

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-281

10.3.2026

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

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

Avvik ved drenering – fukt i rom under terreng – manglende hulltaking – takstansvar? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 – forskriften § 2-15.

En halvpart av en tomannsbolig fra 1938 ble solgt for kr 9,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.5.24. I salgsprospektet var det opplyst at bygget ble omgjort til en bolig i 1996. I tilstandsrapporten sto det innledningsvis at «Boligen er velholdt med normal – og noe eldre standard». Dette var reflektert i resten av rapporten hvor flere bygningsdeler var gitt TG 2, bl.a. drenering og rom under terreng. Det var ikke foretatt hulltaking (TG IU), ettersom det allerede var påvist fukt i grunnmur. Innvendige overflater var i hovedsak gitt TG 1. I selgers egenerklæring var det opplyst om visse tegn til fukt. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, herunder avvik ved drenering og fuktskader i rom under terreng. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig sett hen til opplysningene ved salget. I tillegg skulle selgers takstmann ha avdekket forholdet ved sin befarings. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligen alder og at kjøper måtte forvente at flere bygningsdeler var fra 1938. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 739 216, i tillegg til krav om erstatning kr 235 205, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved drenering og fukt i rom under terreng, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en halvpart av en tomannsbolig på Østlandet oppført i 1938.

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

Boligen er oppført i 1938, og omgjort til bolig i 1996 i følge eier, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

(...)

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

(...) - Våningshus - Ferdigattest - 1946

(...) - Ombygging fra enebolig til tomannsbolig - Ferdigattest - 1996

(...) - Garasje - Brukstillatelse - 1997

(...) - Garasje - Henleggelse – 2002

Selger opplyste i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2008, og det fremgikk videre at selger hadde kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i

underetasjen/kjellere. Selger opplyste følgende:

Fuktighet i skap ved inngangsdør i 2010, dreneringsrør fra takrenne ble omkoblet til over bakken i 2010. Ingen problemer siden.

Videre fremgikk det at selger hadde kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og selger opplyste følgende:

Vannlekkasje ved pipeløp januar-2023.

Selger opplyste videre om kjennskap til utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, og opplyste om faglært arbeid med ny takpapp rundt pipeutstikk og oppsett av pipehatt.

I den fremlagte tilstandsrapporten av 18.4.24, fremgikk det at «Boligen er velholdt med normal- og noe eldre standard». Grunnmur og fundamenter ble gitt TG IU, og det fremgikk at boligen hadde betongfundamenter, men at grunnforhold ikke var kjent/undersøkt.

Boligens drenering ble gitt TG 2, og det fremgikk følgende:

Beskrivelse: Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur av eldre dato. Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren enkelte steder.

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

Yttervegger ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og det fremgikk bl.a. at grunnmur og yttervegger var i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater. Det fremgikk bl.a. at TG 2 var basert på alder og noe sprekke/rissdannelser i murpuss.

Terrengforhold rundt boligen ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og det fremgikk følgende:

Beskrivelse: Terreng bestående av grusede oppstillingsplasser, prydbusker og plenareal med platting.

Tilstandsvurdering: Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

Utvendig beslag ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og det fremgikk at bygningsdelen hadde oversteget mer enn halvparten av forventet levetid. Boligens pipe ble gitt TG 2.

Boligens rom under terreng ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og det fremgikk følgende:

Beskrivelse: To av ytterveggene ligger delvis under utvendig bakkenivå og er utforet, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Punktet må sees i sammenheng med drenering. Tilstandsvurderingen er basert på nevnt risiko og alder på drenering.

Hulltaking i kjellervegg ble gitt TG IU i tilstandsrapporten, og det fremgikk følgende:

Hulltaking er ikke utført da det allerede er påvist fukt i grunnmuren i rom hvor grunnmuren er eksponert. Det vises til beskrivelse av risiko i punkt "rom under terreng".

Gulv på grunn ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og det fremgikk følgende:

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue, gang og soverom. Krysslaser er benyttet til målingen.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fuktrett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet.

Gulvet med unntak av kjøkken og stue er en grovstøp fra byggeår og har derfor ujevnheter. Det bør påregnes å flytesparkle gulvet dersom det skal legges overflater, konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

Innvendige overflater ble beskrevet slik i tilstandsrapporten:

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hullyd, ofte benevnt "bomlyd".

Overflater på innvendige gulv – TG 2

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med tostavs parkett i soverom.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

Overflater på innvendige gulv – TG 1

Beskrivelse: Kjøkken og en bod er belagt med laminat. En bod er belagt med vinylbelegg. Wc og vindfang belagt med fliser. Enstavs parkett for øvrige rom.

Tilstandsvurdering: Fliser i wc og vindfang av eldre dato, men fremstår som velholdt. Det er observert noe merker og riper i stue. TG 1 er gitt etter en helhetlig vurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger – TG 1

Beskrivelse: Innvendige veggoverflater består av pusset og malte overflater, malt glassfiberstrie og sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Stedvis noe merker i veggoverflater som følge av normal bruksslitasje. TG: 1

Overflater på innvendig himling – TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Himlingshøyde ca. 2,31 m målt i stue. Himlingshøyde ca. 2,25 m målt i hall.

Tilstandsvurdering: TG 1

Boligen ble solgt for kr 9,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.5.24, og overtatt av kjøper den 1.8.24.

I forbindelse med oppussing etter overtakelsen, oppdaget kjøper flere avvik ved boligen, og fremsatte den 3.10.24 reklamasjon over bl.a. følgende:

Vanninntrengning i rom under terreng grunnet sviktende drenering. Vannskader på soverom, bod, soverom 2, gang 2 og soverom 3. Fuktskader på parkett, gipsvegger og lister. Det er også fuktskader i garderobe.

Det er fremlagt rapport med befaringsdato 11.10.24 fra takstfirma S, som ga følgende oppsummering av sine funn:

Drenering og fuktsikring viser tegn på slitasje og mangler, noe som har resultert i fuktskader i flere deler av bygningen. Dreneringen er delvis oppgradert, men betydelige deler er fortsatt av eldre standard og krever forbedring for å hindre ytterligere vanninntrenging.

Innvendig er det påvist fuktskader i flere rom, blant annet i soverom, gang og stue. Forhøyede fuktverdier i vegger og gulv har ført til muggvekst og overflateskader, noe som indikerer utilstrekkelig fuktsikring og dårlig luftsirkulasjon.

(...)

Samlet sett krever eiendommen omfattende utbedringer for å sikre at den er trygg og funksjonell. Prioritering av drenering, fuktproblemer, våtromsrenovering, forbedret ventilasjon og oppgradering av det elektriske anlegget er nødvendig for å forhindre ytterligere skader og sikre et godt innneklima.

Det fremgikk følgende kostnadsestimat i rapporten fra takstfirma S:

Foreløpig kostnadsestimat.

(...)

Drenering og fuktsikring: Kr 500 000 - 800 000

Innvendige fuktskader og reparasjoner: Kr 800 000 - 1 000 000

Det er også innhentet rapport med befæringsdato 6.11.24 fra takstmann H. Det fremgikk av rapporten at det var avdekket fuktproblematikk innvendig i rom under terreng, og mangelfull fuktsikring utendørs. Det fremgikk videre bl.a. følgende av rapporten:

1. Dreneringens alder

Sett i lys av levetidstabeller vil drenering samt vegger mot terreng (betongmur eller murt vegg av blokker) ha en påregnelig levetid i nivå 20-60 år, avhengig av vedlikeholdsintervall. Det bemerkes imidlertid at faktisk levetid i stor grad vil kunne variere avhengig av geografisk plassering, terrengets kurvatur, type og utførelse av dreneringssystem og tilbakefyllingsmasser mm. Vedlikeholdsintervaller og utskifting må derfor ikke brukes direkte til å bedømme levetid for en konkret eksisterende bygningsdel og må således vurderes særskilt i hver enkelt sak. Dreneringssystemet er etter undertegneds vurdering med stor sannsynlighet ikke oppgradert etter 70-tallet. Dette innebærer at dreneringssystemet er minimum 50-60 år gammel. Systemet vurderes derfor å ha passert forventet levetid med god margin.

2. Kapillært fuktopptrekk

Byggeskikk ved opprinnelig byggeår 1938 tilsier at det ikke er benyttet kapillærbrytende sjikt eller dampsperre ned mot grunn (under grunnmur og betonggulv). Dette innebærer risiko for såkalt kapillært fuktopptrekk i grunnmur og betonggulv (vann/fukt suges opp i betong/murverket). Dette vil over tid kunne medføre fuktskader i utlekting.

3. Bruk av svartpapp mot grunnmur

Utlekting er med stor sannsynlighet etablert i forbindelse med omgjøring til bolig i 1996. Som det fremgår av bilder medtatt over (under «Observasjoner (...) – Innvendig») er det benyttet svartpapp mot grunnmur. Dette vurderes som normal byggeskikk i 1996, men senere erfaringer viser at pappen ikke er tilstrekkelig dampåpen slik at fukt i større grad magasineres i konstruksjonen. Dette vil over tid kunne medføre fuktskader.

Andre momenter

Fukt i parkett i tilknytning til hall og pipe vurderes å med stor sannsynlighet ha sammenheng med tidligere og mulig pågående lekkasjer fra skorstein. Jfr. opplysninger i egenerklæringsskjema har det tidligere vært lekkasjeproblematikk rundt skorstein i 2023. Hvilke tiltak som ble utført i den forbindelse er ikke kjent. Det bør dog foretas kontroll av utførte arbeider og om det fortsatt kan være lekkasjer rundt skorsteinen.

Det fremgikk følgende konklusjon og utbedringskostnader i rapporten:

KONKLUSJON

Det er konstatert forhøyede fuktverdier i utlektede vegger som vender mot terreng. Årsak til fukt vurderes primært å være relatert til dreneringssystemets alder (svikt i drenering) og påfølgende fuktinntrekk over tid. Kapillært fuktopptrekk og bruk av svartpapp vurderes også å kunne være medvirkende årsak (normal byggeskikk), men vurderes likevel som sekundært.

Fukt i parkett i tilknytning til hall og mot pipe vurderes å med stor sannsynlighet ha sammenheng med tidligere og mulig pågående lekkasjer fra skorstein.

UTBEDRINGSTILTAK

En utbedring innebærer at yttervegger mot terreng omdreneres. Det anbefales også at vegg langs soverom mot gårds plass dreneres i den forbindelse. Dette i tillegg til mot trapp uten for spisestue (målepunkt J). Omdrenering langs vegg not nord innebærer at den flislagte betongtrappen opp til inngangsparti for naboseksjon må rives. På bakgrunn av målt fukt må det påregnes åpning av vegger som vender mot terreng for uttørring. Svartpapp mot grunnmur anbefales fjernet i den forbindelse.

Bad og vaskerom vender også mot vegger mot terreng og må også påregnes åpnet. Dette innebærer for badet behov for totalrehabilitering. Vaskerommet bærer preg av alder og enkel konstruksjonsoppbygging, uten membran på vegger (malt strie). Det er derfor for dette rommet lagt til grunn lokal åpning av vegg mot

terreng.

Parkett i vindfang/hall må ut fra større skader og fuktpåkjenninger påregnes skiftet. Videre må inntekking av pipe kontrolleres.

Innvendige arbeider ble estimert til kr 496 250 inkl. mva., utvendige arbeider til kr 606 250 inkl. mva., og avfallshåndtering, rigg og drift til samlet kr 112 188 inkl. mva.

Det er i tillegg fremlagt flere dokumenter fra byggefirma E tilknyttet utbedring av dreneringen, bl.a. prosjektrapport, hvor det bl.a. fremgikk følgende i konklusjonen:

Under arbeidene er det avdekket av (...) ikke hadde velfungerende drenering på alle byggets fire sider.

Boligen kan ikke ha vært velfungerende drenering i 1996

Det er også fremlagt en sluttrapport datert 18.6.25 etter utførte innvendige arbeider (på kr 662 325 inkl. mva. jf. pristilbud av 17.1.25) fra byggefirma P. Det fremgikk følgende forklaring om skadeårsak:

Elde. Manglende drenering fra opprettelse av bolig. Drenering fra datidens krav og tilpasset annen anvendelse av berørt område

Det fremgikk videre forklaring til dette:

Byggefirma P har utført arbeider for kunde etter fuktinntrekk over tid grunnet manglende/ svikt i dreneringsevne. Under våre arbeider er det funn av forhøyede fuktverdier som er skadelig for bygningens materialer. Gulv og vegger er åpnet i aktuelle områder, og fuktmålinger gjennomført. Ved avsluttet tørkeoppgave er det ihht våre målinger fuktverdier innenfor toleranseklasser.

Det fremgikk følgende om skadeomfang:

Stue: Skader på yttervegg og gulv etter fuktopptrekk i material. Manglende tetting mellom trevirke og støpt plate på påforede yttervegger.

Gang: Skader på parkettgulv etter fuktopptrekk i material. Gulvet skadet og misdannet etter fukt. Fuktopptrekk i vegger rundt bærende vegger/søler, som står ned mot fuktig grunn.

Soverom 1, 2 og 3: Skader på yttervegg og gulv etter fuktopptrekk i material. Manglende tetting mellom trevirke og støpt plate på påforede yttervegger

Det fremgikk videre en oppsummering av rapporten:

Andel av (...) er overtatt av kunde i august 2024. Kjøper har ved mindre oppussingsprosjekter som var planlagt funnet skader på vegger og gulv. Dette er satt i sammenheng med en vedvarende fuktproblematikk i boligen. Det er opplyst senere av utførende entreprenør på dreneringsarbeid at drenering aldri er utført rundt mesteparten av boligen. Dette samstemmer med byggefirma P sine funn av følgeskader på materialer i berørte rom. Byggefirma P har gitt et tilbud på arbeider som er ønsket utbedret av kunde, tilbudet er godkjent og arbeider utført. Under arbeid er det funnet skader på yttervegger og gulv. Skader dokumenteres med bilder.

Kjøper har i tillegg framlagt flere pristilbud, utbedringsrapporter og kvitteringer tilknyttet utbedringer og erstatningsposter.

Kjøper har anført at avvik ved dreneringen og fukt i rom under terreng utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har bl.a. vist til at det kun er drenering på én av boligens sider, dreneringen er lagt feil, og utbedringskostnadene er høye. Utbedringskostnadene for de innvendige følgeskadene er over kr 600 000, noe som var upåregnelig i lys av at overflatene ble vurdert til TG 1.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 739 216, samt krav om erstatning på kr 235 205, jf. avhl. § 4-14. Kjøper har også fremsatt krav om forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav den 11.3.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har særlig vist til boligens alder, og at flere av bygningsdelene måtte forventes å være fra byggeåret 1938. Foretaket har også vist til de negative opplysningene som ble gitt ved salget. Foretaket har videre påpekt at det skal tas utgangspunkt i rimeligste forsvarlige utbedringsmetode.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at avvik ved drenering og fukt i rom under terreng ikke utgjorde mangler etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste i hovedsak til opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke var grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for drenering og fukt i rom under terreng. Det ble bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde kjennskap til at det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere og kjennskap til at det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og det ble opplyst om i tidligere fukt i skap samt vannlekkasje ved pipeløp.

I tilstandsrapporten ble grunnmur og fundamenter ble gitt TG IU, og det fremgikk at boligen hadde betongfundamenter, men at grunnforhold ikke var kjent/undersøkt. Terrengforhold ble gitt TG 1. Drenering ble gitt TG 2, og det fremgikk bl.a. at boligen hadde drenering og fuktsikring av grunnmur «av eldre dato». Det ble opplyst om det med fuktindikator var påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på innside av grunnmur i forhold til øverst på grunnmur. Det ble opplyst at dette indikerte at en eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

Når det gjaldt innvendige forhold, fremgikk det av tilstandsrapporten at rom under terreng ble gitt TG 2. Det fremgikk at ytterveggene var foret ut med organisk materiale, og at dette er å betrakte som en risikokonstruksjon dersom ikke drenering og fuktsikring har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. Det ble videre opplyst om risiko i forbindelse med kondens. Det ble videre opplyst at punktet måtte ses i sammenheng med punktet om drenering, og at tilstandsvurderingen er basert på nevnt risiko og alder på drenering.

Hulltaking i kjellervegg ble gitt TG IU i tilstandsrapporten, og det fremgikk følgende:

«Hulltaking er ikke utført da det allerede er påvist fukt i grunnmuren i rom hvor grunnmuren er eksponert. Det vises til beskrivelse av risiko i punkt 'rom under terreng'.»

Gulv på grunn ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og det fremgikk at på tidspunktet for oppføringen av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen og at det derfor burde påregnes at betongen inneholder noe fuktighet. Det ble videre opplyst at gulvet med unntak av kjøkken og stue var grovstøp fra byggeår, og derfor hadde ujevnheter.

Innvendige overflater utover parkett på soverom og gulv mot grunn ble gitt TG 1.

Slik saken er dokumentert for oss, og slik vi oppfatter opplysningene som ble gitt ved salget rundt bl.a. byggeår og referansenivå, har vi landet på at kjøper ikke berettiget kunne forvente at hele dreneringen rundt boligen var fra 1996. Dette underbygges også bl.a. av at det i tilstandsrapporten ble referert til en drenering og utvendig fuktsikring «av eldre dato».

Kjøper fikk etter vårt syn en rekke negative opplysninger om boligen ved salget, både generelle og konkrete, som trekker i retning av at både avvik ved den utvendige fuktsikringen og fuktproblematikk innvendig var noe kjøper måtte påregne. I motsatt retning trekker at innvendige overflater ble gitt TG 1.

Vi har vært noe i tvil om resultatet. Vi har landet på at de to forholdene, ut fra en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen, var påregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Tvilen er først og fremst knyttet til omfanget av de innvendige fuktskadene. Se til sammenligning FinKN 2024-447, FinKN 2025-153 og FinKN 2025-335. Når det gjelder kjøpers henvisning til FinKN 2024-414, vises det til at bl.a. rom under terreng i den aktuelle saken ble gitt TG 1 ved salget, slik at sakens faktum skiller seg fra vår sak.

Nemnda har, som sekretariatet, vært i tvil, men har landet på at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det legges særlig vekt på de mange og alarmerende risikoopplysningene som ble gitt om eldre fuktsikring og pågående fuktproblematikk. Nemnda kan med andre ord i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Sekretariatet kom til at det heller ikke var grunnlag for mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og viste til følgende:

Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for å kunne komme til at det foreligger opplysningssvikt hos selger. Når det gjelder anført opplysningssvikt hos takstmann, vil vi vise til at det fremstår som at forholdet ble avdekket da kjøper startet oppussingsarbeider en tid etter overtagelse. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at det foreligger tilstrekkelig bevismessige holdepunkter for å kunne konkludere med at takstmann, ved å utføre undersøkelser iht. forskriften og sitt mandat, hadde kunnet påvise funksjonssvikt i april 2024. Vi vil også vise til FinKN 2025-220, hvor kjøper bl.a. påberopte seg uriktig tilstandsvurdering, og hvor nemnda bl.a. uttalte at «Grensedragningen mellom TG 2 og TG 3 beror i stor grad på et faglig skjønn foretatt på befaringstidspunktet. At det i ettertid er avdekket forhold som kan tilsi at takteking og takkonstruksjon ligger nærmere TG 3 enn TG 2, kan i dette tilfellet ikke være avgjørende.» Takstmann har i tillegg påvist og opplyst om fukt i grunnmuren innvendig i punktet om drenering, og slik vi oppfatter forskriften § 2-15, kan hulltaking unnlates bl.a. «fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte».

Dersom den bygningssakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.» Som det fremgår av punktet om dreneringen i tilstandsrapporten, er det målt fukt med fuktindikator på innside av grunnmur, og i punktet om hulltaking har takstmann forklart hvorfor hulltaking ikke er utført. I tilstandsrapporten er punktene om grunnforhold og fundamenter, rom under terreng, hulltaking kjellervegg, gulv mot grunn og drenering listet opp etter hverandre, og vi vurderer at det fremgår tilstrekkelig klart og tydelig av tilstandsrapporten at takstmann både varsler om konkrete funn og potensiell risiko tilknyttet fukt.

Nemnda har kommet til samme resultat, og kan også her tiltre sekretariatets begrunnelse.

Nemnda har merket seg anførselene i nemndsansmodningen, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å endre nemndas syn – verken i vurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd eller i spørsmålet om takstansvar etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).