

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-540

22.5.2026

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

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

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.) Flere forhold – TG 2 – opplyst om egeninnsats – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En halvpart av en tomannsbolig fra 2002 ble solgt for kr 3,55 mill., og overtatt av kjøper den 14.7.23. Boligen ble markedsført som en «Lekker halvpart av tomannsbolig». I tilstandsrapporten var bl.a. punktene «Balkonger, terrasser og rom under balkonger», «El-anlegg» og majoriteten av badets bygningsdeler gitt TG 2. Det ble opplyst om avvik. I selgers egenerklæring var det bl.a. opplyst om arbeid utført på terrassen ved egeninnsats. Etter overtakelse reklamerte kjøper over flere forhold ved boligen. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige sett hen til opplysningsbildet ved salget, og at selger og selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at forholdene som var avdekket var innenfor det påregnelige sett opp mot risikoopplysningene i salgsdokumentene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 615 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, el-anlegg, terrasse og vanntilførsel, samt skadedyr, 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 i Buskerud, oppført i 2002.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som «Lekker halvpart av tomannsbolig. Idylliske omgivelser ved sjø/skog». Videre ble bl.a. «romslig terrasse» fremhevet som «Høydepunkter».

I tilstandsrapporten fra takstfirma F datert 11.5.23, med befaringsdato 25.7.22, ble det innledningsvis bl.a. opplyst om følgende:

Boligen fremstod som normalt vedlikeholdt befaringsdagen. Det må likevel på sikt påregnes oppgraderinger og vedlikehold i enkelte som som vaskerom og bad.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon – jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Om bad i 1. etasje ble bl.a. følgende opplyst:

Generell

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon er fremlagt.

Overflater vegger og himling - TG 2

(...)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er avvik:

Stedvis hull etter tidligere oppheng.

Dårlig finish og dårlige fuger i overgnag gulv/vegg.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater Gulv - TG 2

(...)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Ujevne overflater, stedvis stort sprang.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt - TG 2

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning - TG 2

(...)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler en dusjdør på kabinett.

Tiltak

- Tiltak:

Sette inn ny dusjdør eller skifte dusjkabinett.

(...)

Fukt i tilliggende konstruksjoner - TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det elektriske anlegget ble gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst at det var utført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder, samt at dette ikke kunne sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og at en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Det ble videre opplyst at det var skjult el-anlegg med automatsikringer og digital avleser. Takstmannen svarte på følgende spørsmål:

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? **Nei**
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? **2002 Ny installasjon.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? **Ja Så vidt eier vet.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? **Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? **Nei**
6. Forekommer det at sikringene løses ut? **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? **Nei**
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank **Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? **Nei**
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? **Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? **Ja**

Balkonger, terrasser og rom under balkonger ble gitt TG 2. Det ble opplyst at terrasse var oppført i trekonstruksjon med adkomst fra stue, at det var rekkverk med stående bord, levegg mot nabo og nytt terrassegulv, med areal på ca 40 m². Avvik ble vurdert til «værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler», og som tiltak at det «må foretas tiltak for å lukke avviket» og at «Rekkverk må skrapes og males samt kontrolleres».

«Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2» ble gitt TG 1. Det ble opplyst om «Delvis takoverbygget terrasse ved inngang, oppført i trekonstruksjon. Areal ca 8 m². Nyere terrassegulv».

Vannledninger ble gitt TG 1, og det ble opplyst om «Rør av kobber og plast. Montert vannmåler».

Veggkonstruksjon ble gitt «mørk» TG 2. Det ble bl.a. opplyst at «Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng», og som tiltak «Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning».

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2020, og hadde bodd der i tre år. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til feil eller utført arbeid ved våtrom, vann/avløp, og el-anlegg. Selger svarte også «Nei» på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/insekter/skadedyr. Det ble videre opplyst at platting ble forlenget med 2 meter ved egeninnsats/ufaglært arbeid, med hjelp av en venn som er snekker.

Boligen ble solgt for kr 3,55 mill. I henhold til fremlagt overtakelsesprotokoll overtok kjøper boligen den 14.7.23.

Kjøper har opplyst at de etter innflytting gradvis oppdaget tegn på at noe kunne være galt med boligen. Kjøper opplyser at selv om de ikke var klar over hele omfanget av de skjulte manglene, reklamerte de likevel innenfor reklamasjonsfristen. Ifølge kjøper reklamerte de til ansvarlig megler allerede den 2.10.23, og direkte overfor selger den 9.10.23.

Kjøper engasjerte takstfirma D for en fullstendig oversikt over de skjulte manglene og vurdering av utbedringskostnadene. I reklamasjonsrapport datert 25.6.24 konkluderes det med følgende:

Det ble avdekket avvik ved befaringen, men det bemerkes at mange av de bygningsdelene som har avvik er vurdert til tilstandsgrad TG2 i Tilstandsrapporten inntatt i Salgsoppgaven.

Råteskader i baderomsvegg kunne muligens vært avdekket dersom det hadde blitt foretatt hulltaking.

Stikkontakt og el-kabel i kjøkkenbenk, og under terrasse anbefales utbedret.

Det anbefales å foreta en el-kontroll og en kontroll av skadedyrsproblematikk.

Om «Baderom» ble det iht. til rapporten ved befaringen registrert «sopp og råteskader i vegg mot bod med utvendig adkomst», men det ble «ikke indikert fukt ved fuktsøk». Takstfirma D opplyser at dersom det hadde blitt foretatt hulltaking fra bod med utvendig adkomst, kunne «muligens skaden vært oppdaget». Han bemerker at overflater på baderommet ble fornyet i 2017, og det er «sannsynlig at skaden er fra før overflater ble fornyet». Videre fremgår det at området med sopp og råteskader i rupanel er «ca. 2m², og ca. 2m reisverk». Det ble estimert utbedringskostnader på baderommet til kr 600 000 for totalrenovering, og kr 5 000 for lokal utbedring av råteskader i rupanel og reisverk.

Om «Skadedyr» opplyser takstfirma D at det ved befaringen ble registrert noe muselort i kott i 1. etasje, at det var plassert to feller i kottet og at det ikke var noen fangst i fellene. Han anbefaler å kontakte skadedyrsbekjemper for kontroll og evt. bekjempelse, og opplyser at det ved befaringen

var plassert en matstasjon for fugler på kjøkkenvindu, samt fuglekasser på yttervegg på terrassen i samme område. Utbedring av evt. skadedyrproblem ble estimert til kr 10 000.

Om «El-anlegg» opplyser takstfirma D at kjøper hevder det er utført elektriske arbeider i boligen i regi av forrige eier, uten at det er fremlagt samsvarserklæring, samt at det påpekes at det er montert downlights, og stikk i benkeplate på kjøkken uten jording. Videre fremgår det at det ble registrert en «stikkontakt uten deksel under overskap på kjøkken», og en «kobling som ikke er forsvarlig til stikk i kjøkkenbenk». Utbedringskostnaden for «registrerte feil og mangler avdekket ved befaringen» er estimert til kr 5 000. Takstfirma D bemerker at han ikke har spisskompetanse på elektriske installasjoner, og anbefaler at det tas en el-kontroll av det elektriske anlegget i boligen, samt at det innhentes pristilbud på evt. nødvendig utbedring.

Om «Terrasse» opplyser takstfirma D at regnvannet renner tregt gjennom terrassegulvet, og at noe av vannet ledes mot området under taket grunnet spor i gulvbord. Han opplyser at det «kan vurderes» å demontere gulvbord og remontere disse med større mellomrom mellom bordene. Utbedringskostnader er estimert til kr 5 000. Om «Utebelysning» opplyser takstfirma D at belysning i terrassegulv er tilkoblet via stikkontakt, som «ikke er egnet for utendørs bruk», og han anbefaler å montere stikkontakt for utendørs bruk. Utbedringskostnader er estimert til kr 5 000.

Om «VVS» opplyser takstfirma D at vannrør består av kobber og plast, at det ikke ble avdekket avvik ved befaringen, og at kobberrør var montert i 2017 ifølge tidligere takstrapport, samt at VVS-anlegget eventuelt kan kontrolleres av fagkyndig personell. Takstfirma D har i rapporten inntatt punktet «VVS» i tilstandsrapporten fra forrige salg, hvor det bl.a. fremgår «Nytt røropplegg til bad fra år 2017 er av kobber».

Under punktet «Annet» uttalte takstfirma D bl.a. følgende:

Kjøper hevder Tilstandsrapporten inntatt i Salgsoppgaven ved salg var mer enn ett år gammel ved boligtransaksjonen.

Tilstandsrapporten er datert 11.05.2023, og befæringsdatoen er satt til 25.07.2022.

Boligen er registrert som solgt 25.05.2023, og tidsrom fra befæringsdatoen til salget ble gjennomført er mindre enn ett år.

Ifølge opplysninger fra selger er det ikke gjort noe arbeid i leiligheten, med unntak av montering av nytt terrassegulv.

Det er heller ikke avdekket at det er utført håndverkstjenester de siste 5 år, kun normalt vedlikehold.

Ifølge foretaket har kjøper opplyst til dem per telefon den 5.7.24 og ved ovennevnte e-post datert 11.7.24, at de påberopte forholdene ble avdekket kort tid etter overtakelse, ca. etter tre uker. Videre har foretaket opplyst at kjøper reklamerte overfor dem den 29.4.24, og at de fikk oversendt takstrapporten fra takstfirma D den 3.7.24.

Kjøper har fremlagt eierskifterapport fra selgers kjøp av boligen i 2020, hvor det bl.a. ble opplyst om avvik ved fallforhold på badegulv, svikt i terrassebord, og tegn til mus på utvendig loft.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at det ikke var påregnelig at badet måtte totalrenoveres grunnet sopp og råteskader bak fliser, ulovlig utført membran og klemring, feil med fall, samt manglende inspeksjonsmulighet til sluk. Kjøper har også anført at el-anlegget ikke er forskriftsmessig tilkoblet, og at dette utgjør en sikkerhetsrisiko og en funksjonell mangel. Rapporten konkluderer også med at det foreligger problematikk og nødvendighet av utbedringstiltak tilknyttet skadedyr. Selv om terrassen var opplyst oppført ved egeninnsats, fritar ikke dette selger for opplysningsplikt om arbeidets karakter og tilstand. Tilsvarende gjelder også

for vanntilførsel og rør-i-rør-systemet, hvor det er påvist avvik og behov for tiltak. Kjøper har i tillegg anført at det er tilbakeholdt opplysninger. Kjøper har også bestridt at det er reklamert for sent etter avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 615 000, samt forsinkelsesrente fra 29.5.24.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper overtok eiendommen den 14.7.23, og la til grunn at reklamasjon først ble fremsatt den 29.4.24. I alle tilfeller har foretaket bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at det ikke var upåregnelig for kjøper at det kunne bli behov for oppgraderinger av eller utskiftninger på badet, eller at det kunne oppstå behov for tiltak knyttet til el-anlegget. Det var ikke dokumentert funn av skadedyr, selv etter at feller ble plassert, og heller ikke skader i konstruksjonen. Det utgjorde heller ikke et forventningsavvik om det var nødvendig med tiltak ved terrassebordene. Foretaket har videre bestridt at selger og selgers takstmann har misligholdt opplysningsplikten.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 for noen av de påberopte forholdene. Når det gjaldt bad og el-anlegg viste sekretariatet bl.a. til at bygningsdelene var gitt TG 2 og at utbedringsbehovet som nå var avdekket lå innenfor det kjøper måtte forvente av opplysningsbildet for øvrig. Når det gjaldt terrassen viste sekretariatet bl.a. til at det var opplyst om ufaglært arbeid. Hva gjaldt vanntilførsel fant sekretariatet det ikke dokumentert at det var påvist feil. Vedrørende skadedyr, viste sekretariatet til at det påviste skadeomfanget lå innenfor det kjøper måtte forvente ut ifra boligens alder og beliggenhet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet feil ved badet, det elektriske anlegget, terrassen, vanntilførselen samt forekomst av skadedyr.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til badet. I drøftelsen heter det:

Etter vår oppfatning er det ikke påvist avvik ved badet utover hva kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente. Vi har lagt særlig vekt på badets alder, risikoopplysningene som ble gitt ved salget og tilstandsgraden (mørk TG 2). Vi vil også bemerke at takstmannens befaring i forbindelse med tilstandsrapporten ble utført den 25.7.22, omtrent ett år før kjøpers overtakelse den 14.7.23. Det kan dermed ikke ses bort fra det påviste forholdet kan ha utviklet seg i løpet av denne tiden. Videre synes sopp- og råteskadene å være av noe begrenset omfang (et område på ca. 2m², og ca. 2m reisverk). Det er heller ikke dokumentert hva som er årsaken til skadene, om dette skyldes lekkasje fra badet eller forhold inne i boden. Ettersom det i rapporten er estimert en pris for totalrenovering av badet (kr 600 000) og en pris for lokal utbedring (kr 5 000), fremstår det som at skaden i utgangspunktet ikke krever at hele badet må totalrenoveres.

Med det forventningsgrunnlaget kjøper hadde på avtaletidspunktet, har vi etter en helhetlig vurdering funnet at det ikke er sannsynliggjort skader eller skadeomfang større enn det kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn.

Kjøper har i brev av 31.3.26 med vedlegg påpekt at det allerede ved selgers erverv av boligen ble gitt risikoopplysninger om fallforholdene på badet samt at det var hulrom bak fliser ved kabinett, men nemnda kan ikke se at dette gir grunnlag for en annen vurdering av om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Det vises til at det også i tilstandsrapport av 11.5.23 var opplyst at fallforholdene på badegulvet var under de oppstilte kravene samt at «noen fliser har bom (hulrom under)».

Når det gjelder det elektriske anlegget, måtte kjøper påregne at dette var fra boligens byggeår (2002) og dermed 21 år gammelt ved overtakelsen. Det var videre opplyst at det ikke var utført arbeider på anlegget etter byggeår, at det ikke var kontrollert den senere tid, og at det kunne foreligge avvik som kunne kreve tiltak. Ved en eventuell kontroll måtte kjøper dermed ta høyde for at eldre og skjulte komponenter kunne ha et utbedrings- og moderniseringsbehov.

I sekretariatets drøftelser heter det for øvrig:

I rapporten fra takstfirma D fremgår det bl.a. om «El-anlegg» at «kjøper hevder det er utført elektriske arbeider i boligen i regi av forrige eier, uten at det er fremlagt samsvarserklæring». Sekretariatet kan ikke se at det er dokumentert eller på annen måte sannsynliggjort at ufaglærte har utført arbeider på el-anlegget.

I rapporten fremgår det videre at det er registrert en stikkontakt uten deksel under overskap på kjøkken, og en kobling som ikke er forsvarlig til stikk i kjøkkenbenk. Utbedringskostnaden er estimert til kr 5 000. I tillegg er det om «Utebelysning» opplyst at belysning i terrassegulv er «tilkoblet via stikkontakt, som ikke er egnet for utendørs bruk», og at det anbefales å montere stikkontakt for utendørs bruk. Det er også estimert kostnad på kr 5 000 for utbedring av dette forhold.

Slik vi oppfatter det er det ingen holdepunkter i reklamasjonsrapporten for at det er utført arbeider på el-anlegget av ufaglærte. Slik saken er dokumentert for oss, fremstår det heller ikke som at det er tale om alvorlige feil, men derimot om mindre feil ved anlegget. Etter en helhetlig vurdering har vi ikke funnet at de avdekkede forhold utgjør et avvik fra hva kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente, på bakgrunn av opplysningene i salgsdokumentasjonen.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, og nemnda er enig i det. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning eller brev av 31.3.26 med vedlegg som gir grunnlag for en annen vurdering.

Det er heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 når det gjelder det elektriske anlegget. Det vises særlig til at de sannsynliggjorte utbedringskostnadene er bagatellmessige, samt risikoopplysningene som ble gitt ved salget.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet råte og oppsprukket trevirke i terrassen ved inngangsdøren. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Når det gjelder terrasse foran inngangsdøren, ble denne gitt TG 1 i tilstandsrapporten, som tilsier mindre avvik. Bygningsdelen skal da bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Det ble bl.a. opplyst om «Nyere terrassegulv.» I egenerklæringen svarte selger «Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad» på spørsmål om det var utført arbeid på «terrasse/garasje/tak/fasade», med beskrivelsen «Platting ble forlenget med to meter i lengde med hjelp av en venn som er snekker». Vi bemerker at selger kjøpte boligen i 2020, og hadde bodd der i tre år ved salget, og at plattingen dermed må ha blitt forlenget senest tre år før kjøpers overtakelse.

Det følger av nemndas tidligere praksis at når det informeres om arbeider utført av ufaglærte eller ved egeninnsats, aksepterer kjøperen en større risiko for feil og ufagmessige løsninger, jf. bl.a. FinKN 2019-774, FinKN 2019-737, FinKN 2017-146, FinKN 2016-402, FinKN 2016-400, FinKN 2019-453 og FinKN 2020-643. Det følger imidlertid av nemndspraksis at når en bygningsdel blir vurdert til TG 1, er kjøpers forventninger også høye, selv om det samtidig opplyses om ufaglært arbeid, se FinKN 2024-505 med følgende henvisninger.

Det samlede opplysningsbildet ved salget tilsier i lys av dette at kjøper kunne ha høye forventninger til tilstanden på terrassen foran inngangsdøren ved kjøpet.

I henhold til det dokumenterte renner regnvannet tregt gjennom terrassegulvet, og grunnet spor i gulvbord ledes noe av vannet mot området under taket. Det fremgår at det «kan vurderes» å demontere gulvbord og remontere disse med større mellomrom mellom bordene.

Sekretariatet kan ikke se at det er dokumentert råte og oppsprukket trevirke i terrassen, slik kjøper har anført at det fremgår av rapporten. Vi kan heller ikke se at er holdepunkter i reklamasjonsrapporten for at forholdet vil ha noen negative konsekvenser for boligen, utover det opplyste. Slik saken er dokumentert, fremstår det heller ikke som at forholdet må utbedres, ettersom større mellomrom mellom bordene «kan vurderes».

Etter en helhetlig vurdering har vi funnet at det ikke er sannsynliggjort forhold ved terrassen som kjøper ikke med rimelighet hadde grunn til å regne med.

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

Nemnda er kommet til samme konklusjon som sekretariatet og tiltrer begrunnelsen.

Det er etter nemndas syn heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 når det gjelder terrassen. Det vises særlig til at de sannsynliggjorte utbedringskostnadene er bagatellmessige. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i nemndsansmodningen og brev av 31.3.26 med vedlegg, men disse gir ikke grunnlag for en annen vurdering.

Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger noe avvik ved vannrørene eller vanntilførselen. Det er følgelig ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 på dette punktet.

Kjøper har også reklamert over forekomst av skadedyr (mus) i boligen. Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet:

I salgsprospektet ble det innledningsvis opplyst at boligen lå i «Idylliske omgivelser ved sjø/skog». I tilstandsrapporten ble veggkonstruksjon gitt mørk TG 2, og det ble bl.a. opplyst at lokal utbedring burde foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning, da bordkledning stedvis gikk nesten helt ned i terreng. I egenerklæringen svarte selger «nei» på om det var eller hadde vært bl.a. skadedyr i boligen.

Før lovendringen i 2022 ble det i flere nemndsavgjørelser fremhevet at det ikke var uvanlig med mus i eldre hus, jf. eksempelvis FinKN 2018-129. I FinKN 2022-333 kom nemnda til at det ikke var upåregnelig med mindre forekomst av mus i en bolig fra 1978 nær skogen.

På den andre siden har nemnda i nyere nemndspraksis etter lovendringen i 2022, kommet til at museskader i eldre boliger kan utgjøre en mangel etter avhl. § 3-2, særlig dersom skadeomfanget i seg selv fremstår som upåregnelig stort, se FinKN 2023-444, FinKN 2023-766 og FinKN 2024-37, som kjøper også har vist til. Felles for de tre avgjørelsene er bl.a. at det forut for avtaleinngåelsen ikke ble gitt konkrete risikoopplysninger om skadedyr.

(...)

I henhold til reklamasjonsrapporten fra takstfirma D, ble det ved befaringen nær ett år etter overtakelsen, registrert «noe muselort i kott i 1. etasje», og at det var plassert to feller i kottet, men at det var ingen fangst i fellene. Det anbefales å kontakte skadedyrsbekjemper for kontroll og evt. bekjempelse. Videre fremgår det at det ved befaringen var plassert en matstasjon for fugler på kjøkkenvindu, samt fuglekasser på yttervegg på terrassen i samme område. Utbedring av «evt. skadedyrsproblem» er estimert til kr 10 000.

Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at det er avdekket pågående aktivitet etter mus, og i alle tilfeller ikke skader i et slikt omfang som i ovennevnte nemndssaker. Skadeomfanget fremstår som begrenset, ettersom det kun er opplyst om «noe muselort» i et kott i 1. etasje. Det er ingen holdepunkter i dokumentasjonen for at det er skader etter mus i f.eks. konstruksjon eller isolasjon.

Etter vårt syn er det ikke påvist skadeomfang etter mus i boligen som kjøper ikke med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra boligens alder og beliggenhet. Det foreligger dermed ingen mangel etter avhl. § 3-2.

Slik saken er dokumentert for oss, har vi heller ikke funnet klare bevismessige holdepunkter for at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til at det var mus i boligen på salgstidspunktet. Det fremstår

dessuten som uklart for oss hvorvidt fellene var i kottet på salgstidspunktet. Vi har etter dette kommet til at det heller ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7/3-8.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

I brev av 31.3.26 har kjøper påpekt at selger ved sitt erverv av boligen ble opplyst om at det var tegn til mus på utvendig loft samt at «insektsnetting har skader, og det er enkelte tegn til mus og noen vepsebol». Det er ikke opplyst hvorvidt selger har utbedret insektsnettingen i sin eiertid. Sett i lys av opplysningene som ble gitt ved selgers erverv av boligen og dokumentene som er fremlagt for nemnda, er det uforklart hvorfor selger svarte benektende på egenerklæringsskjemaets spørsmål om selger hadde kjennskap til om det er eller har vært skadedyr, som for eksempel mus, på eiendommen. Nemnda er likevel kommet til at dette ikke er egnet til å endre nemndas syn på sakens materielle spørsmål. Det vises til at det ikke er sannsynliggjort at det er pågående aktivitet av mus i boligen, samt at det ikke er avdekket noe skadeomfang etter mus ut over forekomst av «noe muselort i kott i 1. etasje», jf. reklamasjonsrapport av 25.6.24 fra takstfirma D. Kjøper har ikke fremlagt rapport fra skadedyrbekjemper, slik det var anbefalt i nevnte reklamasjonsrapport, «for kontroll og evt. bekjempelse».

Oppsummert er nemnda følgelig kommet til – slik saken er dokumentert – at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 på noe punkt. Det er da ikke nødvendig å ta stilling til om kjøpers reklamasjon 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).