membran, og at beslaget trolig var fra 1970-tallet. Rekkverket var for lavt etter dagens krav, og mer enn halvparten av forventet brukstid på tettesjikt/membran hadde passert. Det ble anbefalt å etablere beslag mellom kledningen og det første terrassebordet, slik at eventuelt vann fra kledningen rant ut og vekk fra veggen. Det ble satt opp et kostnadsestimat på kr 10 000 – 50 000.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger «nei» på spørsmål om kjennskap til sopp, råteskader og utettheter fra terrasse.

Etter overtakelsen, innhentet kjøper en reklamasjonsrapport fra takstmann O datert 4.6.24:

4.5 Konklusjon

Takstmann har vurdert at sinktekkings levetid snart er passert. Det er riktig konklusjon på sinktekkingen med råteskader i trekonstruksjoner under sinktekkingen skyldes manglende lufting i konstruksjonen. Tidligere huseiere har stappet underliggende konstruksjon (under gulvet og i bjelkelaget under altanen full med isolasjon). Forhold har medført store muggsopp og råteskader i underliggende konstruksjoner.

4.6 Utbedring

Hele balkongen/altanen i andre etasje som er bygget inn i takkonstruksjonen på tilbygget del fra 1957 må rives og bygges på ny med lufting eller som kompakt løsning. (...)

Kostnadene ble estimert til kr 125 000 inkl. mva.

Takstmann K oppga følgende i sin rapport:

5.6.2 Konklusjon

Det er også her isolert opp mot rupanelet, som gir samme forhold som avvik med skråtaket. Råteskader i underbord ser ut fra bilder til å være lokale og det kan ikke utelukkes at det også i tillegg kan skyldes utettheter i sinkplatene. Det er vurdert et kostnadsestimat på 10 – 50 000 for punkt for balkonger, men det er litt usikkert hva dette er tiltenkt da det er flere terrasser og avvik.

5.6.3 Lovlighet, fagmessig utførelse

Terrasser er ikke bygget iht normale byggeskikk.

(...)

5.6.4 Utbedring

Det må etableres luftespalte under for utlufting av konstruksjonen. Det er viktig med god lufting under slike takterrasser for å unngå kondensproblematikk. Lufting ut under beslag som tilpasses. Dette er sannsynligvis enklest å gjøre fra oppsiden. Det er derfor medtatt ny tekking på terrassen samt demontering av første kledningsbord.

(...)

6. Balkong 2. etg (delvis opplyst) kr 29 583,- eks mva

5. Skjeve gulv

I tilstandsrapporten fikk overflater mørk TG 2. Det sto at overflater hadde slitasjegrad utover det som kunne forventes, at det manglet listverk og ferdigstilling flere steder i boligen, og at det var synlig slitasje på gulvet i 1. etasje. Det sto at gulv i 1. etasje kunne byttes ved behov. Det ble også anmerket feil ved vegger, og satt opp et kostnadsestimat på kr 50 000 – 100 000. Etasjeskiller/gulv mot grunn fikk TG 3. Det sto at de største høydeavvikene som var registrert var 1 cm på stue/kontor i 1. etasje og 4,2 cm på stue/soverom i 2. etasje. Høydeforskjellene tilsa TG 3. For å få TG 0 eller TG 1 måtte høydeforskjeller rettes opp, men dette ble ikke vurdert som rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Hvis boligen en gang skulle renoveres, kunne man vurdere slike tiltak. Det ble satt opp et kostnadsestimat på kr 10 000 – 50 000.

I egenerklæringsskjemaet var det krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til skjevheter, sprekker i mur eller lignende, men det ble informert om «noise produced when entering one bedroom in 2nd floor». Det var ellers krysset av «ja» på spørsmål om ufaglærte hadde gjort arbeider som normalt burde utføres av faglærte, som f.eks. tømrerarbeider, og skrevet «some carpenter workdone by certified carpenter/ previous house co-owner, parket 2nd floor, 2019».

Etter overtakelsen, innhentet kjøper en reklamasjonsrapport fra takstmann O datert 4.6.24:

5.4 Konklusjon

- Utbedring av parkett og skjeve gulv i andre etasje er feil prisert.
- Boligens andre etasje er nylig totalrenovert, det meste som er utført utenom rør og elektrisk er feil utført.
- Det er sig i gulv da det har vært svikt i takkonstruksjonen på loftet som presser underliggende skillevegg mellom stuen og soverommet nedover slik at det blir stort nedsig i gulvet ved pipeløpet. Da boligens andre etasje nylig er renovert av tidligere eiere har disse valgt å rette taket i første etasje på undersiden, dvs. at stuetaket i første etasje er rett. På overside av gulvet har de valgt å montere parkettgulv på skjeve gulv. Det er ukjent om siget fra bærekonstruksjon i taket er stabilisert.

5.5 Utbedring

Parketten i stue og det ene soverommet i andre etasje demonteres, gulvet rettes. Hvis parketten kan gjenbrukes vil tiltaket koste ca. 80 000,- kroner + mva. Byggfirma kan normalt ikke garantere for parkettens tilstand hvis den demonteres og monteres. Utbedringskostnad, eks. mva 150 000,-

Tømmerfirma S beskrev følgende: «Rette Gulv 2. etg. 120000,-». Takstmann K vurderte ikke kostnader for utbedring, under henvisning til at forholdet var opplyst i tilstandsrapporten ved salget.

6. Ferdigstillelse av innvendige vegger

I tilstandsrapporten var som nevnt innvendige overflater vurdert, og det var oppstilt et kostnadsestimat på kr 50 000 – 100 000 for gjenstående arbeid.

Etter overtakelsen, innhentet kjøper en reklamasjonsrapport fra takstmann O datert 4.6.24:

6.2 Teknisk vurdering

Tiltaket under innvendige overflater beskriver følgende. Tiltak.

- Det anbefales bruk av dampbrems som tetting av ytterveggene, istedenfor dampsperre, slik at lafteveggene får puste.
- Listverk og arbeid som ikke er ferdigstilt kan ferdigstilles.
- Gulv i første etasje kan byttes ved behov.

Det står at det er etablert dampsperre på ytterveggene, med kun 5 cm isolasjon på innsiden av ytterveggene. Dette medfører at ytterveggene blir for tette. Konklusjonen og tiltak er riktig men feil priset av takstmann.

(...)

6.3 Konklusjon

Tiltakenes utbedringskost er priset til 50 - 100 000,-. Tiltaket vil koste min. 200 000,- eks mva.

Videre var det vurdert at ytterveggene i tilbygget ikke var isolert, og de totale kostnadene var oppstilt til kr 350 000.

Tømmerfirma S vurderte:

* Yttervegger 1. etg. 350000,- Her er det omfattende malerarbeid, med listefri mot tak. Dette medfører at vegger og tak helst bør males på nytt

(...)

Tenker og at plastkledninger må rives og asfaltappen som ligger på tømmerveggene fjernes. Slik konstruksjonen er bygget opp nå får ikke konstruksjonen puste ettersom det er damptette sjikt innvendig og utvendig. Dette vil føre til råteskader på tømmerveggene.

Takstmann K vurderte at forholdet var opplyst ved salget, og opplyste at Glava i samtale med ham hadde informert om at de vurderte at bruk av dampsperre i den aktuelle konstruksjonen ikke var feil. Takstmann K mente dermed at forholdet ikke trengte utbedring.

7. Utbedring av pipeløp

I tilstandsrapporten fikk pipe og ildsted TG 3. Det sto at pipevanger ikke var synlige, og at mer enn halvparten av forventet brukstid på teglsteinspipen hadde passert. Peisen i 2. etasje var ikke koblet til, og peisløpet var ikke forsvarlig tettet. Det kunne ses synlige sprekker i pipen fra balkongen og kaldloftet, og det var økt fuktighet rundt pipen. Det sto at pipevanger måtte gjøres tilgjengelig, og at det burde foretas nærmere undersøkelser av pipeløpet. Det ble anbefalt montering av heldekkende pipebeslag etter at pipen var sjekket og pusset. Peisen burde kobles til, eller rør burde tettes. Det ble satt opp et kostnadsestimat på kr 10 000 – 50 000.

I egenerklæringsskjemaet var det krysset av «ja» på spørsmål om kjennskap til problemer med ildsted/skorstein/pipe. Det sto «new chimneys to be installed in both floors. Wall in 2nd floor to be checked».

Etter overtakelsen, innhentet kjøper en reklamasjonsrapport fra takstmann O datert 4.6.24:

7.1 Beskrivelse av skaden

Kostnadsestimatet for å utbedre pipeløp er satt til 10 - 50 000,-. Peisfirma P har gitt et pristilbud på utbedring av pipeløp på 73306,- tuden kroner + mva.

7.2 Teknisk vurdering

Takstmann har ikke risikovurert eller beskrevet tilstand på det innvendige pipeløpet. Det innvendige pipeløpet er kontrollert av peiskongen, firma konkluderer med at innvendig pipeløp må renoveres.

Takstmann K vurderte at tilbudet fra peisfirma P var ok, og beskrev videre:

Forhold er greit belyst i tilstandsrapporten. Pipeløpet er undersøkt i etterkant og ut fra inspeksjon må pipeløpet rehabiliteres.

8. Manglende fall mot sluk på bad i andre etasje

I tilstandsrapporten ble sluk, membran og tettesjikt vurdert til TG 1, mens baderommets øvrige bygningsdeler ble vurdert til TG 2. Overflater på gulv fikk imidlertid TG 3. Det sto bl.a. at det ikke var fall til sluk, men motfall til område bak sluket, og at dette avvek fra krav i forskrift på byggetidspunktet. Det måtte gjøres tiltak på varmekabler og slitte fuger kunne fjernes og monteres. Det ble angitt et kostnadsestimat på kr 50 000 – 100 000.

Etter overtakelsen ble det innhentet en vurdering og tilbud fra rørleggerfirma M datert 19.4.24, hvor det ble funnet avvik ved fall, membran ved terskel og varmekabel på baderommet i andre etasje. Utbedringen bestod bl.a. av at hele gulvet måtte fjernes, samt etablering av ny membran på gulv og terskel koblet til veggmembranen. Arbeidet ble tilbudt utført til kr 235 721 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Opplysningene ved salget stemte ikke med boligens faktiske tilstand, og det ble gjennomgående gitt alt for lave kostnadsestimer i tilstandsrapporten. Kjøper viste til forskrift til avhendingslova § 2-22. Mange av de byggetekniske avvikene var knyttet til tilbygget – hvis eksistens var svært nedtonet i salgsprospektet. Tilbygget hadde såpass mange feil at det måtte rives og bygges på nytt. Videre fremsto boligens innvendige overflater som i stor grad oppusset og skiftet ut, og det var ikke påregnelig å måtte rive bygningsdeler som nylig var pusset opp. Selgers takstmann hadde gjennomført sin undersøkelse mangelfullt, og det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Saken var etter kjøpers syn egnet for behandling i Finansklagenemnda, og det var ikke grunnlag til å avvise klagen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 2 432 354, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, som utgjorde beløpet som oversteg kostnadsestimatene i tilstandsrapporten. I tillegg krevde kjøper sakkyndigutgifter, samt forsinkelsesrenter fra 7.7.24, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har anført at saken ikke egnet seg for skriftlig saksbehandling, og derfor burde avvises, jf. Finansklagenemndas vedtekter punkt 4.1. bokstav d. Det var uansett ikke grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Kostnadsestimatene var kun anslag, og det utgjorde ikke en mangel at kostnadene ble høyere enn takstmannen og kjøper hadde sett for seg. De anførte utbedringene var påregnelige i lys av opplysningsbildet ved salget. Kjøper kunne også ha tatt med seg en fagmann på visning, og innhentet pristilbud selv før salget. Kjøper måtte påregne at arbeidet var gjort at ufaglærte. Ved en eventuell utmåling var det ikke nødvendig å rive tilbygget, og det måtte foretas et standardhevingsfradrag på minimum 40 %.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at råteskader på balkongen, vinduer, skjeve gulv, innvendige vegger og pipe ikke utgjorde mangler, og viste i hovedsak til alder og negative opplysninger ved salget. Når det gjaldt avvik ved drenering/tilbygg, innvendige himlinger og membran på bad, kom sekretariatet til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd, og det ble bl.a. lagt vekt på at utbedringskostnadene var langt høyere enn hva som ble estimert i tilstandsrapporten ved salget, jf. FinKN 2023-829.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar grunnet flere forhold ved boligen, som er oppført i 1932:

- Tilbygg og drenering
- Takkonstruksjon og takteking på hovedtak
- Vinduer
- Balkong over tilbygg
- Skjeve gulv
- Ferdigstillelse av innvendige vegger
- Utbedring av pipeløp
- Manglende fall mot sluk på bad i andre etasje.

Det er krevd prisavslag på i overkant av kr 2,4 millioner.

Saken er omfattende. Det er fremsatt et høyt prisavslagskrav for en rekke mangelsforhold og saken inneholder forholdsvis mange dokumenter. Nemnda har vurdert om saken bør avvises fra nemndsbehandling, men har kommet til at det er riktig å behandle den. Det bemerkes likevel at det er sannsynlig at saken vil bli bedre belyst ved umiddelbar bevisførsel, hvor blant annet de fagkyndige muntlig kan redegjøre for sine vurderinger i saken.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel knyttet til skjeve gulv, innvendige vegger eller pipe, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Nemnda er enig i sekretariatets vurderinger på disse punktene og slutter seg til sekretariatets drøftelse. Kjøper har heller ikke fremsatt nye anførsler på disse punktene i brev 26.11.25.

Ved sekretariatets vurdering av saken ble det konkludert med at det foreligger en mangel knyttet til tilbygget og dreneringen, jf. avhl. § 3-2. Nemnda viser til sekretariatets omfattende begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til. Det er ikke anført noe i foretakets nemnsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Hva gjelder mangelsanførselene knyttet til taket, heter det i sekretariatets vurdering:

Sekretariatet vil innledningsvis bemerke at det ved salget var gitt en god del negative opplysninger om takkonstruksjon og takteking, og samlet sett var kostnadene til takets bygningsdeler estimert til «over» kr 400 000. Estimatet «over 300 000» er det høyeste kostnadsestimatet takstmannen kan sette, og kjøper må da påregne at kostnadene kan overstige kr 300 000 med uavklart sum. I et slikt tilfelle kan vi vanskelig se at kostnadene til selve taket kan anses som en mangel, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Vi viser videre til at det var opplyst om høy fuktighet i treverket på loftet, og at det burde undersøkes nærmere om det var varmluftslekkasje fra 2. etasje. I kostnadene var det dermed inntatt tiltak i form av nærmere undersøkelser, og kjøper måtte i et slikt tilfelle ta høyde for at undersøkelsene kunne avdekke et utbedringsbehov til høyere kostnad.

Imidlertid forstår vi det slik at det nå er avdekket at det innvendige oppussingsarbeidet selger har utført ved etablering av himlingene er utført feil, og med større skadepotensiale. Avviket fremstår å være et annet enn

de forholdene takstmannen omtalte i tilstandsrapporten. Sekretariatet er enig i kjøpers anførsel om at kjøper i utgangspunktet kunne forvente at arbeidet selger allerede hadde gjort var utført tilfredsstillende, selv om kjøper kjøpte en bolig under oppussing. Takstmannens tilstandsgrader må også leses i lys av at boligen var under oppussing, slik at kostnadsestimat og dårligere tilstandsgrader på bygningsdeler begrunnet i gjenstående arbeider, etter sekretariatets oppfatning ikke kan tas til inntekt for at kjøper skulle ha lave forventninger til allerede utført arbeid – med mindre annet konkret var opplyst.

Det kan også stilles spørsmål ved om takstmannen skulle ha avdekket og kommentert himlingens oppbygging ved sin undersøkelse, og vi viser blant annet til takstmann O sine uttalelser. Imidlertid finner vi ikke dette avgjørende, all den tid vi uansett har kommet til at avvik ved selgers arbeid på himlingskonstruksjonen må anses upåregnelig, jf. avhl. § 3-2. Sekretariatet bemerker for ordens skyld at vi ikke finner støtte for foretakets anførsel om at kjøper måtte påregne at alt arbeidet var utført av noen uten tilstrekkelig kompetanse. Foruten «New windows and Exterior door, 2020» var det øvrige spesifiserte arbeidet utført av faglærte, og sekretariatet kan ikke se at kjøper skulle ha forstått at arbeidet som ikke var spesifisert var utført feil. Selv om enkelte kurante arbeider kan utføres av ufaglærte, må kjøper kunne forvente at arbeid utføres tilfredsstillende med mindre annet er opplyst.

Etter sekretariatets oppfatning foreligger det dermed en mangel tilknyttet avvik ved oppbyggingen av innvendige himlinger, jf. avhl. § 3-2.

Nemnda er kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Slik nemnda ser det, foreligger det følgelig en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til avvik ved oppbyggingen av innvendige himlinger. De øvrige anførselene knyttet til mangler ved taket og takkonstruksjonen fører ikke fram.

Når det gjelder anførselene om mangel ved balkongen, siteres fra sekretariatets drøftelse:

Det bemerkes at det fremstår noe uklart hva takstmannens kostnadsestimat i tilstandsrapporten knyttet seg til, men det ble bl.a. vist til at tidspunktet for utskiftning av tettesjikt nærmet seg. Takstmannen anbefalte imidlertid å etablere et beslag mellom kledning og terrassebordet på verandaen i første etasje, og det kan stilles spørsmål om det kun var dette tiltaket kostnadsestimatet gjaldt. I alle tilfelle fremstår det som at selve tekkingen kan byttes for under kr 50 000, jf. takstmann Ks vurdering, slik at kostnadsestimatet ikke synes uriktig selv om kostnader til tekking var inntatt i estimatet. Det anførte avviket tilknyttet skader i konstruksjonen under balkongen i andre etasje var ikke avdekket og opplyst, og kostnadsestimatet gjaldt dermed ikke den aktuelle utbedringen. Det synes dermed ikke å være tale om et feil kostnadsestimat for de angitte tiltakene, og spørsmålet er om forholdet utgjør en kjøpsrettslig mangel på annet grunnlag.

Sekretariatet bemerker at kjøper må akseptere den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, og takstmann K har estimert nødvendige utbedringskostnader til kr 36 979 inkl. mva. Det fremstår imidlertid noe uklart om K har inntatt kostnader til utbedring av råteskadene i konstruksjonen, eller kun beregnet å legge ny sponplate og tekking oppå eksisterende konstruksjon. I så fall kan det være mer hensiktsmessig å se til kostnadene oppstilt av takstmann O.

Imidlertid finner sekretariatet det uansett i stor grad påregnelig å avdekke enkelte skjulte skader i konstruksjonen i lys av boligens og balkongtekkingens alder, også i lys av opplysningene om at tekkingen nærmet seg utskiftning. I et slikt tilfelle finner vi at råteskadene i seg selv ikke nødvendigvis utgjør en mangel.

Likevel har vi i tråd med vurderingen tilknyttet taket (...) overfor kommet til at det må anses upåregnelig at selgers arbeider har blitt utført på en slik måte at det har oppstått mangelfull lufting i konstruksjonen under balkongen. For dette forholdet isolert finner vi at altså at det foreligger en upåregnelig mangel, jf. avhl. § 3-2.

Nemnda deler også sekretariatets vurderinger på dette punktet, og slutter seg til begrunnelsen. Det foreligger følgelig etter nemndas syn en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til mangelfull lufting i konstruksjonen under balkongen. Men de øvrige mangelsinnsigelsene om balkongen fører ikke fram.

Nemnda er også enig med sekretariatet i at det er en mangel etter avhl. § 3-2 at membranen må etableres på nytt på badet i andre etasje. Det vises til at sluk, membran og tettesjikt ble vurdert til TG 1, at badet var opplyst nytt i 2019-2020 og at arbeidene var utført av faglærte. De øvrige mangelsanførselene knyttet til badet fører ikke fram, jf. sekretariatets drøftelse som nemnda

slutter seg til.

Når det gjelder vinduene, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Sjøvold – bemerk:

Flertallet viser til sekretariatets drøftelse, hvor det fremgår:

For dette forholdet forstår vi det slik at det er innhentet ett tilbud, som gir indikasjoner på at vindusbyttet blir dyrere enn oppstilt av takstmannen. Takstmann K har videre opplyst at det er en tilbyder som kan bytte vinduene til lavere kostnad enn hva kjøper påberoper seg. I et slikt tilfelle finner vi at ett tilbud ikke nødvendigvis er tilstrekkelig til å fastslå at de rimeligste forsvarlige utbedringskostnadene utgjør kr 280 000. Der pris kan avhenge av hvilken tilbyder man velger, kan kjøper forsøke å innhente tilbud fra flere håndverkere for å holde kostnadene nede.

Sekretariatet ser riktignok at takstmann K også har estimert kostnader som overstiger takstmannens prisestimat ved salget, men sekretariatet har likevel etter en helhetsvurdering kommet til at vurderingen av prisanslaget i tilstandsrapporten ikke må anses grovt uaktsom, jf. avhl. § 3-7. Vi har videre kommet til at kostnadene ikke avviker i så stor grad at utbedringsomfanget likevel må anses upåregnelig, jf. avhl. § 3-2. Sekretariatet har for dette punktet dermed kommet til at det ikke foreligger en mangel foretaket kan holdes ansvarlig for.

Flertallet er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Slik flertallet ser det, har det ikke avgjørende betydning for mangelsvurderingen at det ikke var opplyst ved salget at vinduene ved utskifting kreves tilbakeført til opprinnelig utseende, så lenge det ikke er holdepunkter for at dette tilsier høyere utbedringskostnader enn hva som allerede er hensyntatt i drøftelsen over. Flertallet er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 på dette punktet.

Mindretallet – Sørli – bemerk:

Når det gjelder vinduene er det ingen holdepunkter for at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten har utvist grov uaktsomhet, hva gjelder kjennskap til kravet om tilbakeføring til opprinnelig utseende ved utskifting av vinduene. Takstmannen ville trolig satt et langt høyere estimat om han hadde kjent til dette kravet. Det foreligger derfor ikke ansvar etter avhl. § 3-7 på dette punktet. Det er fremlagt ulike kostnadsestimater og pristilbud for utskifting av vinduer der det vil bli satt inn nye med opprinnelig utseende i spennet fra kr 165 000 – kr 280 000. Når det gjelder vurderingen av prisestimatet, helt uavhengig av kravet om tilbakeføring til opprinnelig utseende, er mindretallet av den oppfatning at differansen mellom estimatet og de faktiske kostnadene nok overstiger grensen for et upåregnelig avvik, jf. avhl. § 3-2. Mindretallet er for øvrig av den oppfatning at årsaken til at utbedringskostnadene vil bli langt høyere enn estimatet, skyldes at takstmannen i estimatet ikke har hensyntatt kravet om tilbakeføring til opprinnelig utseende. Det er i seg selv et avvik fra det forventbare, jf. avhl. § 3-2, at det foreligger krav om tilbakeføring til opprinnelig utseende ved utskifting av vinduene. Slik mindretallet ser det, er det dermed også grunnlag for å se hen til dette objektive avviket, som et ytterligere argument for at utbedringskostnadene utgjør et avvik fra det forventbare. Etter en totalvurdering har derfor mindretallet kommet til at misforholdet hva gjelder både utbedringskostnader og utbedringsmetode utgjør avvik fra det forventbare, jf. avhl. § 3-2. Ut fra at kjøper uansett måtte påregne noe slingeringsmonn fra estimatet, finner mindretallet etter en skjønnsmessig vurdering at prisavslaget passende bør kunne settes til kr 50 000 for dette forholdet, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Nemndas flertall har dermed kommet til at kjøper har krav på prisavslag for manglene knyttet til drenering/tilbygg, innvendige himlinger og membran på badet i andre etasje, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Flertallet slutter seg til sekretariatets utmåling av prisavslaget med kr 1 050 000 og begrunnelsen for denne:

Vedrørende utbedring av fuktsikringen, har takstmann O estimert kostnader tilknyttet drenering, riving av tilbygg og garasje, samt oppføring av nytt tilbygg til totalt kr 1 437 500 inkl. mva.

Kostnader på opp til kr 300 000 til fuktsikring av grunnmuren var opplyst og påregnelig ved salget, og trekkes fra. Videre forstår vi det slik at dreneringsarbeidet også innebærer «Grøntareal maskinplaneres», og det fremstår dermed som det vil foretas terrengplanering. Ved salget var det estimert opp til kr 50 000 for terrengjusteringer, som også trekkes fra. Det er i utmålingen videre hensyntatt at takstmannens prisestimat kun var et anslag, slik at kjøper må ta høyde for at det kan oppstå noen ytterligere kostnader enn det som konkret er angitt. Utover dette slingringsmonnet, finner vi imidlertid ikke grunn til å foreta noe standardheving for selve dreneringsarbeidet. Vi viser til FinKN 2023-829, hvor nemndas flertall sluttet seg til følgende uttalelse fra sekretariatet:

«Det bemerkes imidlertid at kjøper måtte ta høyde for at takstmannens estimat kun var et anslag, og i dette ligger det at kjøper måtte påregne noe slingringsmonn fra estimatet. Utmålingen blir dermed noe skjønnsmessig.

Hva gjelder avviket i kostnadene utover påregnelig slingringsmonn, finner vi imidlertid ikke grunn til å foreta noe standardhevingsfradrag. Kjøper får riktignok et nytt baderom bygget i tråd med dagens standard, men dette ville kjøper også fått dersom totalrenoveringen hadde kostet kr 50 000 – kr 100 000 som anslått av takstmannen.»

Tilsvarende betraktninger gjøres gjeldende i denne saken.

Det bemerkes for ordens skyld at vi forstår oppstilte utbedringsarbeider slik at det ikke er inntatt arbeid tilknyttet utbedring av kjelleren innvendig, slik at kostnadsestimatet for dette arbeidet i tilstandsrapporten ikke får betydning for utmålingen.

For de øvrige kostnadene finner vi imidlertid grunn til å foreta et standardhevingsfradrag, ettersom bl.a. tilbygget får ny konstruksjon med forlenget levetid. Fradraget kan imidlertid ikke bli for stort, all den tid vi forstår det slik at kostnadene ikke omfatter ny garasje, ny grunnmur under tilbygget, fjerning av fjell i krypkjeller, eller nye bad. Det vises til at tilbygget består av 2 baderom, ett nytt og ett av eldre dato. Vi kan dermed ikke se at arbeidet som er oppstilt medfører at boligen nødvendigvis blir satt tilbake til avtalt tilstand. Utmålingen gjøres dermed noe skjønnsmessig, og vi har kommet til at prisavslaget for avvik tilknyttet drenering/tilbygg passende kan settes til totalt kr 800 000.

Vedrørende baderommet i 2. etasje, finner vi at kjøper kunne ha høye forventninger til membranen, men at kostnadene oppstilt for utbedring av varmekabler og fall må holdes utenfor prisavslaget. Utmålingen må gjøres noe skjønnsmessig, og sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000 for dette forholdet.

Hva gjelder kostnader for avvik ved himlingene, har vi vært mer usikre hva som utgjør den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Både takstmann O og takstmann K synes å være enige om at utbedringen krever omlegging av taket, men det synes å være uenighet om hvor mye arbeid som må utføres innvendig. Det er fremlagt rapport fra Mycoteam som bl.a. påviser muggsoppспорer i inneluften, men det fremstår likevel uklart for sekretariatet hvor stort omfanget av nødvendige bygningsmessige arbeider innvendig er. Imidlertid finner vi at dersom takstmann Os vurdering legges til grunn (eventuelt pristilbudet fra tømmerfirma S på kr 750 000), må det uansett foretas et betydelig fradrag i lys av opplyste kostnader og påregnelig utbedringsbehov på takteking og takkonstruksjon. Det vises også til at takstmann K har vurdert kostnader til om lag kr 400 000 inkl. mva., som det må foretas et betydelig standardhevingsfradrag fra. Videre er det hensyntatt kostnadene tilknyttet himlingen under balkongen. Selv om det foreligger en usikkerhet tilknyttet nødvendige kostnader, viser sekretariatet til at prisavslaget uansett må utmåles noe skjønnsmessig. Sekretariatet finner det også hensiktsmessig å foreta en skjønnsmessig vurdering i saken, for at partene kan komme til en løsning. Sekretariatet setter dermed prisavslaget til kr 150 000 for avvik ved de oppgraderte himlingene.

Vedrørende takseringskostnadene forstår vi kjøpekontrakten slik at kjøper har tegnet boligkjøperforsikring. Vi vil kort bemerke at takseringskostnader normalt er dekningsmessige under kjøpers boligkjøperforsikring, og kan etter fast nemndspraksis dermed ikke kreves dekket av foretaket. Se til sammenligning FinKN 2017-147 og FinKN 2016-222.

Kjøper har etter flertallets syn altså krav på prisavslag med kr 1 050 000. I beløpet skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrenter,

jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).