

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-558

27.5.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Flere forhold – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-12.

En enebolig fra 1948 ble solgt for kr 5,53 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.5.24. Boligen ble i salgsprospektet beskrevet som «betydelig oppusset og oppgradert i hovedsak perioden 1998-2009». I tilstandsrapporten fremkom det innledningsvis at boligen hadde «normal standard», men at boligen grunnet alder hadde noe vedlikeholdsbehov. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold ved boligen, bl.a. dårlig vanntrykk og lukt/klukking på bad. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket erkjente mangelsansvar for noen av de påberopte forholdene, og avviste kjøpers øvrige krav. For forholdene som ble avvist viste foretaket bl.a. til at det var gitt konkrete risikoopplysninger om disse forut for salget. Når det kom til forholdene som foretaket erkjente mangelsansvar for, anførte foretaket at det måtte foretas et standardhevingsfradrag. Kjøper anførte at foretakets utbetaling var for lav. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnader.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av en rekke feil og mangler. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22. Følgende forhold ved boligen er anført som mangler etter avhendingslova:

1. Dårlig vanntrykk
2. Lukt/klukking på bad 2. etasje
3. Svikt i soveromsgulv
4. Hull i avløpsrør stakeluke
5. Sprekk i ovnstein

Foretaket har erkjent ansvar for forhold 3-5.

Boligen er en enebolig i Nord-Norge oppført i 1948.

Før salget ble det fremlagt salgsprospekt, egenerklæringsskjema fra selger, samt tilstandsrapport.

Boligen ble solgt for kr 5,53 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.5.24, og overtatt av kjøper den 18.6.24.

Det er fremlagt en reklamasjonsrapport med befaringsdato 8.1.25 fra takstfirma F, en rapport datert 23.3.25 fra byggefirma T, samt et pristilbud datert 16.8.24 fra byggefirma N på kr 3 632 inkl. mva.

1. Dårlig vanntrykk

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk bl.a. følgende:

1. Vet du om det gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja (1 av 2): Nytt bad, vaskerom og badstu i 1 etasje.

Faglært arbeid utført av byggefirma V. Arbeidet ble ferdigstilt i 2009.

Ja (2 av 2): Pusset opp bad i andre etasje. Vi smurte membran og la fliser selv. Byggefirma V var rørlegger.

Arbeid utført av byggefirma V og ufaglært håndverker. Arbeidene ble ferdigstilt i 2002.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja: Bad oppe: Lagt membran og ny sluk.

Bad nede inkludert vaskerom og badstu: Alt er nybygd og alt arbeid er utført av byggefirma V.

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja (1 av 2): Montert automatisk vannstopper i kjøkken og kjeller.

Faglært arbeid utført av rørleggerfirma O. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

Ja (2 av 2): Skiftet reduksjonsventil etter stoppekran på hovedledningen.

Faglært arbeid utført av rørleggerfirma O. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

Selger svarte videre i egenerklæringsskjemaet «Nei» på spørsmål om kjennskap til om det er eller har vært feil ved bad eller våtrom, og «Nei» på spørsmål om kjennskap til om det er eller har vært feil på boligens vann- eller avløpsanlegg.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. følgende under «Beskrivelse av eiendommen»:

Boligen er betydelig oppusset og oppgradert i hovedsak i perioden 1998-2009 hvor det ble etablert takopplett, nye bad, garasje og vaskerom. Nytt kjøkken og overflater, i tillegg nye vinduer, takteking, el og rør-anlegg.

Det fremgikk følgende om standard og vedlikehold i tilstandsrapporten:

Standard

Frittliggende enebolig av normal standard. Boligen er ombygd og oppgradert i hovedsak i 1998, nytt inngangsparti i 2002, nye garasje/tilbygg i 2007.

Vedlikehold

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt opp gjennom årene og er betydelig oppgradert i forbindelse men ombygging, tilbygg etc. Bad i 1 etasje er renoveret i 2009.

Boligen er dog blitt noen år og deler av bolig har elementer fra byggeår og har noe vedlikeholdsbehov.

Noe oppgradering og vedlikehold må påregnes.

Vannledninger og avløpsrør ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Utvendige vann- og avløpsledninger ble gitt mørk TG 2, og det fremgikk følgende:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Utvendig vannledning av ukjent type, hovedrør i kjeller i kobber med reduksjonsventil. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kjøper reklamerte den 21.6.24 over følgende:

På samme vilkår som tidligere, reklameres det over dårlig vanntrykk og avvik på røranlegget.

Kjøper reklamerte 30.10.24 over bl.a. rør og avløp, og opplyste bl.a. følgende:

Hvorfor tror du selgeren visste om dette?

Kommentar: Ved overtakelse nevner selger at det er dårligere trykk i donnbeltvask på bad i 1. etg. når begge vaskene blir brukt samtidig (dette eksemplet brukte også eiendomsmegler på visning. Da ble det heller ikke nevnt at dette var noe som gjaldt hele boligen). Vi snakket da om at det kunne være tynne rør / lite tverrsnitt opp til disse to vaskene eller mellom disse. Dette sa selger seg enig i at kunne være tilfelle. Ingenting ble nevnt om at dette gjaldt hele boligen.

I rapporten fra takstfirma F fremgikk det bl.a. følgende om forholdet:

Hendelse:

Boligkjøper oppdaget en stund etter overtakelse redusert vanntrykk/vannmengde på enkelte tappeenheter i bolig ved bruk av flere tappeenheter samtidig.

Årsak avvik/hendelse/skade:

Årsak til trykkfall er ikke kjent. Rørlegger v/rørleggerfirma B engasjert av boligkjøper mistenker at trykkfallet kan skyldes at utvendig bakkekran er delvis stengt. Rørlegger kommenterer også i sin rapport at ekspansjonstank ikke er montert (reduksjonsventil er montert i 2022) og at det burde vært montert, men. Sier også at dette tiltaket alene trolig ikke løser problemet med vanntrykk/vannmengde (ved tapping på flere tappepunkt samtidig).

Anbefalt utbedringstiltak:

Da det er såpass stor sprik mellom potensielle årsaker samt utbedringskostnader relatert til de ulike årsakene, anbefaler takstingeniør at man gjør et ytterligere søk etter årsak til trykk/mengdereduksjon før man tar stilling til utbedringsmetoden. På nåværende tidspunkt ligger potensiell utbedringskostnad, slik takstingeniør oppfatter det, i regionen av 15.000kr – 450.000kr inkl. mva. Gitt den store differansen mener takstingeniører at ytterligere søk/kvalitetssikring må til, slik at man sikrere kan ta stilling til beste utbedringsmetode. Står det mellom flere mulige årsaker av lik sannsynlighetsgrad, vil det normalt være fornuftig å starte med det/de tiltakene som er av lavest kostnadsomfang.

Rørlegger v/rørleggerfirma B engasjert av boligkjøper anbefaler å forsøke og lokalisere utvendig stoppekran (som sannsynligvis er under tilbygg, iflg. Boligkjøper). Rørlegger opplyser samtidig i sin rapport om at det kan bli behov for større arbeider (bl.a. utvendige gravearbeider) om for eksempel utvendig stoppekran ikke lar seg åpne mer f.eks. fordi spindelen (forlengerstang til stengeventil) er knekt. Utvendig stoppekran er per dags dato ikke lokalisert.

Estimert utbedringskostnad:

Uavklart. Behøves ytterligere kartlegging/undersøkelser.

I rapporten fra byggefirma T fremgikk det følgende om forholdet:

På oppdrag fra huseier møter vi opp i (adressen) for å finne ut av problemer med vanntrykk/mengde. Huseier har ikke vannmengde inn i hus. Dem finner heller ikke utvendig stoppekran. Det er kommet ett påbygg på huset i ettertid. Under dette finner vi husdrenskum via luke i gulvet. Vi tar og peiler avløp ut fra huset for å finne ut hvor røret går. Dette pga vannledning mest sannsynlig går i samme grøft. Vi ser da at avløper går under påbygget ved siden av husdrenskum og rett ut til kommunal tilkobling på hoved kloakk. Vi prøver så å gå over avløpet med en metalldetektor for å se om vi får utslag på en eventuell stoppestand. Uten resultat. Huseier tar så opp litt av gulvet inne i påbygget, slik at vi kan prøve å få metall detektoren inn under. Vi får til å sonde litt der, men det er veldig trangt mellom bakken og gulv slik at det er begrenset hvor mye vi kommer til. Resultatløs der også.

Vi klarer ikke å finne noen utvendig stoppekran.

Vi kobler så av vanninntaket i kjelleren rett over stoppekranen, dette for å kunne sjekke den faktiske vannmengden som kommer inn i huset. Denne seansen filmer vi. Vi ser at det er skremmende lite vann som faktisk kommer inn.

Vi har ved en tidligere anledning hver og prøvd å filme oss ut via vannledningen, men kom oss bare ca.25 cm ned i gulvet innvendig. Dette pga d mest sannsynlig er en 90 graders albu der. Kom ikke forbi. Dette var i forbindelse med vannavstegning ute i gaten.

Årsaken til at det ikke kommer tilfredsstillende vannmengde inn kan være at en del av utvendig vannledning består av galvanisert rør som er grodd innvendig, en eventuell utvendig stoppekran er delvis stengt eller grodd, at det er fremmedlegemer i stikket inn til hus. Vannrør kan også være skadet/klemte.

Vi har nå prøvd alle muligheter for å finne ut av årsak, men kommer ikke lengre. Neste skritt må være slik jeg ser d, å grave opp for å avdekke årsak.

Selgers kommentar til forholdet er fremlagt:

Vi har opplevd dårlig vanntrykk, kanskje særlig etter at vi pusset opp bad og vaskerom i 1. etasje. Det arter seg slik at det er dårlig trykk i vask eller dusj hvis det tappes vann flere steder samtidig. I september 2023 kontaktet vi rørleggerfirma O for sjekk av vanntrykket. De fant ingen feil, men mente at vi burde bytte inntaksregulatoren fordi denne kunne samle opp rusk over tid. Det gjorde vi, men merket ingen bedring.

Vi har informert muntlig om det til kjøperne, samt at de har bekreftet til oss at megler informerte om det på visning. Siste gang vi informerte om det var ved overtakelsen. Kommunen utbedrer vannledningene i området der vi bor, og vi hadde kontaktet dem for å skifte ledningen inn til vårt hus når de kom nær oss høsten 2024. Vi har forsøkt å sjekke med kommunen om det er gjort noe med vannledningen inn til huset siden det ble bygget, men ikke funnet noe arbeid. Derfor ønsket vi å skifte dette.

(...)

Viser til telefonsamtale i går 16. juni, og gjentar her:

1. Vi var oppmerksom på utfordringen med vanntrykket, og var opptatt av å vise hvordan dette fungerte da kjøperne var på privatvisning ca en uke før den offisielle visningen. Vi demonstrerte hva som skjedde med vanntrykket hvis du tappet flere steder samtidig. Vi viste også dette til kjøperen på overtakelser. På grunn av problemer med vanntrykket startet vi å undersøke tilførselen fra det kommunale anlegget inn til huset. Vi fant ikke at det var gjort noe siden huset ble bygd 1947/48. Naboene over gata fikk brudd i sin tilførsel en vinter for omtrent 4 år siden. Rørleggerfirma N skiftet ut rør i (...)veien sommeren 2024, og vi hadde avtalt med entreprenøren at vi skulle skifte rørene inn til vårt hus samtidig. Dette anbefalte vi kjøperne å gjøre. NB- dette var det vi trodde kunne løse problemet med vanntrykket.

Det er innhentet og fremlagt en uttalelse fra megler som bisto ved salget:

Kjøperne var på visning med meg den 15. Mai 2024. Dette var på fellesvisning med flere til stedet.

Mulig de også var på en privatvisning med selger også, mener å huske det var noe sånt, men er ikke helt sikker.

Ja, under fellesvisningen jeg hadde var vi på badet nede i 1. etasje sammen med kjøper, mor til kjøper1 og søster til kjøper2. Da sa jeg at de har opplevd noe dårlig vanntrykk på badet i underetasje, da selger hadde fortalt meg dette i forkant av visningen.

2. Lukt/klukking på bad 2. etasje

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det bl.a. at selger ikke hadde kjennskap til om det er eller har vært feil på baderom. Det ble videre bl.a. opplyst at selger i 2002 smurte membran og la fliser selv på badet i 2. etasje, og at rørleggerarbeid var utført av navngitte faglærte.

Boligens innvendige vann- og avløpsledninger ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Det fremgikk bl.a. av tilstandsrapporten at badet i 2. etasje var fra 2002, og at det var oppusset i egen regi. Sluk, membran og tettesjikt og sanitærutstyr og innredning ble gitt mørk TG 2.

I rapporten fra takstfirma F, fremgikk det bl.a. følgende om forholdet:

Hendelse:

Klukking fra avløpsrør i bad 2.etg. når avløpssystem belastes samt periodevis lukt av septik. Boligkjøper kommenterer at de merker en klukkelyd fra avløp/sluk når de belaster avløpssystemet. I tillegg er det en

periodevis lukt av septik, hvor luktintensiteten varierer. Under besiktigelse var lyden mulig å høre ved testing, men takstingeniør klarte på tidspunktet ikke å kjenne særlig tegn til septiklukten.

Årsak avvik/hendelse/skade:

Årsak er ikke kjent. Denne problematikken kan skyldes flere forhold, som for eksempel utilstrekkelig lufting av avløpsrør, underdimensjonert avløpsrør, utilstrekkelig fall på avløpsrør og/eller påbegynt fortetning av avløpsrør eller en kombinasjon av flere av disse, eller andre årsaker. Videre undersøkelser/feilsøk bør iverksettes. Ofte vil dog problematikk av denne typen kunne løses ved relativt enkle grep.

Anbefalt utbedringstiltak:

Videre undersøkelser anbefales. Rørlegger engasjert av boligkjøper anbefaler filming/rørinspeksjon fra utvendig luftelyre for å kontrollere at utgliding på lufterør ikke har oppstått.

Estimert utbedringskostnad:

6000,00kr inkl.mva. Rundt estimat basert på tidligere erfaringstall for mindre utbedringstiltak for lufting avløp. Videre undersøkelser bør iverksettes for å avdekke helt konkret hva problemet er og hva som må gjøres. På den måten får man kvalitetssikret utbedringsmetode og utbedringskostnaden. Takstingeniør kan ikke utelukke at utbedringskostnaden vil øke utover estimert sum.

I rapporten fra byggefirma T fremgikk det følgende om forholdet:

Huseier har også problemer med avløp blant annet fra 2etg. Ved bruk av blant annet wc, kan det tidvis komme lukt ut i badet. Dette skyldes at vannlåser suges tørr for vann ved for eksempel bruk av wc. Vi testet dette med å skylle ned med papir fra wc i nevnte bad. Vi ser at det er mye bevegelse i vannet nede i sluk under dusjkabinett. Vi tar så og kobler fra avløpet som er til kjøkken vegg i vegg med badet, rett bak wc. Dette for å finne ut om lufting fungerer optimalt. Når vi skyller ned på wc mens avløp kjøkken er koblet løst (full åpning med tanke på luftgjennomstrømning) ser vi at det nesten ikke er bevegelse i vann i sluk. Dette tyder på at lufting over tak ikke er god nok. Vi går så opp en etg til og ser så ett 75mm rør som kommer opp av gulv, for så å gå rett inn i veggen. Dette går vi ut fra et luftingen som skal gå over tak. Huseier går så opp på taket og sjekker at det ikke er noe der som blokkerer luftingen. Men der er alt ok. Med tanke på at det er ett 75mm rør som er brukt til lufting over tak og der er 110mm rør som er hoved avløp ut fra huset så kan det tyde på at luftingen er litt for liten i forhold til dimensjon ut. Bør utbedres.

Selger har gitt følgende kommentar til forholdet:

Vi har aldri opplevd lukt som kunne tilsi fukt på badet i 2. etasje. Badet ble renover av oss i 2001. Fra vi fikk nytt bad nede var det dette vi voksne brukte mest, mens ungene brukte det oppe. De var tenåringer og hadde mye venner på besøk. Etterhvert og innimellom tenkte vi at det var en utfordring å holde det skikkelig reint, og at det kunne lukte litt. Vi var opptatt av å komme til under dusjkabinettet. Det er det jeg kan huske ift lukt, mener det ikke var noe problem etter at ungene flyttet ut. Kan ikke utelukke lukt fra sluken hvis badet brukes lite.

3. Svikt i soveromsgulv

I salgsprospektet fremgikk det bl.a. følgende om boligens standard:

Standard

Boligen er betydelig oppusset og oppgradert i hovedsak i perioden 1998-2009 hvor det ble etablert takopplett, nye bad, garasje og vaskerom. Nytt kjøkken og overflater, i tillegg nye vinduer, takteking, el og rør-anlegg. Kjeller er i hovedsak fra byggeår. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt opp gjennom årene, men er dog blitt noen år, og noe oppgradering og vedlikehold må påregnes.

I tilstandsrapporten ble boligens innvendige overflater gitt mørk TG 2, og det fremgikk følgende:

Innvendige gulvflater i hovedsak av heltre gulvplank, noe parkettflater, fliser i gang/entre, og malt betong i kjeller. Veggene har i hovedsak malte plater og malt trepanel. Malte murflater i kjeller. Innvendige tak har i hovedsak malte gipsplater og malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje på overflater. Bom/løs flis i gang/entre. Noe avflaket maling på gulv i kjeller. Noe avflaket maling/saltutslag på murvegg i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold må kunne påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn ble gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpte gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målinger er utført i alle etasje og gjelder i hovedsak 2 etasje og loft.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Etter overtagelse oppdaget kjøper svikt i gulv på to soverom (i 1.etasje og loftsetasjen), og reklamerte over forholdet 30.10.24.

I rapporten fra takstfirma F, fremgikk det bl.a. følgende om forholdet:

Hendelse:

Det ble opprinnelig meldt om svikt i 2 stk. soveromsgulv i bolig. Under besiktigelse kommer takstingeniør N frem til at det dreier seg om lokal svikt i gulvoverflatesjikt (gulvbord) på ett av rommene (Sov4, 1.etg., se planskisse), mens at gulvoverflatesjikt (gulvbord) lokalt har røyst seg i form av kul på det andre soverommet (Sov2, loftsetasje, se planskisse). Takstingeniør N mener at begge avvikene sannsynligvis kan tilskrives selve overflaten/gulvbordsjikt. Takstingeniør N har per dags dato ikke gjort observasjoner som tilsier at noe er galt med underliggende gulvkonstruksjon (opplagring/gulvbjelker) i noen av de 2 soverommene. Takstingeniør N er dog ikke kjent med hvordan gulvet er bygget opp og frem til man vet mer om oppbygging og utforming, kan merarbeid utover arbeid med gulvoverflate ikke utelukkes.

Årsak avvik/hendelse/skade (Soverom 2, loftsetasje):

Gulvoverflate/bordgulv virker å ha røyst seg i form av en kul ca. midt på gulvet (Sov2, loftsetg., se planskisse).

Ca. 1-2cm kul. Under besiktigelse tråkket takstingeniør på kulen, og den virket å legge seg ned på underlaget når den ble utsatt for trykk. Når trykket ble tatt av så ble det kul igjen. Underliggende årsak til at gulvoverflaten har kulet seg er ikke kjent, men. Det kan for eksempel skyldes at bordgulvet er lagt for tett inntil veggene slik at gulvet ikke har nok plass til å bevege seg, og/eller variasjoner i inneluftens fuktnivå, m.m. Takstingeniør N forsøkte å hoppe flere steder på soveromsgulvet uten å oppfatte vibrasjoner eller tegn til svikt som indikerer svekkelse i underliggende gulvkonstruksjon (bjelker/opplagring).

Årsak avvik/hendelse/skade (Soverom 4, 1.etg.):

Bordgulvet er montert med endeskjøtene for tette/nære hverandre på deler av soveromsgulv (Sov4, 1.etg., se planskisse). I samme område som endeskjøtene er veldig nære hverandre merker man at gulvoverflaten gir etter når man trækker på gulvet. Anbefalt avstand mellom endeskjøter på gulv kan variere noe ut fra bl.a. produsent, dimensjon og type gulv, men. Ofte blir minimumsavstanden i anvisninger til lignende typer gulv beskrevet å være i regionen av 25-60cm. I dette aktuelle tilfellet er avstanden mellom endeskjøtene fra 2-3cm til anslått 12-13cm. Altså langt tettere enn det man normalt forventer på denne type gulv. Takstingeniør N forsøkte å hoppe flere steder på soveromsgulvet uten å oppfatte vibrasjoner eller tegn til svikt som indikerer svekkelse i underliggende gulvkonstruksjon (bjelker/opplagring).

Anbefalt utbedringstiltak (begge soverom, Sov2 og Sov4):

Utbygging av gulvoverflate/gulvbord. Flytt av innbo, de/remontering gulvlister, utbytt bordgulv.

Kalkulert utbedringskostnad (samlet kalkulert utbedringskostnad for gulv på begge soverom (Sov2 og Sov4): 70.659,00kr inkl.mva.

4. Hull i avløpsrør stakeluke

Utvendige vann- og avløpsledninger ble som nevnt over gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten.

Etter overtagelse oppdaget kjøper et hull i kloakkrøret i kjellergulvet, og reklamerte over forholdet 30.10.24.

I rapporten fra takstfirma F, fremgikk det følgende om forholdet:

Hendelse:

Hull i grenrør av soil i stake-/inspeksjonsluke i kjelleretasje. I forbindelse med søk etter årsak til vanntrykkfall i bolig avdekket boligkjøper og rørlegger hull på grenrør (avløp) av soil, i stakeluke-/inspeksjonsluke i kjelleretasje.

Årsak avvik/hendelse/skade:

Årsak er ikke kjent. Avløpsrør av soil stammer sannsynligvis fra oppføringsår 1948, og det er på bakgrunn av det sannsynlig at skaden har en sammenheng med elde/slitasje.

Anbefalt utbedringstiltak:

Meisle opp i betonggulv lokalt på sidene av skadet del av avløpsrør. Kappe av røret å bytte ut skadet del av rør. Armere og støpe igjen.

Kalkulert utbedringskostnad:

47.032,50kr inkl.mva.

5. Sprekk i ovnstein

Pipe og ildsted ble gitt TG 3 i tilstandsrapporten. Det fremgikk følgende:

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue i 2 etasje og 1 i 1 etasje. Sotluke/feieluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Alternativ løsning kan være og etablere foring/røykrør i pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjøper avdekket etter overtagelse avvik ved pipa, og reklamerte over forholdet 30.10.24.

I rapporten fra takstfirma F fremgikk det bl.a. følgende om forholdet:

Hendelse:

Boligkjøper oppdaget etter overtagelse sprekk i ovnsstein (inni vedovn).

Årsak avvik/hendelse/skade:

Årsak er ikke kjent. Kan være at sprekk har oppstått som følger av høy temperatur og/eller som følger av mekanisk påkjenning (støt).

Anbefalt utbedringstiltak:

Erstatte sprukket stein inni vedovn.

Kalkulert utbedringskostnad:

8.156,25kr inkl. mva.

Det fremgikk innledningsvis i rapporten at den kalkulerte utbedringskostnaden var basert på utskifting av sprukket stein, og inkluderte arbeid og materiell.

I det fremlagte pristilbudet fra byggefirma N fremstår det som at arbeid ikke er inkludert i tilbudet.

Kjøper har anført at forhold 1 og 2 utgjør mangler etter avhl. §§ 3-2 og 3-7, og videre at foretaket har gjort for store fradrag når det gjelder forhold 3-5.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på et uspesifisert beløp når det gjelder forhold 1 (vanntrykk), på et uspesifisert beløp når det gjelder forhold 2 (lukt/klukking), kr 70 659 når det gjelder forhold 3 (gulv), kr 47 032 når det gjelder forhold 4 (rør), kr 8 156 når det gjelder forhold 5 (peis).

Forsikringsforetaket har avvist mangelsansvar etter de påberopte grunnlagene når det gjelder forhold 1 (vanntrykk) og forhold 2 (lukt/klukking). Foretaket har bl.a. vist til at kjøper var kjent med det dårlige vanntrykket, jf. avhl. § 3-10. Foretaket har anført at det utmålte prisavslaget er riktig når det gjelder forhold 3-5, og har bl.a. vist til at kjøper får erstattet eldre bygningsdeler med nye.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Når det gjaldt lukt/klukking kom sekretariatet til at forholdet ikke utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og viste bl.a. til at lukt er subjektivt og at det ikke var dokumentert et omfang av noe størrelse. Når det gjaldt dårlig vanntrykk kom sekretariatet under tvil til at forholdet utgjorde en mangel, og viste til at forholdet fremsto underkommunisert fra selgers side. Sekretariatet tok ikke stilling til utmålingen av prisavslaget for avvik ved vanntrykket. Videre tok sekretariatet stilling til kjøpers krav om prisavslag for de øvrige forholdene som utgjorde mangler. For forholdene ved svikt i soveromsgulv og sprekk i ovnstein, kom sekretariatet til at foretakets utmåling av kravet måtte legges til grunn. Når det kom til forholdet rundt hull i avløpsrør stakeluke, kom sekretariatet til at kjøper hadde krav på fulle utbedringskostnader.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering gitt kjøper delvis medhold og har oppsummert sitt syn slik:

- Dårlig vanntrykk – mangel etter avhl. § 3-7 – ikke utmålte prisavslag
- Lukt/klukking på bad 2. etasje – ikke mangel
- Svikt i soveromsgulv – ikke medhold – prisavslag kr 35 000
- Hull i avløpsrør stakeluke – medhold – prisavslag kr 47 032,50 inkl. mva.
- Sprekk i ovnstein – ikke medhold – prisavslag kr 3 631,50 inkl. mva.
- Ved en utbetaling skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, dersom dette ikke er fratrasket tidligere.

Det har ikke innkommet merknader fra verken foretaket eller kjøper.

Nemnda slutter seg til sekretariatets gjennomgang og tiltrer konklusjonen slik den fremkommer av oppsummeringen inntatt over.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).