

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-190

19.2.2026

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

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

Avvik ved tak – TG 2 – kommunale avgifter – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 4-12.

En enebolig fra 1988 ble solgt for kr 9,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.3.24. I salgsprospektet sto det at kommunale avgifter var på kr 35 680 pr. år, men at dette kun var en prognose. I tilstandsrapporten var yttervegger gitt TG 2, mens loft var gitt TG 1. Takkonstruksjon ble også gitt TG 1, mens taktekking ble gitt TG 2. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over fukt i tak på loft, museskader, og høyere kommunale avgifter enn opplyst. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at det var gitt opplysninger om forholdene ved salget. Nemnda kom til at avvik ved tak utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 236 675, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt/mugg i tak på loft, museskader og uriktig opplysning om kommunale avgifter, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Akershus, oppført i 1988.

I salgsprospektet ble boligen bl.a. beskrevet som en «flott familiebolig». Om «Andre faste løpende kostnader» ble bl.a. følgende opplyst:

Kommunale avgifter Kr. 35 680 pr. år Inkluderer vann- og avløpsgebyr, feie- og tilsynsgebyr, renovasjon og fastledd renovasjon. Beløpet er prognose for 2023.

I tilstandsrapporten ble yttervegger gitt TG 2. Takstmannen svarte «Nei» på spørsmål om det var gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår, opplyste om «Liggende kledning» og svarte «Nei» på om det var synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger». Det ble opplyst at musetetting ikke var kontrollerbart, med kommentaren «Det er ikke mulig å kontrollere musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon». Det sto ellers at ytterveggene virket å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad, men at det var behov for rengjøring av fasader, og at TG 2 ble valgt grunnet elde og slitasje.

Loft ble gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst at loftet var inispisert, at det var adkomst via nedfellbar stige og luke i himling. Det ble svart «Ja» på om det var funnet «avvik ved inspeksjon (f.eks. sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)». Det sto at det var observert noe svertesopp og fuktmerker ved gradrenner, men at måling med fuktindikator ikke viste unormale verdier på befaringsdagen. Videre ble det svart «Nei» på om det var symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjon. Takstmannen ga følgende totalvurdering av loft:

Det er ikke registrert vesentlig avvik. Loftsrom tilknyttet hybel kunne ikke inspiseres på befaringsdagen grunnet manglende adkomst.

Takstmannen svarte samtidig «Ja» på «Tiltak», med kommentaren «Kontroll av loftsrom tilknyttet hybel».

Takkonstruksjon ble gitt TG 1. Det ble opplyst at den ble inspisert fra bakken og fra loft. Takstmannen svarte «Nei» på spørsmål om det var «synlige tegn på svanker/konstruksjonssvikt». På spørsmål om det var forhold som tyder på «utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen» svarte selger «Ikke kontrollerbart». Det sto at det for å undersøke dette måtte foretas kontroll av takkonstruksjonen på vinteren, da dette ville gi bedre grunnlag for å vurdere om det er utilstrekkelig ventilert. Takstmannens totalvurdering av takkonstruksjonen var at den ble vurdert til «normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode».

Taktekking ble gitt TG 2. Det sto at tekkingen var fra byggeåret, og det var svart «Nei» på om det var gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår. Taktekkingen ble opplyst å være inspisert fra både bakken og loft, og at type tekking var takststein. Det ble svart «Ja» på om det var «Synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer», med kommentaren «Utettheter rundt gjennomføringer i undertak». Det ble også svart «Ja» på om det var «fare for skade eller følgeskade pga. alder». Tekkingen ble ansett for å «ha sin tiltenkte funksjon, alder tatt i betraktning». Det var ikke funnet lekkasjer på befaringsdagen, men lekkasjer var påregnelige grunnet tekkingens alder. Det var utettheter rundt rørgjennomføringer i undertaket. Alderen og utetthetene ved rørgjennomføringene tilsa TG 2.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2005, og hadde bodd der siden. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen.

Boligen ble solgt for kr 9,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.3.24, og overtatt av kjøper den 15.7.24.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen fukt/mugg i taket på loftet, avføring fra mus i boligen, og at kommunale avgifter var høyere enn opplyst. Kjøper har vist til at den reelle årlige kommunale avgiften var på kr 42 396, ikke kr 35 680, som oppgitt ved salget.

Kjøper reklamerte den 24.7.24 over fukt/mugg i taket på loftet og uriktig opplysning om kommunale avgifter.

Kjøper engasjerte takstfirma T for en undersøkelse av fukt/mugg i tak på loft. Følgende fremgikk av rapporten datert 28.8.24:

Punkt 1: Vurdering av avvikets årsak, omfang og utbedringskostnader

På befaringen ble taket befart innvendig fra kaldloftet og stedvis fra oversiden. Det bemerkes at det er begrenset mulighet for befaring da det ikke er gangbart gulv på mer enn en liten del av kaldloftet. Dette begrenser befaringen en del.

På befaringen innvendig ble følgende avvik observert:

Det er stedvis fuktskjolder på undertaket/sutakplater.

Det ble observert flere typer sopp på undertaket/sutakplater.

Det ble stedvis observert at raftepappen er i kontakt med undertaket/sutakplater.

På befaringen utvendig ble følgende avvik observert:

Stedvis knekte takstein.

Minimalt med lufting under gradrennen/vinkelrenner.

En del oppsamling av blader mm. under taksteinen som holder på fukten og hindrer avrenning.

Grunnen til at det har kommet sopp i undertaket er at det trolig kondenserer fordi det er minimal lufting under bleket i gradrennen, dette fører til kondensering. Videre er det en del rusk, løv ol. som har blåst oppunder taksteinen som begrenser den lille luftingen som var under bleket i gradrennen.

Stedvis hvor det har samlet seg opp løv. ol. som holder på fuktigheten og begrenser sirkulasjon under taksteinen har det blitt fuktutslag/sopp.

Den siste observerte og medvirkende grunnen er at stedvis så har raftepappen kommet i kontakt med undertaket så luftingen er en del begrenset.

(...)

Konklusjon:

Det er begrenset lufting under taksteinen og gradrennene/blekk som har stedvis ført til fuktskader/og sopp på undertaket. Det er begrenset lufting i takfoten/raft som fører til dårligere lufting av kaldloftet samt fukt i undertaket. For og få en takkonstruksjon som opprettholder sin funksjon må man utbedre taktekingen så den har luftsirkulasjon og fører vekk vann mm. som kommer innunder taksteinen og ikke blir liggende på undertaket. Lufting i raft må utbedres. Soppinfiserte materialer må utbedres/behandles.

Kalkulasjon.

Utvendig:

Det er kalkulert 2 man 2 dager for de- remontering av takstein, fjerne det som hindrer sirkulasjon under blekk i gradrennene, utbedre lufting/sirkulasjon under blekk i gradrenner. Utskiftning av skadet takstein.

32 x 750 = kr 24 000.- Ekskl. mva.

Stillas RS kr 10 000.- Ekskl. mva.

Materialer RS kr 3 000.- Ekskl. mva.

Innvendig på kaldloftet:

Det er kalkulert 1 man i 2 dager for mekanisk fjerning av soppen på undertaket. 16 x 750 = kr 16 000.- Ekskl. mva.

Det er kalkulert 1 man 1 dag for utbedring av raftepappen så det blir bedre sirkulasjon. 8 x 750 = kr 6 000.- Ekskl. mva.

Materialer RS kr 3 000.- Ekskl. mva.

Punkt 1 er kalkulert til ca.kr 58 000.- Ekskl. mva.

Punkt 1 er kalkulert til ca.kr 72 500.- Inkl. mva.

Punkt 2: Vurdering av om den aktuelle bygningsdelen er i samsvar med forskriftskravene som gjaldt for denne bygningsdelen

Det ble ikke funnet noen avvik på forskriftskrav på oppførings tidspunktet.

Det ble fremlagt et pristilbud fra takstfirma P på kr 70 000 for soppsanering på kaldloft.

Kjøper reklamerte den 23.9.24 over muselort over plastikk i taket.

Kjøper engasjerte Anticimex for nærmere undersøkelser, og i rapport datert 27.9.24 fremgikk bl.a. følgende:

Informasjon fra kunde

Holder på med oppussing og har funnet avføring etter mus i etasjeskillet. Ønsker å finne ut hvordan dyrene kommer inn.

Observasjoner på stedet

Eksisterende gnagersikring oppunder kledning er utilstrekkelig for å holde mus ute. Hjørnekasser mangler gnagersikring.

Det er mulig å komme inn under takstein som ligger nær bakkeplan. Avføring etter mus i himling.

Vurdering

Det har vært aktivitet av gnagere tidligere, men det er antakelig ikke aktivitet nå. Aktivitet har trolig startet rett etter byggeår.

Sikring og forebyggende tiltak

Gnagersikring oppunder kledning og i hjørnekasser må utbedres.

Gnagersikring må monteres ifm tak nær bakkeplan.

Åpninger inn i konstruksjonen må tettes.

Det ble fremlagt pristilbud fra Anticimex på kr 19 700 for musesikring av boligen.

Kjøper har fremlagt en oversikt fra kommunen over kommunale avgifter fra 2019-2024. Oversikten viste at kommunale avgifter i 2023 var på kr 36 251,94, og at kommunale avgifter for 2024 var kr 42 394,79.

Kjøper har påpekt at differansen mellom faktiske og opplyste kommunale avgifter var på kr 6 715.

Ifølge foretaket har selger ikke hatt kjennskap til mus eller muselort. Foretaket har fremlagt en e-post fra selger datert 24.9.24, hvor følgende fremgikk:

Vedrørende min bekreftelse på oppussing 15.7 – d.d. så legger jeg ved et bilde tatt på utsiden av huset mandag 23.9.24 – kl. 22.15 Bildet viser – 2 nye dører i yttervegg (uten lister) – og bekrefte igjen at huset har vært «åpent» for små gjester i lang tid.
Huset er ubebodd (minus hybel med en ukrainer).

Foretaket har vist til at en av kjøperne var eiendomsmegler, og derfor måtte være godt kjent med at kommunale avgifter varierte fra år til år, og at oppgitte beløp i salgsoppgaver ofte var basert på prognoser. Foretaket har også vist til at det i forkant av 2024 ble offentlig varslet fra kommunen at de kommunale årsgebyrene ville øke, blant annet som følge av generell prisvekst og økte driftskostnader i sektoren. Foretaket har vist til at varselet ble publisert på kommunens nettsider den 7.12.23, under følgende link: «Økning i kommunale årsgebyr 2024 (..) Sjokkøkning på 48 prosent for vanngebyret: – Vi liker det ikke, men har ingen quick fix».

Kjøper har påpekt at de kjøpte boligen som forbrukere, og vist til Finn-annonsen fra kjøpet, hvor det også sto at kommunale avgifter per år var kr 35 680.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har i hovedsak anført at boligen var i dårligere stand enn det kjøper kunne forvente, både som følge av fukt/mugg i tak på loft, avføring fra mus og kommunale avgifter som var høyere enn opplyst. TG 1-angivelsen ga kjøper en forventning om at loftet var i god stand, jf. også kravet til klart språk i forskrift til avhendingslova § 1-4. Kjøper har også anført at det ble tilbakeholdt opplysninger om mus i boligen, og at selgers takstmann måtte kjenne til at kledningen manglet tilstrekkelig sikring mot skadedyr, jf. også forskriften § 2-11. Kjøper har også anført at megler ga uriktige opplysninger om årlige kommunale avgifter, og viste til Forbrukertilsynets veiledning for markedsføring av bolig pkt. 3.4.3, hvor det sto at Finn-annonser som ga et villedende inntrykk ikke kunne korrigeres gjennom salgsprospektet, samt til meglers plikter etter emgll. § 6-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på totalt kr 226 675, etter fradrag av egenandelen på kr 10 000 etter avhl. § 3-1 fjerde ledd, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav sendt 9.12.24.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at tiltakene tilknyttet fukt/mugg i taket på loftet gjaldt forhold som allerede ble omtalt i salgsdokumentene, og som måtte anses som påregnelige ut fra eiendommens alder, takets opprinnelige utførelse og det samlede opplysningsbildet. Når det gjaldt kommunale avgifter har foretaket i hovedsak vist til at beløpet i salgsoppgaven uttrykkelig var opplyst å være en prognose for 2023, at det ikke ble gitt noen opplysninger om avgifter for 2024, og at det var alminnelig kjent at kommunale avgifter varierte fra år til år. Som profesjonell aktør kunne kjøper heller ikke med rimelighet ha vært ukjent med at gebyrene kunne øke i 2024. Foretaket har videre vist til at selger ikke hadde hatt kjennskap til mus eller muselort i takplastikk, og at det heller ikke var holdepunkter for at takstmannen burde ha oppdaget manglende musetetting nærmere.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at museskader og kommunale avgifter ikke utgjorde mangler etter hverken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, men konkluderte med at

avvik ved tak var upåregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7, eller 3-8 grunnet begrenset lufting på loftet, samt sopp- og fuktskader på loftet.

Boligen er oppført i 1988, og nemnda er enig med sekretariatet i at det er påregnelig at en brukt 40 år gammel bolig «ikke på ethvert punkt oppfyller alle krav til god håndverkerekspertise og byggeforskrifter, og at det er begrenset levetid på alle bygningsdeler og bygningskomponenter».

Sekretariatet fremholdt om mangelsspørsmålet:

I henhold til det dokumenterte er det innvendig avdekket stedvis fuktskjolder og flere typer sopp på undertak/sutakplater, samt at raftepappen stedvis er i kontakt med undertaket/sutakplater. Utvendig er det avdekket stedvis knekte takstein, minimalt med lufting under gradrennen/vinkelrenner, og en del oppsamling av blader m.m. under taksteinene som holder på fukten og hindrer avrenning. Årsaken til at det har kommet sopp i undertaket er iht. det dokumenterte trolig kondens grunnet minimal lufting under bleket i gradrennen. Det var også en del rusk, løv ol. som har blåst oppunder taksteinene, som begrenser «den lille luftingen» som var under bleket i gradrennen. I tillegg har det blitt fuktutslag/sopp der hvor det stedvis har samlet seg opp løv. ol., som holder på fuktigheten og begrenser sirkulasjon under taksteinene. Den siste observerte medvirkende årsaken er at raftepappen stedvis har kommet i kontakt med undertaket så luftingen er en del begrenset. Det er konkludert med at det er begrenset lufting under taksteinene og gradrennene/blekk, som stedvis har ført til fuktskader/og sopp på undertaket, samt at det er begrenset lufting i takfot/raft, som fører til dårligere lufting av kaldloft og fukt i undertaket.

Spørsmålet er om de avdekkede forhold overstiger det kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente på bakgrunn av opplysningene som var gitt i salgsdokumentasjonen.

Sekretariatet har vært noe i tvil ved vurderingen. På den ene side ble det gitt opplysninger som kan trekke i retning av at kjøper ikke hadde grunn til å forvente utbedringer av innvendig tak på loft på kort sikt. Vi viser til at selv om det i tilstandsrapporten ble gitt opplysninger om svertesopp og fuktmerker ved gradrenner på loft, ble det samtidig opplyst at fuktmålinger ikke viste unormale verdier, at det ikke var symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen, og at takstmannens totalvurdering av loft var at det ikke ble registrert vesentlig avvik. Loft ble dessuten gitt TG 1, som tilsier mindre eller moderate avvik, og at bygningsdelen bare skal ha normal slitasje, og strakstiltak ikke skal anses som nødvendig. Til dette kommer at takkonstruksjon også ble gitt TG 1, bl.a. med opplysning å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Videre viser vi til at selv om taktekingen var fra byggeår og ble gitt TG 2 grunnet alder og avvik, ble den samtidig ansett for å ha sin tiltenkte funksjon. Takstmannen avdekket ikke lekkasjer i taktekingen. Til dette kommer at selger i egenerklæringen hadde svart benektende på spørsmål om kjennskap til bl.a. «sopp/råteskader» i boligen.

På den annen side ble det også gitt opplysninger som kan trekke i retning av at det ikke var upåregnelig med utbedringer av taket. Vi viser til at taktekingen ble opplyst å være fra byggeår (1988). Alderen alene tilsier at det var påregnelig med utbedringer innen en ikke altfor fjern fremtid. Dette underbygges av opplysningene om at det var utettheter rundt gjennomføringer i undertak, og at det ble svart «Ja» på om det var fare for skade eller følgeskade pga. alder. Selv om takstmannen ikke avdekket lekkasjer ved sin befaring, opplyste han likevel at risiko for lekkasjer var påregnelig grunnet tekingens alder. Til dette kommer at tekingen som nevnt ble gitt TG 2 grunnet alder og oppgitte avvik. Tilstandsgraden tilsier at bygningsdelen har vesentlige avvik. Opplysningen om svertesopp og fuktmerker ved gradrenner på loft er også et moment som trekker i retning av at det ikke kan anses upåregnelig med utbedringer, selv om de øvrige opplysninger talte for at det ikke var påregnelig med utbedringer på kort sikt.

Sekretariatet vil bemerke at det følger av forskriften til avhendingsloven § 1-4, at den bygningssakkyndige skal formidle resultatet av sine observasjoner og undersøkelser på en tydelig og forbrukervennlig måte. Etter vårt syn fremstår opplysningene om lufting av takkonstruksjon noe uklare. Vi viser til at takstmannen under punktet «Takkonstruksjon» opplyste at lufting av takkonstruksjon ikke var kontrollerbar, og at nærmere undersøkelse av dette måtte foretas om vinteren, da dette ville gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tydet på om det var utilstrekkelig ventilert. Samtidig svarte han under punktet «Loft», «Nei» på om det var symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Denne uklarheten må tilfalle selgers risiko.

At det iht. det dokumenterte er avdekket enkelte knekte takstein, kan vi ikke se utgjør et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Taktekkingens alder alene tilsier at det var påregnelig med utbedringer innen en overskuelig fremtid. Dette underbygges ytterligere med opplysningen om utettheter rundt gjennomføringer i undertak.

Vi har imidlertid etter en samlet vurdering av de øvrige opplysningene ved salget, under noe tvil landet på at kjøper ikke med rimelighet hadde grunn til å regne med kostnader til utbedring av lufting av loft/takkonstruksjon. Vi har lagt særlig vekt på at det er konstatert at fukt/soppskader i undertaket kommer av kondens, som følge av begrenset lufting under takstein og gradrenner/blekk, og i takfot/raft. Kjøper hadde etter vår vurdering ikke grunn til å forvente at svertesopp og fuktmerker i gradrenner på loft, som det ble opplyst om ved salget, skyldtes dårlig lufting, ettersom det under punktet «Loft» ble svart «Nei» på spørsmål om det var symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjon. I alle tilfeller ble både loft og takkonstruksjon gitt TG 1, som tilsier at det ikke var grunn til å forvente strakstiltak.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets nyanserte drøftelse. Foretaket har heller ikke kommet tilbake til saken etter at sekretariatets vurdering forelå.

Nemnda er altså kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til takkonstruksjonens utilfredsstillende lufting og de skadefølger det har hatt. Det er ikke nødvendig å ta stilling til om det på dette punktet også foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Når det gjelder kjøpers anførsel om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet forekomst av mus og museekstrementer i boligen, kan ikke nemnda se at denne kan føre fram. Det vises til sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

Anticimex AS avdekket etter overtakelsen «avføring etter mus i himling», og konstaterte at eksisterende gnagersikring oppunder kledning er utilstrekkelig for å holde mus ute, at hjørnekasser mangler gnagersikring og at det er mulig å komme inn under takstein som ligger nær bakkeplan. Anticimex vurderte at det har vært aktivitet av gnagere tidligere, men at det antakelig ikke er aktivitet nå, samt at aktivitet trolig startet rett etter byggeår.

Vi forstår rapporten slik at det ikke er avdekket skader etter mus i boligen, utover avføring i himling. Omfanget av avføring er heller ikke omtalt i rapporten. Bildene av avføring som kjøper har fremlagt er ikke tilstrekkelig som dokumentasjon på omfanget. Vi ser at avkrysningen i egenerklæringen kunne gi inntrykk av at det ikke hadde vært museaktivitet i boligen i selgers eiertid. Ved vurderingen har vi likevel funnet å legge særlig vekt på boligens alder, opplysningene om at det ikke var utført arbeider på yttervegger etter opprinnelig byggeår, at det ble opplyst at musetetting ikke var kontrollerbart, og at det dermed var uklart om huset var musesikret, samt at ytterkledning ble gitt TG 2. Vi har også lagt vekt på at det hverken ved selgers takstmanns eller ved Anticimex sin befarings ble avdekket aktivitet av mus, og at utbedringskostnadene knytter seg kun til sikring av boligen mot inntrengning av mus.

Vi har etter dette kommet til at det ikke er avdekket skader eller utbedringsbehov etter mus som kjøper ikke med rimelighet hadde grunn til å forvente.

Det foreligger dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda er kommet til samme konklusjon som sekretariatet og tiltrer begrunnelsen. Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens dokumenter for at selger kjente eller måtte kjenne til mus eller avføring fra mus i boligen. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, og vil særlig fremheve at kjøper avdekket museekskrementene etter at konstruksjonen ble åpnet. Det er etter nemndas syn heller ikke holdepunkter for at selgers takstmann har opptrådt grovt uaktsomt ved å ikke avdekke at boligen har delvis utilstrekkelig og delvis manglende musetetting. Også på dette punktet viser nemnda til sekretariatets drøftelse, som nemnda tiltrer.

Det er altså ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 knyttet til forekomst av mus/museekskrementer.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, da de oppgitte kommunale avgiftene ved salget ikke samsvarer med de reelle kostnadene, som er høyere. I salgsoppgaven ble kommunale avgifter oppgitt til kr 35 680 per år, og det ble opplyst at «Beløpet er prognose for 2023». Kjøper har oppgitt de reelle kostnadene til kr 42 396. Det er fremlagt en e-post av 12.9.24 fra kommunen med en oversikt over fakturerte kommunale avgifter per år fra 2019 til 2024. Det fremgår av denne at fakturerte kommunale avgifter for 2023 var på «kr 36 251,94», og for 2024 «kr 28 250,15 (kr 42 394,79 i hele 2024)». De fakturerte kommunale avgiftene for 2023 kom altså på litt i overkant av prognosen for 2023, som ble oppgitt i prospektet. Nemnda er enig med sekretariatet i at den oppgitte prognosen for de kommunale avgiftene i 2023, «tilsier at beløpet ikke kan anses som en bindende kostnad for 2023, men et anslag/estimat. Beløpet kan heller ikke anses som en bindende kostnad for 2024 eller øvrige fremtidige år. Det må anses alminnelig kjent blant forbrukerkjøpere at kommunale avgifter kan variere fra år til år».

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet.

Det er etter nemndas syn heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Selv om det legges til grunn at det i Finn-annonsen er gitt uriktige opplysninger om de kommunale avgiftene, kan ikke nemnda se at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Det vises særlig til at det må anses allment kjent at de kommunale avgiftene kan variere fra år til år, og avviket mellom de faktiske kostnadene og hva som var opplyst ved salget ligger etter nemndas mening innenfor et forventet intervall for årlig økning av avgiftene.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag knyttet til utbedring av lufting på loftet/takkonstruksjonen, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Som utgangspunkt for utmålingen har vi lagt til grunn rapporten fra takstfirma T. Kostnaden til utbedring av utvendig tak er kalkulert til kr 46 250 inkl. mva., for de- remontering av takstein, fjerning av det som hindrer sirkulasjon under blekk i gradrennene, utbedring av lufting/sirkulasjon under blekk i gradrenne, samt utskiftning av skadet takstein. Vi oppfatter det slik at hovedkostnaden gjelder utskiftning av takstein til kr 30 000 inkl. mva. (32 x 750). Dette beløpet utgår dermed ved utmålingen. Videre forstår vi det slik at det ikke er estimert noen pris for fjerning av det som hindrer sirkulasjon under blekk i gradrennene (rusk, løv ol.) og utbedring av lufting/sirkulasjon under blekk i gradrenner. Prisavslaget for utbedring av sirkulasjon av luft kan etter vårt syn dermed settes til estimert pris for stillas (kr 12 500 inkl. mva.) og for materialer (kr 3 750 inkl. mva.). Det må kunne antas at stillas vil være nødvendig for utbedring av luftsirkulasjon, uavhengig av om takstein må skiftes eller ikke. Sekretariatet har dermed lagt til grunn kr 16 250 for utbedring av sirkulasjon.

I henhold til rapporten utgjør innvendig arbeid på kaldloft utbedring av raftepappen, for å bedre luftsirkulasjonen. Kostnaden er estimert til kr 7 500 inkl. mva. og materialer til kr 3 750, totalt kr 11 250.

Sekretariatet har etter dette kommet til at prisavslaget kan settes til kr 27 500.

Vi oppfatter det slik at det er tale om lokale utbedringer. Det følger av nemndspraksis at det ved lokal utbedring ikke er grunnlag for fradrag for forlenget levetid eller standardøkning, jf. FinKN 2015-495.

Det skal imidlertid gjøres fradrag for egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Prisavslaget utgjør etter dette kr 17 500.

Kjøper har i nemndsansmodningen argumentert for at de relevante utbedringskostnadene er kr 116 250.

Nemnda forstår det slik at de av kjøper oppgitte utbedringskostnadene er summen av takstfirma P sitt pristilbud på kr 70 000 for soppsanering på kaldloft og kr 46 250, som er de utvendige arbeidene på taket som fremgår av takstfirma Ts skaderapport av 2.9.24, jf. også sekretariatets

drøftelse over. Nemnda kan ikke se at utgiftene til soppsanering skal medtas i utbedringskostnadene, da det ved salget var opplyst om svertesopp og fuktmerker ved gradrenner på loft.

Nemnda tar ved utmålingen av prisavslaget utgangspunkt i de utvendige kostnadene på kr 46 250, jf. takstfirma Ts rapport. Sekretariatet har trukket ut kostnadene knyttet til utskifting av takstein, men nemnda forstår det slik at det er nødvendig å utbedre taktekkingen for å bedre luftingen. Det vises til skaderapporten hvor det heter:

For og få en takkonstruksjon som opprettholder sin funksjon må man utbedre taktekkingen så den har luftsirkulasjon og fører vekk vann mm. som kommer innunder taksteinen og ikke blir liggende på undertaket. Lufting i raft må utbedres.

Nemnda ser det etter dette slik at kostnadene på kr 30 000 knyttet til utbedring av taktekkingen skal medregnes i de nødvendige utbedringskostnadene.

Nemnda er enig med sekretariatet i de øvrige elementene i utbedringskostnadene (stillas, materialer og utbedring av rafteappen).

Etter en samlet vurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 45 000 etter at det er gjort et marginalt fradrag for standardheving knyttet til utskifting av skadet takstein. I beløpet er det også gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Slik nemnda forstår skaderapporten, er utbedringstiltakene i all hovedsak lokale utbedringer. Dette gjelder også utbedringen av taktekkingen, som innebærer de- og remontering av taksten samt noe utskifting av skadet taksten.

Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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