

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-334

24.3.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Avvik ved vindusstørrelse – opplyst om avvik fra byggemeldte tegninger – parkslirekne – avhl. § 3-2 første og tredje ledd – forskriften § 2-21.

En enebolig fra 1981 ble solgt for kr 12 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.5.23. I salgsprospektet var det bl.a. opplyst at boligen hadde en «Eiet tomt opparbeidet med plenarealer, asfaltert gårds plass, prydbusker og diverse annen beplantning». Det fremkom også at «Kjellerstuen er godkjent for varig opphold og det foreligger ferdigattest fra 2023». I tilstandsrapporten var det likevel opplyst at «Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Rommene i kjeller avviker fra fremviste byggetegninger. De avviker også fra tegninger benyttet i forbindelse med søknadsprosessen». Etter overtakelsen reklamerte kjøper over avvik ved vindusstørrelsen i kjelleretasjen, samt funn av parkslirekne på tomten. Kjøper anførte at begge forholdene var upåregnelige sett hen til opplysningene gitt ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at begge forhold var synlig på visning og at det var gitt risikopplysninger i salgsoppgaven. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1981, hvor kjeller ble pusset opp i 2018/2019.

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

TOMT

Eiet tomt 802 kvm

Eiet tomt opparbeidet med plenarealer, asfaltert gårds plass, prydbusker og diverse annen beplantning.

Kort fortalt

(...)

- Lys og velholdt enebolig over to plan fra 1981.
- Noe moderniseringsbehov på deler av boligen.
- Oppusset kjeller med egen inngang fra 2018/2019.

(...)

- Mulighet for skattefri leieinntekt i kjeller.

(...)

- Nye vinduer i kjeller.

(...)

STANDARD

Pen og velholdt enebolig over to plan oppført i 1981. Huset anses som godt vedlikeholdt med noe moderniseringsbehov. Det ble gjort en rekke oppgraderinger og vedlikehold de senere år som: (...) bygget inngangsparti til kjeller, (...) alle kjellervinduer, (...) samt nytt gulv og pusset opp rom i kjeller/laget utleiedel. Det foreligger ferdigattest for å etablere trapp og inngangsdør, samt bruksendre hobbyrom i kjeller for varig opphold.

(...)

Kjellerstue innredet som stue/kjøkken og soverom (...)

Kjellerstuen er godkjent for varig opphold og det foreligger ferdigattest fra 2023. Ferdigattesten omhandler også å lage egen inngang til kjeller med trapp, i tillegg er det søkt om bruksendring av hobbyrom for varig opphold.

(...)

Hage/Terrasse

(...) Tomten er flat og pent opparbeidet med både gressplen busker og planter. (...)

Ferdigattest (...)

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på eneboligen, men de stemmer ikke med dagens bruk. Rommene i kjeller avviker fra fremviste byggetegninger. Det er gitt tillatelse til tiltak for å etablere utvendig trapp til kjeller, inngangsdør til kjeller og bruksendring av rom i kjeller. Det er innsendt søknad om ferdigattest 18.10.22.

I energiattesten vedlagt prospektet sto det bl.a. at bygningstypen var «Enebolig med utleiedel».

Vedlagt salgsprospektet lå «Søknad om endring av gitt tillatelse/Melding om endring av ansvarsretter» til Plan- og bygningsetaten (PBE), datert 9.7.18. Følgende fremgår bl.a.:

Det etableres en ny atkomst til kjeller via trapp langs med byggets fasade mot nord-vest. Kjellertrappen vil være nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrensen og det vil etableres rekkverk med en høyde på 0,9 m langs med trappens lengde for å sikre mot fall. Foreslåtte løsning vurderes som den mest skånsomme i forhold til både terrenginngrep og ovenfor naboer. Det søkes også om å bruksendre hobbyrom til kjellerstue. Utvendig terreng er ikke endret og vinduene mot nordvest og mot sørvest tilfredsstiller kravet om dagslys da de måler 1.2 meter bredde og 60 cm høyde. Det vil bli montert en fastmontert benk på 0,4 m høyde som vil tjene som trapp opp til vinduet. Det er i dag 1,5 m opp til vinduet fra kjellergulv.

Vedlagt lå også «Tillatelse – 3 uker med ansvarsrett» fra PBE datert 12.7.18, hvor bl.a. følgende fremgår:

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om etablering av utvendig kjellertrapp, samt bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 04.05.2018.

I tillegg lå det vedlagt «Ferdigattest» fra PBE datert 31.1.23, hvor bl.a. følgende fremgår:

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av utvendig kjellertrapp, samt bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt den 18. oktober 2022. Vi mottok tilleggsdokumentasjon den 27. januar 2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

I tilstandsrapporten ble bl.a. følgende beskrivelse av eiendommen gitt:

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på

eiendommen: Bygget er oppført rundt 1981 og er med det ca 42 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig i 1.etasje. Kjelleren er innredet i perioden fra 2017-2019 og det meste av overflater og innredning i kjelleren er fra den perioden. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår.

(...)

TOMTEFORHOLD

Eiet tomt opparbeidet med plenarealer, asfaltert gårdsplass, prydbusker og diverse annen beplantning.

Vinduer i kjeller ble i tilstandsrapporten gitt TG 1. Det ble opplyst om vinduer i trevirke med 2 og 3-lags glass, at de var fra 2017, og at kilden var «eier».

Under punktet «Lovlighet» ble følgende opplyst:

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Rommene i kjeller avviker fra fremviste byggetegninger. De avviker også fra tegninger benyttet i forbindelse med søknadsprosessen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja

Kommentar: -Innredete kjelleren med etablering av utvendig trappeadkomst, skifte av vinduer, dører, etablering av bad, oppussing av vaskerom og overflater generelt. Det foreligger faktura og samsvarserklæringer på elektroarbeider og røranlegget i kjelleren. Deler av øvrige arbeider er utført som egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja

Kommentar: -Hver etasje skal ha 2 uavhengige rømningsveier til «det frie» dvs direkte adkomst til terreng. Kjelleretasjen har kun rømning via en ytterdør. Det er mulig å rømme opp i 1.etasje via internt trapp, men dette anses ikke som godkjent rømning.

- Noe avvik på dagslysflate på soverom og stue/kjøkken i kjelleretasjen. Dagslysflate mot målbart gulvareal ligger under 10%.

I egenerklæringen fremgår det at selger kjøpte boligen i 1981, og hadde bodd der i 41 år, herunder de siste 12 månedene. Selger svarte på bl.a. følgende spørsmål i egenerklæringen:

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Svar: Ja.

Kommentar: Vi var selvbygger på utvendig trapp ned til kjeller samt tømmerarbeid i kjelleretasjen. Har også flislagt bad og gulv i vaskerom, montert kjøkken og baderomsplater i vaskerom.

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Svar: Ja.

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Kommentar: Kjeller har fått ny bruksendring og rømningsvei. Henviser til papirer fra plan og bygg.

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja.

Kommentar: Kjeller har fått ny bruksendring som hoveddel.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Kommentar: Venter på ferdigattest fra plan og bygg.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja.

Kommentar: Prosessen med å innhente ferdigattest er i gang og vil bli ettersendt.

Boligen ble solgt for kr 12 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.5.23, og overtatt av kjøper den 30.10.23.

Kjøper avdekket avvik ved boligen «bare noen dager etter overtakelse», herunder at åpningen på vinduene i kjelleren var 45 cm i høyden, som ifølge kjøper er et avvik fra søknaden til kommunen, hvor vindusåpningen var oppgitt til 60 cm.

Kjøper reklamerte over vinduene den 14.11.23, og opplyste bl.a. i reklamasjonen at forholdet ble oppdaget den 3.11.23.

Kjøper har opplyst at de under et besøk før overtakelse oppdaget at det vokste parkslirekne på nabotomten, og hadde påpekt at dette var planter man burde være oppmerksomme på. Ifølge kjøper forelå det under dette besøket ingen indikasjoner på at disse plantene vokste på deres tomt. Selger hadde heller ikke gitt opplysninger om at dette var planter som var på deres tomt. Ifølge kjøper oppdaget de rundt vår/sommer etter overtakelsen, at plantene hadde vokst på deres tomt, og at dette var såpass etablert at plantene må ha vokst også tidligere enn bare inneværende år.

Kjøper engasjerte også takstfirma T, som kom på befaring den 28.11.23 og den 31.5.24. Følgende fremgår bl.a. av befarringsrapporten datert 3.6.24:

Kjøper har etter overtakelse avdekket følgende feil ved eiendommen: Oppdaget 03.11.23: Godkjennelse fra kommunen er basert på uriktige opplysninger. Kjøper har oppdaget at vindusåpningen på vinduene i kjelleren er 45 cm i høyde. Dette er da et avvik fra det som står i søknad til kommunen (saksnr 201806406). Der står det at vindusåpningen er 60 cm - det som ligger til grunn for godkjenningen som er utstedt fra kommunen.

(...)

Trappeløp: Mangler håndløper som oppfyller forskriftskrav.

Vinduer i utleiedel: Vindene er ikke godkjent for rømming.

KONKLUSJON (...) Jeg har vært tilbake på eiendommen 31.05.2024 for å se på deres hage. Det var under vårrånden at de ble klar over at det vokste parkslirekne der. Parkslirekne (*Fallopia japonica*) er en svært invaderende planteart som kan forårsake betydelig skade på både økosystemer og infrastruktur. Den sprer seg raskt og er vanskelig å fjerne på grunn av sitt omfattende rotsystem. Det er viktig å iverksette tiltak for å utrydde denne planten så snart som mulig for å forhindre videre spredning og skade.

Under kommer resten av opprinnelig rapport.

Tidspunkt for Skadeoppdagelse:

Kjøper oppdaget umiddelbart etter innflytting at vinduene var for små.

Håndløperen mangler på overtagelse.

Susing i rørene er anført og bemerket på visning og i overtagelseprotokollen.

(...)

Under min befaring 28.11.2023 er det identifiserte mangler, skader og avvik til forskrift.

(...) Vinduer i Utleiedel: Vinduene er mindre enn kravene i byggt teknisk forskrift (TEK17) tilsier, og er dessuten topphengslede. Det er uoverensstemmelser mellom salgsdokumentasjonen og tilstandsrapporten angående dette.

2 vinduer med målene 1060x450 og ett vindu med 1060x370. Det er heller ikke etablert noe inntrinn for adkomst ut av rommet.

Forholdet er i strid med Krav til Kjellervinduer (TEK17 §11-11 og Byggdetaljer 523.151):

For rømningsveier gjennom kjellervinduer, er det viktige krav som må oppfylles. Rommet er i dag ikke godkjent,

Trapp til Kjeller: Mangler forskriftsmessig håndløper, noe som representerer en sikkerhetsrisiko og avviket til § 12-14. Trapp. TEK17. (...)

ANDRE VURDERINGER

Krav til Kjellervinduer (TEK17 §11-11 og Byggdetaljer 523.151): For rømningsveier gjennom kjellervinduer, er det viktige krav som må oppfylles:

- Lysgrav: Området utenfor vinduet, som en lysgrav, må være utformet slik at det ikke hindrer rømning. Dersom vinduet åpnes, skal det ikke blokkere utgangen fra lysgraven. Lysgraven bør ikke være dypere enn 1,0 meter uten spesielle tiltak for å lette rømningen.
- Rømningssikkerhet om Vinteren: Rømningsveien må være tilgjengelig også om vinteren. Dette betyr at manuell fjerning av snø ikke er tilstrekkelig for å sikre rømningssikkerhet. Lysgraven bør derfor være overdekket for å forhindre snøansamling, eller utstyrt med et snøsmelteanlegg eller lignende.

I denne situasjonen må åpningen til vinduen øke, og derfor kommer krav til lysgrav inn.

Takstfirma T beregnet utbedringskostnadene til totalt kr 173 750.

Foretaket har i sitt klagesvar fremlagt følgende e-post fra megler datert 2.2.24:

På visning så ble det snakk om kommentaren til takstmenn i tilstandsrapporten på side 22 om rømningsveier. Der vinduer ikke omtales som rømningsvei ifølge takstmann så var dette fordi den effektive åpningen var noe mindre enn kravet. Han mente det kunne være en løsning å bytte med et sidehengslet vindu som slår innover slik at den effektive åpningen blir riktig. Dette ble vist til kjøper da vi var i kjellerstuen.

Foretaket har også fremlagt følgende e-post fra selger, datert 12.6.24:

Vedr. parkslirekne

Denne ble plantet av min nabo for en del år siden som en hekk mellom deres eiendom og naboeiendommen. Lite visste jeg at dette var en svartelistet plante. Dette ble jeg klar over i fjor sommer da de nye eierne av huset kom innom på besøk og så disse plantene og kunne fortelle at de var svartelistet. Uheldigvis har disse spredd seg noe over i nabotomter.. Spredningen har skjedd i hjørnet av tomten som grenser inn til (...) og (...). Jeg har prøvd etter beste evne å holde planten borte fra den gang min tomt, men at dette ble vanskelig når ikke naboeierne gjorde noen forsøk på å fjerne den. Jeg tror at de som megler ikke var klar over hva denne planten står for.

I kommentar til foretakets klagesvar har kjøper vedørende «Rekkverk» uttalt at «Vi lever greit med mangelen på rekkverk - dette trodde jeg for lengst var avklart at var en ikke-sak». Om «Små vinduer» uttalte kjøper bl.a. følgende:

Vi synes det er rart at megler kan selge kjellerstue og soverom i salgsoppgaven med ferdigattest fra 2023, noe som indikerer at dette faktisk er et soverom, rom til varig opphold osv, og da indirekte forteller at rømningsveien nødvendigvis må være godkjent. Dette sammen med godkjent papirer fra kommunen.

(...) Megler sa at vinduene var vanskelige å komme seg ut av pga at de var topphengslet, og at eneste man trengte å gjøre var å byttes til sidehengslet. Om hun mener hun sa alt som står i Bilag 8, så er vel den logiske slutningen at hun ikke selger et rom til varig opphold eller et soverom. Hun sa aldri at vinduene var for små og ikke godkjent som rømningsvei. Hun solgte nettopp et rom med varig opphold og vi kjøpte det i god tro om at megler var informert og snakket sant.

Om «Parkslirekne» uttalte kjøper:

Her blir tiden fra vi kjøpte til vi meldte dette inn brukt mot oss. Vi reagerer også på selgers forklaring. Vi kjøpte i mai 2023, uten å oppdage plantene. I juli, så vi at naboen hadde dette, men registrerte at det ikke var noe på vår del. Her kunne selger vært ærlig og sagt at hun hadde klippet ned plantene i det ene hjørnet av eiendommen, men i stedet spiller hun uvitende og naiv. Da vi overtok den 31. oktober 2023, snødde det, og vi kunne ikke se noe til plantene. Så snart vi så dette vokse opp på vår tomt, våren 2024 gav vi beskjed. Vi hadde ikke hatt noen forutsetning for å melde fra om dette tidligere.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første og tredje ledd, samt § 3-8. Kjøper har særlig vist til at det er gitt uriktig opplysning om rekkverkets høyde og størrelsen på vinduer i kjeller. Det er også vist til at det ikke var grunn til å forvente de avvik som er påvist. Kjøper har i hovedsak vist til at det kunne forventes at omgjøringen av kjeller var i henhold til de lover og regler som gjaldt på omgjøringstidspunktet i 2018, at det ikke var påregnelig å måtte rive og sette inn nye vinduer etter kjøpet eller at det måtte føres opp rekkverk, og heller ikke at det vokste parkslirekne på tomten. Risikopplysningene gitt om kjellerens lovliggjør ikke forholdet påregnelig for en alminnelig forbrukerkjøper. Kjøper har også vist til at det foreligger brudd på offentligrettslige krav, herunder TEK 17 § 11-11 om krav til kjellervinduer, og TEK 17 § 12-14 om krav til trapp. I tillegg har kjøper anført at selgers takstmann ikke har oppfylt kravene til takstforskriften ved befaring av kjellerleiligheten.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 tilsvarende utbedringskostnadene, samt forsinkelsesrente etter rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-10. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper før avtaleinngåelsen både var kjent med at vinduene i kjelleren var for små og at de ikke var i henhold til byggeteknisk forskrift, samt at dette både var synlig på visning, i salgsprospektet og at det fremgikk svært tydelig i tilstandsrapporten. Kjøper var også kjent med at det manglet håndløpere i utvendig trapp til hybel i kjeller. Foretaket har i alle tilfeller anført at det er reklamert for sent over forholdene, jf. avhl. § 4-19. Det er særlig vist til at kjøper sommeren 2023 oppdaget at det var etablert en hekk mellom eiendommen og naboeiendommen av parkslirekne, og at kjøper visste at planten var «svartelistet». Reklamasjon den 15.5.24, ca. ett år senere, er dermed for sent fremsatt. Videre avdekket kjøper allerede på visningen i mai 2023, avvik ved vinduene i kjelleren og manglende rekkverk på utvendig trapp til kjelleren. Reklamasjonen den 14.11.23 er dermed for sent fremsatt. Foretaket har anført at det uansett ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-8, 3-2 første ledd eller kan 3-2 tredje ledd. Det er i hovedsak vist til at forholdene var synlige på visningen, og at det dermed ikke er gitt uriktig opplysning. Når det gjelder parkslirekne var selger ikke kjent med hvilken plante dette var før kjøper opplyste om det. Det foreligger heller ikke et avvik fra avtalen og fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, eller brudd på offentligrettslige krav.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-2. Når det gjaldt vinduene viste sekretariatet bl.a. til at det var gitt opplysninger om at byggemeldte tegninger ikke stemte med dagens bruk. I tillegg hadde takstmann opplyst om ulike avvik i kjelleren tilknyttet rømningsvei. Når det gjaldt parkslirekne viste sekretariatet bl.a. til at kjøper før overtakelse hadde oppdaget planten på nabotomten, og at det ikke kan ha fremstått upåregnelig for kjøper at planten ville spre seg til kjøpers tomt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet at vinduene i kjelleren/utleieleiligheten har en mindre størrelse enn hva det var opplyst om ved søknaden til kommunen, noe som medfører at vinduene ikke tilfredsstiller kravene til rømningsvei.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen:

I prospektet ble det imidlertid samtidig opplyst at det forelå godkjente og byggemeldte tegninger på eneboligen, men at de «ikke stemmer med dagens bruk», og at «rommene i kjeller avviker fra fremviste byggetegninger». Under tilstandsrapportens punkt om «Lovlighet» ble det også opplyst at det forelå godkjente og byggemeldte tegninger, som ikke stemte med dagens bruk. I tillegg ble det presisert at «Rommene i kjeller avviker fra fremviste byggetegninger. De avviker også fra tegninger benyttet i forbindelse med søknadsprosessen». I tillegg svarte selgers takstmann «ja» på spørsmål om det var «påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde». Han opplyste at hver etasje skal ha to uavhengige rømningsveier med direkte adkomst til terreng, og at «kjelleretasjen kun har rømning via en ytterdør», samt at det er mulig å rømme opp i 1. etasje via internt trapp, men at «dette ikke anses som godkjent rømning». I tillegg opplyste han om «noe avvik på dagslysflate på soverom og stue/kjøkken i kjelleretasjen», og at dagslysflate mot målbart gulvareal lå under 10 %. Vinduer i kjeller ble gitt TG 1, uten risikoopplysninger. I egenerklæringen svarte selger bekreftende på at det var utført ufaglært arbeid i boligen som normalt bør utføres av faglærte personer, og at selger bl.a. var «selvbygger på (...) tømmerarbeid i kjelleretasjen. (...)». Samlet er dette opplysninger som trekker i retning av at det ikke var upåregnelig at det ville bli behov for utbedringer for å få kjelleren i godkjent stand.

Det følger av fast nemndspraksis at selger har bevisbyrden for muntlige opplysninger gitt på visning, jf. bl.a. FinKN 2016-208 og FinKN 2014-188. Når det gjelder hva som faktisk ble uttalt muntlig mellom megler og kjøper på visningen om vinduene i kjeller, er det vanskelig for sekretariatet å ta stilling til dette. Det synes å være enighet om at megler hadde uttalt at vinduene var vanskelige å komme seg ut av, og at en løsning var å bytte til sidehengslede vinduer. Sekretariatet kan imidlertid ikke bevismessig legge til grunn at megler også hadde opplyst at vinduene ifølge takstmannen var mindre enn kravet og ikke godkjent som rømningsvei, da kjøper benekter dette.

Sett hen til det samlede opplysningsbildet på kjøpstidspunktet, kan det etter vårt syn ikke anses upåregnelig at det iht. det dokumenterte viser seg at vinduer i utleiedel er for små iht. forskriftskravene, og at det må utføres tiltak i forhold til rømningsvei, samt at utleiedel i kjeller av den grunn ikke er godkjent i dag. Etter vår vurdering er forholdene dermed innenfor hva kjøper hadde rimelighet grunn til å forvente.

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

Nemnda er kommet til samme konklusjon som sekretariatet og tiltrer begrunnelsen. På bakgrunn av det samlede opplysningsbildet ved salget, kan nemnda ikke se at det var upåregnelig for kjøper at rømningsmulighetene i kjelleretasjen måtte utbedres for at utleiedelen skulle være godkjent. Det vises særlig til at det i tilstandsrapporten var opplyst at rommene i kjelleren avviker fra fremviste byggetegninger samt at det var svart bekreftende på avvik i forhold til rømningsveier.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 tredje ledd, grunnet brudd på offentligrettslige krav til kjellervinduene. Nemnda bemerker at bestemmelsen ikke tilsier at ethvert forskriftsavvik ved en bolig kan gi grunnlag for mangelsansvar, jf. FinKN 2025-341 med videre henvisninger. Det avgjørende er hvorvidt risikoen for forskriftsavvik er belyst for kjøper i forkant at salget, jf. avhl. § 3-2 første ledd, noe det etter nemndas vurdering er i denne saken ved de opplysninger som ble gitt i salgsdokumentasjonen. Nemnda kan ikke se at takstmannen ikke har overholdt de krav som følger av forskrift til avhendingsloven § 2-21, jf. § 1-4.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første eller tredje ledd.

I nemndsansmodningen er det også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 på dette punktet, men nemnda kan ikke se at anførselen kan føre fram sett i lys av det samlede opplysningsbildet ved salget.

Det neste spørsmålet er om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet forekomst av parkslirekne på eiendommen. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I salgsprospektet ble det opplyst om en flat tomt på 802 kvm, som var pent opparbeidet med plenarealer, asfaltert gårdsplass, prydbusker og diverse annen beplantning.

Kjøper har opplyst at de ved kjøpet i mai 2023 ikke hadde oppdaget plantene, men at de under et besøk på eiendommen før overtakelse, i juli 2023, oppdaget at det vokste parkslirekne på nabotomten, men at det ikke var noe på deres tomt. Kjøper hadde overfor selger påpekt at dette var en plante man burde være oppmerksom på. Ifølge kjøper hadde det ved dette besøket ikke vært noen indikasjoner på at plantene vokste på deres tomt, og selger hadde heller ikke opplyst at dette var planter som også vokste på deres tomt. Kjøper har opplyst at det snødde ved overtakelsen den 31.10.23, og at de derfor ikke hadde kunnet se noe til plantene. Ifølge kjøper oppdaget de rundt vår/sommer etter overtakelsen, dvs. i 2024, at plantene også vokste på deres tomt, og at dette var såpass etablert at plantene må ha vokst opp tidligere enn bare inneværende år. Forholdet er bekreftet i rapport fra Takstfirma T, hvor kostnaden til utrydding av parkslirekne er beregnet til kr 21 250.

På bakgrunn av selgers etterfølgende uttalelse forstår vi at selger på salgstidspunktet var klar over at naboen for en del år siden hadde plantet parkslirekne som hekk mot sin nabo, og at planten også hadde spredd seg til selgers tomt. Selger opplyser også at hun hadde prøvd å holde planten borte fra sin tomt, men at det ble vanskelig da naboene ikke fjernet på sin tomt. Selger hadde først ved kjøpers besøk sommeren 2023 blitt klar over at planten var svartelistet.

(...)

Etter sekretariatets syn kan en kostnad av denne størrelsesorden i alle tilfeller ikke anses som upåregnelig ved kjøp av en bolig med hage. I tillegg ble kjøper i tiden mellom budaksept og overtakelse kjent med at det vokste parkslirekne på tomtegrensen mot naboen. Kjøper var på dette tidspunkt dessuten kjent med at parkslirekne var en svartelistet art. Det kan derfor ikke ha fremstått som upåregnelig for kjøper at planten også kunne komme til å spre seg til deres tomt, selv om de på dette tidspunkt ikke hadde registrert den på sin side av tomtegrensen. Etter sekretariatets vurdering er det avdekkede forhold ikke utenfor hva kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente.

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

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet forekomst av parkslirekne på eiendommen, og nemnda kan i det vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda presiserer at den har vurdert mangelsspørsmålet i lys av opplysningsbildet ved budaksept. Slik saken er opplyst, er forekomsten av parkslirekne på eiendommen begrenset og utbedringskostnadene er forholdsvis lave. Det er ikke holdepunkter i sakens dokumenter for at forekomsten av parkslirekne påvirker utnyttelsen av tomten i nevneverdig grad. Samlet sett kan nemnda ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2.

Det er heller ikke holdepunkter i sakens dokumenter for at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å drøfte hvorvidt reklamasjonen knyttet til parkslirekne er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).