

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-458

24.4.2026

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

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

Flere forhold – konkrete risikopplysninger – opplyst om ufaglært arbeid – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 1955 ble solgt for kr 7,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.6.23. Boligen ble markedsført som en «Stor flott enebolig med stor tomt og 2 utleiedeler». I tilstandsrapporten var majoriteten av boligens bygningsdeler gitt TG 2, og det ble gitt flere konkrete risikopplysninger om avvik. I selgers egenerklæring fremkom det bl.a. at det hadde blitt utført ufaglært arbeid på boligen. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold, bl.a. flere ulovligheter, avvik ved flere våtrom, el-anlegg og garasje. Kjøper anførte bl.a. at forholdene var upåregnelige, og at selger skulle ha opplyst om forholdene før salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt omfattende risikopplysninger i salgsdokumentene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 830 750, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av flere feil ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig i Vestland fylke oppført i 1955.

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

Stor flott enebolig med stor tomt og 2 utleiedeler – Modernisert kjøkken og overflater – Garasje

Ved salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Boligen er oppført i 1955. Referansenivå: Boligen er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse. Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. Alder er et symptom på svikt.

Egenskaper: En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon.

Konklusjon / vurdering: Enebolig med flere gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående normal standard. Det er påbegynt flere arbeider på boligen som ikke er ferdigstilte. Dette omhandler vinduer, vegger som ikke er bekledd, takkonstruksjon som mangler flue netting, fugle bånd, mm. Ref. til konstruksjoner og rapporten forøvrig. Innredning og overflater har normal bruksslitasje iht alder.

Selger opplyste å ha eid boligen siden 2006, og i egenerklæringsskjemaet fremgikk det bl.a. annet:

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

Svar: Nei

Kommentar: Noe egeninnsats, men ikke på rørlegger-eller elektrikerarbeid.

Boligen ble solgt for kr 7,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.6.23, og overtatt av kjøper 8.9.23.

Etter overtakelse reklamerte kjøper over en rekke avvik ved boligen. Kjøper innhentet i den forbindelse en befaringsrapport fra takstmann H hos takstfirma B, oppdatert den 22.5.24.

I det følgende omhandles forholdene hver for seg.

1. Vannlekkasje

Før overtakelse ble kjøper informert om at det hadde vært en vannlekkasje på kjøkkenet, som medførte at gulvet måtte byttes. Det er fremlagt dokumentasjon tilknyttet forholdet, bl.a. et notat datert 15.4.25 fra takstmann H:

Kort tid før overtakelsen oppstår det en vannlekkasje i boligens overetasje, der en kobling på røret til blandeblenderen løsner. Dette fører til omfattende fuktskader, både på kjøkkenet i overetasjen og i flere rom i underetasjen. Skaden blir sanert av takstfirma P på vegne av tidligere eiers forsikringsselskap.

Som følge av saneringsarbeidet må overtakelsen utsettes, og nye eiere overtar eiendommen i september 2023. I løpet av utbedringen uttrykker de nye eierne bekymring for at også stuen er berørt av lekkasjen. Dette påpekes overfor takstfirma P, som etter sin vurdering konkluderer med at stuen ikke er skadet.

(...)

1.2 KONKLUSJON.

Ved lekkasjen på kjøkkenet i 2023 kan det se ut til at noe av vannet også har trukket inn i stueområdet, særlig i isoporlaget og på undergulvet. Det virker som om fukten fra denne lekkasjen ikke ble tilstrekkelig tørket ut da skaden ble sanert samme år. Over tid har dette trolig ført til utvikling av fuktskader samt vekst av mugg og sopp.

Slik vi vurderer det, fremstår det som sannsynlig at de skadene som ble avdekket i 2025 har sin opprinnelse i den tidligere lekkasjen fra 2023. Skadene har blitt utbedret, og eier har sørget for nødvendig sanering.

(...)

1.4 KOSTNADER.

(...) kr 31 875,- inkl. mva.

Foretaket har anført at forholdet faller utenfor forsikringsdekningen, og har vist til vilkårene for boligselgerforsikringen:

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

(...) 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

2. Ulovligheter

I salgsprospektet ble boligens rom listet opp under punktet «Innhold», hvor kun ett av soverommene i underetasjen ble markert som «ikke godkjent som soverom, men som bod». Videre fremgikk det i salgsprospektet:

Godkjent utleiedel med 3 soverom, bad, stue, kjøkken, bod og entre. Denne utleiedelen leies ut for 12.500kr/mnd.

I tillegg har boligen en utleiedel til som ble etablert i 2017/2018 med bad, kjøkken, stue og soverom(ikke godkjent).

...

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 9.12.1953. – Gjelder 1 – etasjes våningshus av tre.

Følgende avviker fra byggesak på eiendommen:

I originale bygningstegninger fra 20.10.1952 er boligen omtalt tomannsbolig. I dagens matrikkel fremgår eiendommen som en enebolig. Vi har ikke lyktes å finne ut når evt endring er registrert.

- Det foreligger samtykke til mindre tiltak på bebygd eiendom, datert 08.07.2010. Tiltaket gjelder oppføring av balkong på 22 kvm, men er i realiteten oppført på ca. 63 kvm.
- Det foreligger samtykke til mindre tiltak på bebygd eiendom, datert 08.07.2010. Tiltaket gjelder for riving av eksisterende garasje og oppføring av ny frittliggende garasje med boder, 53 kvm BRA. Garasjen er i realiteten ikke frittliggende og bodarealer er innredet som leilighet(P-rom), altså ikke godkjent for varig opphold. Det er etablert en entré med kobling fra hoveddel til garasje/utleiedel. Denne er ikke byggesøkt eller godkjent.
- Det foreligger igangsettelsestillatelse for hele tiltaket, datert 17.09.2018. Tiltaket gjelder oppføring av tilbygg, fasdeendringer og nyanlegg stikkledninger. Arbeidet er ikke avsluttet med ferdigattest og kan derfor ikke anses godkjent i henhold til tillatelsen.

Kjøper overtar risiko ved manglende tillatelser og ferdigattester.

I tillegg er det følgende avvik fra opprinnelige tegninger:

- Det er uvisst om innredningen i tilbygg bolig fra 2017 er godkjent, da arbeidet ikke er avsluttet med ferdigattest.

I tilstandsrapporten ble det opplyst:

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger stemplet 1953 er tilsendt. Det er ikke tilsendt tegninger av tilbygg eller garasje.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger. Tegninger er ikke fremlagt.

Selger opplyste videre om:

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Svar: Ja

Hvis ja, beskrivelse: Nabo har lov å bygge inntil en meter fra vår grense ved garasjen. (Hvis det er dette det vises til i dette punktet.)

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Svar: Ja

Hvis ja, beskrivelse: Sokkelleilighet, som kan innlemmes i hovedleilighet. Også en hybeldel i tilbygg bak garasje m. kjøkken, bad, oppholdsrom som vi har brukt til husets ungdom før han forlot redet.

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Hvis ja, beskrivelse: Sokkelleilighet har vært siden husets byggeår, den er så vidt vi vet godkjent. Har i senere tid bygget et tilbygg, og de to bodene vi bygget er brukt til soverom. Det er ikke søkt om bruksendring. De har store nok vinduer til å bli godkjent så vidt jeg vet. Den andre delen som KAN leies ut er byggemeldt, men vi har ikke ferdigattest.

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

Svar: Nei

Kommentar: Noen tiltak er søkt om. Følgende avviker fra byggesak på eiendommen: (...)

Videre var tilsvarende opplysninger som fremgikk av salgsoppgaven vedrørende ferdigattest/brukstillatelse gitt. I tillegg svarte selger følgende:

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Hvis ja, beskrivelse: Har ikke brukstillatelse eller ferdigattest for de to tilbyggene huset har.

Etter salget fremla kjøper rapport fra takstmann H. Takstmann H beskrev avvik ved manglende ferdigattest/brukstillatelse i sokkelleiligheten slik at den ikke kunne leies ut lovlig, samt at balkongen var bygget større enn hva som var søkt og godkjent. Vedrørende avvik ved vinduenes utforming fra byggesøknader- og tegninger ble de vurdert som «mindre avvik» som ikke endret bygningens karakter, og tiltakene ble ikke vurdert som søknadspliktige.

Det ble videre vurdert at det var satt inn vindu i rom i garasje uten at tiltaket var søkt om og godkjent, hvor tiltaket ble vurdert til en kostnad på kr 31 250 inkl.

Videre bemerket takstmannen at garasjen syntes å være plassert nærmere nabogrensa enn 1 meter, men at dette måtte kontrolleres nærmere.

Det ble også fastslått at soverom 1 og 2 i første etasje i tilbygget del manglet ferdigattest og brukstillatelse, og takstmannen bemerket at det var opplyst om forholdet – men også gitt motstridende opplysninger ved salget. Kostnadene ble estimert til kr 18 750 inkl. mva.

Videre ble det fastslått at soverom 1 og 2 i sokkeletasjen i tilbygget del ikke har brukstillatelse og ferdigattest, og at balkongen var bygget slik at den stengte for lysinnslipp i rommene. Kostnadene for å innsnevre terrassen ble vurdert til kr 50 000 inkl. mva.

Takstmannen vurderte videre at dersom dagslyskravet i leiligheten i garasjen skulle utbedres måtte vinduet byttes ut og veggen bygges om, til en kostnad på kr 45 500 inkl. mva.

Foretaket fremla en etterfølgende korrespondanse med takstmann H:

Slik vi vurderer saken nå etter å ha gått gjennom dokumentene fra kommunen grundig, fremstår det for oss som at sokkelleiligheten har ferdigattest fra 1953. ... Det er byggesaken fra 2017/18 som kommunen har vist til med argumentasjon om at leiligheten ikke kan leies ut. Slik vi oppfatter saken, er ikke bruksendringen fra søknaden i 2017/18 relevant for leiligheten i sokkeletasjen, og vi kan derfor ikke se at det er noe som hindrer kjøperne i å kunne leie denne ut slik den står i dag, foruten at tilbygget mot sørvest, som består av 2 soverom, en gang, og inngangsdøren ikke er godkjent. Slik vi oppfatter saken er alle disse rommene i et tilbygg, og det er opplyst at tilbyggene i boligen ikke har brukstillatelse og ferdigattest (Egenerklæringsskjema punkt 22).

3. Downlights

I salgsprospektet ble det opplyst om «2006- Rør i rør og elektrisk anlegg byttet».

I tilstandsrapporten fremgikk det at det ikke var fremlagt samsvarserklæring for arbeid på el-anlegg utført etter 1.1.99, noe som i henhold til takstmannen utgjorde en «viss risiko» for kjøper. Det elektriske anlegget ble vurdert til mørk TG 2, takstmannen anbefalte en utvidet el-kontroll og tok forbehold om skjulte feil og mangler på el-anlegget.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det videre:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Firmanavn: Flere, Å servicesenter har installert varmepumpe.

Redegjør for hva som er gjort og når: Nytt elektrisk anlegg i 2006, og i tilbygg i ca 2012 og i 2017/18. Varmepumpe luft-vann installert 2018

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Nei

Kommentar: Ikke som vi vet om.

Etter salget fremla kjøper rapport fra takstmann H. Takstmann H beskrev avvik ved downlights i gangen i sokkelleiligheten, og takstmannen vurderte at avvikene kunne skyldes en vannlekkasje som oppstod like før overtakelse. Videre ble det avdekket at den ene downlightsen på badet manglet kasse, og kostnadene ble estimert til kr 20 625 inkl. mva.

4. Baderom

I tilstandsrapporten fremgikk det at baderommet i første etasje ikke hadde dokumentasjon, og at alderen var ukjent. Bad av denne typen utførelse var opplyst å ha normal levetid på 10-20 år. Overflater på vegger og himling ble vurdert til TG 2 (mørk), med opplysninger om skjevheter på veggoverflater, riss i fuger, vindu i våtsone, og at tiltak ikke kunne utelukkes. Gulvoverflatene ble vurdert til TG 3 bl.a. som følge av at det var kant til dusj, og ikke sluk utenfor dusjsonen. Det var ukjent utførelse av terskel ved dør, og det måtte gjennomføres tiltak for å tilfredsstille kravet til fall. Kostnadsestimat var vurdert til kr 50 000-kr 100 000. Sluk, membran og tettesjikt ble vurdert til TG 2 (mørk), bl.a. ettersom utførelsen av sluket medførte begrenset kontroll, og at det ikke forelå dokumentasjon slik at ytterligere undersøkelser ble anbefalt. Det forelå ikke drenering fra innebygget sistene (TG 2 mørk) med behov for lokal utbedring, samt begrenset ventilering (TG 2 mørk) som måtte utbedres. Fuktsøk ble utført uten funn av unormale fuktverdier, som ble gitt TG 0.

Badet i garasjetilbygget var fra 2017, uten at det forelå dokumentasjon. Normal levetid var 10-20 år. Overflater ble vurdert til TG 2 (mørk), med opplysninger om sprekke, bom og ujevnheter i flis både på vegger og gulv, samt riss i fuger. Det ble anbefalt ytterligere undersøkelser av veggene, og at lokale tiltak ikke kunne utelukkes. Det var ikke vurdert behov for umiddelbare tiltak på gulvet. Sluk, membran og tettesjikt på badet i garasjetilbygget ble vurdert til TG 1.

I selgers egenerklæringsskjema krysset selger «nei» på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrommene, men opplyste samtidig om hull i en flis på bad 3. Arbeid på badene var utført både av faglærte og ufaglærte, hvor bad 1 var totalrenovert i 2006, med nytt toalett og flis på flis fra 2016. Bad 2 var flislagt i 2006, selger visste ikke om det var lagt membran. Bad 3 var bygget i 2017/2018. Selger krysset «nei» på spørsmål om tettesjikt, membran og sluk ble oppgradert eller fornyet, og «nei» på spørsmål om arbeidet var byggemeldt.

Etter salget fremla kjøper rapport fra takstmann H. Takstmann H avdekket ufagmessig utførelse av badet i første etasje, i form av ufagmessig montering av sluk, flis og vannrør. Kjøper hadde også oversendt video av at toalettet rant, men dette skjedde ikke ved takstmannens funksjonsprøving. Videre ble det avdekket manglende dampsperre i himlingen. Takstmannen beskrev at badet hadde forbiassert kort forventet levetid. Kostnader ble vurdert til kr 273 125 inkl. mva.

Om badet i garasjen vurderte takstmann H at membran og sluk var gjort fagmessig, men at det var avdekket avvik ved flisene. Ettersom det var opplyst om de fleste forholdene ved salget, hadde ikke takstmannen estimert noen utbedringskostnader.

5. Øvrig vann og avløp

I tilstandsrapporten var deler av vann- og avløpsrørene vurdert til TG 1, mens deler var vurdert TG 2 (mørk). I den forbindelse ble det opplyst at rør-i-rør var montert uten fordelerskap i vaskekjeller i underetasjen, og at TG 2 var satt på disse ettersom det ikke var merkede rør, at forgrenerstokk var montert i rom uten tilfredsstillende tettesjikt samt manglende muffe på rør i kjøkkenbenk. Fuktsensor var montert på tilførsel, men ikke tilkoblet/operativ. Tiltak burde utføres, herunder burde rørkurser merkes.

De synlige avløpsrørene i støpejern og stakeluke i vaskekjeller var vurdert til TG 2 (mørk), grunnet alder og at mer enn halvparten av levetiden var passert. Det var opplyst at det ikke var symptomer på svikt, men at bygningsdelen var en risikokonstruksjon. Det var vanskelig å si når utskiftning av

røranlegget ville være nødvendig, men at det var viktig å påse at røranlegget ble dokumentert av en fagperson ved renovering.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det videre:

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. Rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler?)

Svar: Ja

Hvis ja, beskrivelse: Vinteren 2021 frøs vannet i tilbygg bak garasje noen dager i en svært kald periode. Rørlegger sa på tlf at det var forskriftsmessig isolert. Desember 2022 frøs også vannet et par dager. Da bodde ingen der.

Etter salget fremla kjøper rapport fra takstmann H. Takstmann H har beskrevet at det var et antatt kloakkrør som var avsluttet på kaldloftet, som var estimert til kr 25 000 inkl. mva. Takstmannen opplyste likevel at det måtte undersøkes hvor røret kom fra.

Videre ble det avdekket at utvendig garasjekran ikke kunne stenges igjen, noe takstmannen antok skyldtes at kranen var strammet for hardt, eller grunnet frost kombinert med trykksatt slange. Kjøper hadde montert hageslange med stengemuligheter. Takstmannen opplyste at korteste levetid var forbipassert, og vurderte utbedringskostnadene til kr 6 875 inkl. mva.

Takstmann H beskrev deretter at kjøper hadde registrert at vannrør til hybelen i garasjen frøs ved minusgrader, som skyldtes manglende isolasjon av røret. Utbedringskostnadene utgjorde kr 7 500 inkl. mva.

6. Ildsted

I tilstandsrapporten var pipe og ildsteder vurdert til TG 1.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at boligen hadde to rentbrennende ovner, hvor feiing utføres av kommunen. Selger krysset «nei» på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært problemer med ildsted.

Etter salget fremla kjøper rapport fra takstmann H. Takstmann H beskrev feil ved at den ene døren på ovnen i stuen ikke kunne lukkes separat, men at den kunne lukkes ved at den andre døren overlappet og holdt den på plass. Takstmannen vurderte det ikke upåregnelig at deler på ovnen måtte skiftes ut som følge av normal elde og slitasje, og kostnader for å montere ny del ble estimert til kr 1 625 inkl. mva.

7. Vannskader laminat

I salgsprospektet var det inntatt et bilde av hemsene, hvor gulvet var synlig.

I tilstandsrapporten var boligens overflater vurdert til TG 2, og det ble opplyst om knirk i 1-stavs eikeparkett, god slitasje på 3-stavsparkett og løs tverrskjøtt på laminat. Lokale tiltak måtte vurderes.

Videre fremgikk det i egenerklæringsskjemaet:

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det gamle taket var litt utett, også to takvinduer. De slapp inn vann i uvær. Ett vindu er reparert og ett vindu er skiftet i forbindelse med nytt tak inkludert sutak i 2021.

Etter salget fremla kjøper rapport fra takstmann H. Takstmann H beskrev fuktskader på laminatgulvet på hemsene. Selv om dette ikke var beskrevet i salgsdokumentene, var forholdet synlig på bilder. Gulvet var tørt, og det ble antatt at skadene var følgeskader fra tidligere opplyst

lekkasje fra tak/vinduer. Gulvets alder tilsa ikke at det var påregnelig med skader som følge av elde og slitasje, og utbedringskostnadene ble estimert til kr 20 375 inkl. mva.

8. Avvik ved vinduenes montering

I tilstandsrapporten fremgikk det at deler av vinduene var vurdert til TG 1, og deler til TG 2. Vinduene var nærmere presisert, og det fremgikk bl.a. at TG 2 ble satt på deler av vinduene i underetasjen som følge av at vinduene ikke var ferdigstilte utvendig. Takstmannen opplyste at det var nødvendig med ferdigstilling av vinduene utvendig.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade var utført av faglærte, med henvisning til arbeidet opplyst under punkt 10.

Etter salget fremla kjøper rapport fra takstmann H. Takstmann H beskrev manglende isolasjon rundt vinduene i kjellerleiligheten, som måtte utbedres til kr 10 000 inkl. mva. Videre var flere vinduer i sokkelleiligheten ufagmessig utført, ved at de var plassert noe inn i vegglivet. Det ble vurdert å være svak montering med risiko for vanninntrengning, og forholdet måtte utbedres til kr 67 500 inkl. mva.

9. Søyle på balkong

I salgsprospektet var det inntatt bilder av balkongen. I tilstandsrapporten var terrassen vurdert til mørk TG 2, som følge av manglende beslag i overgangen mellom yttervegg og terrasse. Takstmannen uttalte at tiltak burde gjennomføres.

Etter salget fremla kjøper rapport fra takstmann H. Takstmann H beskrev at søyle til bæring på balkongen var veldig skjevt montert, men at det ikke var fare for at bæringen skulle gi etter. Visuelt så ikke utførelsen bra ut, og takstmannen hadde inntatt bilder. Utbedringskostnader ble estimert til kr 8 375 inkl. mva.

10. Garasjedør

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at ventilasjonen på kjøkkenet var avsluttet i garasjen, og at garasjen ikke var ferdigstilt utvendig. Ferdigstilling og tiltak måtte påregnes.

Etter salget fremla kjøper rapport fra takstmann H. Takstmann H beskrev at garasjedøren ikke kunne låses. Kjøper hadde etter det opplyste filt låsen slik at denne nå kunne låses fra utsiden, men ikke fra innsiden. Det ble anbefalt å remontere døren til kr 8 750 inkl. mva.

11. Punktert glass på balkongdør

I tilstandsrapporten var skyvedøren til balkongen i første etasje vurdert til mørk TG 2, og opplyst å være fra 2007. Tilstandsgraden var satt «grunnet slitasje» og takstmannen opplyste at «Vedlikehold og lokale utskiftninger må påregnes».

Etter salget fremla kjøper rapport fra takstmann H. Takstmann H beskrev at kjøper i ettertid av befaringen hadde hatt besøk av en venn som var tømrer, som påpekte at det ene vinduet på skyvedøren til balkongen i første etasje var punktert. Takstmann H oppdaget i den forbindelse at det kunne registreres noe dugg på vinduet på bildene fra befaringsdagen, og vurderte at det ikke var påregnelig med punktert glass i lys av dørens alder. Utbedringskostnader ble estimert til kr 8 000 inkl. mva.

12. Takrenner.

I tilstandsrapporten fremgikk det at nedløp og beslag ble vurdert til TG 2 (mørk), med bl.a. opplysninger om at flere nedløp ikke var ført vekk fra boligen eller ikke var ferdigstilte. Tiltak

måtte gjennomføres. Ettersom det var tørt vær ved befaringen, var det ikke mulig å kontrollere tettheten.

Etter salget fremla kjøper rapport fra takstmann H. Takstmann H beskrev at takrennene på garasjen lakk flere steder, grunnet ufagmessig montering med utette skjøter og endestykker. Utbedringskostnader ble estimert til kr 6 250 inkl. mva.

13. Safe

Det ble ikke opplyst om safe før salget, og safen var ikke avbildet i salgsprospektet.

Etter salget fremla kjøper rapport fra takstmann H. Takstmann H beskrev at kjøper hadde tatt kontakt med flere firma, som konkluderte med at det ikke var en universell åpningsmekanisme. Kjøper betalte firmaet som utbedret dreneringen rundt boligen for å fjerne safen og sette den i garasjen, samt fylle hullet til kr 5 000 inkl. mva. Ved befaringen var safen fjernet. Totale kostnader ble estimert til kr 8 750 inkl. mva.

Kjøper har anført at de påberopte forholdene utgjør mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 første og tredje ledd, 3-7 og 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 830 750, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at forholdene ikke utgjør mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, 3-8 og 3-10. Deler av forholdene er ikke dokumentert. Lekkasjen mellom budaksept og overtakelse er unntatt fra dekning, jf. vilkårenes punkt 4.4. Beløpet kjøper krever stemmer ikke med utbedringskostnadene oppstilt i rapporten fra takstmann H.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 for noen av de påberopte forholdene. Det ble i hovedsak vist til risikoopplysningene som var gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke forelå mangel for noen av de påberopte forholdene. For flere av forholdene viste sekretariatet bl.a. til at det var opplyst om arbeid utført ved egeninnsats. Videre var det gitt flere risikoopplysninger om forholdene og mange bygningsdeler var gitt TG 2. Selv om sekretariatet viste til at selger på enkelte punkter kunne gitt mer utfyllende informasjon, måtte informasjonen som var gitt anses tilstrekkelig. Forholdene fremstod dermed ikke som upåregnelige, og det var ikke sannsynliggjort at selger hadde brutt sin opplysningsplikt.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat, og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Det fremkommer heller ikke noe i nemndsansmodningen som er egnet til å rokke ved nemndas syn. Nemnda bemerker at nemndsansmodningen er svært generell og i liten grad går inn på hvilke av de mange anførte avvikene som man er uenig med sekretariatets vurdering av.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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

