

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2024-167

21.2.2024

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

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

Ny avhendingslov – eldre bolig med innredet kjeller fra 2008 – fuktskader i kjeller og himling – manglende vurdering i tilstandsrapport – takstansvar – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-2, 3-7, 4-12 og 4-14 – forskriften §§ 2-15 og 2-16.

En leilighet oppført i 1937 ble solgt for kr 8,44 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.6.22. Leiligheten går over 2 plan, i byggets 1. etasje og en innredet underetasje. Boligen ble beskrevet som "*pent oppusset*", det ble opplyst at de fleste overflater var nyoppusset i 2022, og at det samtidig var lagt nytt gulv i u.-etg. Det ble opplyst ved salget at boligens kjeller ble omgjort til hoveddel i 2008, og godkjent i 2016. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det ikke gitt noen opplysninger om hverken innredet kjeller/rom under terreng, drenering, fuktsikring, hulltaking, el.l. Selger opplyste i egenerklæringen om et tidligere problem med fukt i sportsbod under veranda, som var utbedret. Boligens kjøkken ble gitt TG 1. Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper omfattende fuktskader i boligens kjeller. Kjøper oppdaget deretter fukt og sopp i kjøkkenhimlingen etter en tidligere lekkasje. Kjøper anførte at skadene var upåregnelige, og at det var noe selgers takstmann lett skulle ha avdekket ved sin befaring. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og risikopplysninger gitt ved salget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 069 089, krav om erstatning for alternativ bolig, advokatutgifter, lagerleie mv. til sammen kr 92 896, og forsinkelsesrente fra 7.11.22.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskader i kjeller og kjøkkenhimling, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft 1.1.22.

Boligen er en 5-roms leilighet sentralt på Østlandet oppført i 1937, og ligger i bygningens 1. etg. og u.-etg. Sameiet består av tre seksjoner. Boligen ble omtalt i salgsprospektet som "*pent oppusset*".

Selger opplyste i egenerklæringskjemaet å ha bodd i boligen i 15 år.

Boligen ble solgt for kr 8,44 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.6.22, og overtatt av kjøper den 31.8.22.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktskader i kjelleren, og fukt og sopp i kjøkkenhimling. I det følgende vil forholdene bli omhandlet hver for seg.

#### 1. Fukt i kjeller.

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

- De fleste overflater er pusset opp i 2022

- Nye gulv i u.etc. i 2022

(...)

Utvendig fasade skal forbedres og vinduer byttes i regi av sameiet og vil være en kostnad som ny eier blir belastet. Det vil i den forbindelse bli gjort en kapitalinnkreving fra sameierne.

(...)

elektriske varmekabler fra 1998 (...)

Selger svarte "ja" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til problemer med drenering/fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere. Selger opplyste:

Sportsbod under veranda hadde problemer med fukt frem til ny veranda ble bygget i 2019 hvor det ble lagt ny membran. Litt antydning til fukt oppstod i hjørnet i soverom mot sportsbod men dette forsvant (tørket inn og vasket vekk) etter bygging av veranda i 2019.

Selger svarte videre bekreftende på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen, og viste til at man tidligere år hadde vært plaget med maur. Selger opplyste også i egenerklæringsskjemaet at boligens kjeller ble gjort om til hoveddel i 2008 og godkjent i 2016.

Tilstandsrapporten hadde ingen opplysninger om boligens drenering og det fremgikk ikke opplysninger relatert til fukt i boligens underetasje. Det var angitt i rapporten at den var "basert på minimumskravet til "Forskriften for Avhendingslovens".

I tilstandsrapportens punkt om overordnet tilstand fremgikk det bl.a. at boligen jevnt over var normalt vedlikeholdt, men at vesentlige bygningsdeler hadde nådd forventet levetid slik at man måtte forvente utskifting og oppgradering av mange av boligens deler. Boligens overflater ble gitt TG 1, alder ble angitt til "2018/2022", med opplysning om normal bruksslitasje.

Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen det som så ut til å være mugg/fukt i gulvet i hele kjelleren, og fremsatte reklamasjon ovenfor foretaket 15.9.22.

Kjøper rekvirerte F. taksering, som utarbeidet en foreløpig rapport av 6.10.22:

Gjennomgang av tilstandsrapporten som er utarbeidet ved salget avdekket at det ikke er tatt hull for inspeksjon i utforede kjellervegger. Dette er i strid med gjeldene regelverk. (Forskrift til avhendingslova § 2-15) Befaringen avdekket høyt fuktinnhold i de utforede veggene, noe som hadde vært avdekket dersom tilstandsrapporten hadde vært utført iht. regelverket.

Disse avvikene i alle soverom og i kjøkkenet medfører at boligen pr. definisjon er ubeboelig i frem til utbedring er gjennomført.

Det vil være omfattende kostnader for utbedring av disse manglene/skadene. Et foreløpig anslag følger under. Anslaget er ikke uttømmende.

Samlede utbedringskostnader ble anslått til kr 785 625 inkl. mva., inkludert utbedring av avvik tilknyttet kjøkkenet.

Foretaket innhentet en skaderapport fra takstmann H. datert 24.10.22:

Basert på mottatte opplysninger ble det i forbindelse med riving av laminatgulv i kjelleren oppdaget fukt under laminat. Ved nærmere kontroll av fukt i utlekkede yttervegger konstateres forhøyede fuktverdier i veggene. Videre ble det oppdaget sprekker i avrettingsmasse over varmekabler. Kjeller er utført med grunnmur i betong- og murkonstruksjoner som er utvendig pusset og malt. Innvendig side er lektet lektet ut med isolert bindingsverk med platekledning.

Takstmann H. målte fuktverdier på 18,7 %, 24,2 %, 25,9 % og 41,5 % i de tre soverommene i kjelleren. Videre fremgikk følgende:

INNVENDIG KONTROLL YTTERVEGGER

Det ble på befaringdagen foretatt fuktmålinger av utlekting for yttervegger for soverom i kjeller. Ved fuktverdier i trevirke over 17 vektprosent vil det over tid kunne utvikles råteskader. Fuktverdi på mer enn 28 vektprosent anses som full fibermetning i trevirke. Som det fremkommer av bildene på foregående side konstateres fuktnivåer over akseptabelt nivå for samtlige målinger på soverommene i kjeller. Baderommet i kjellere er under totalrehabilitering i regi av kjøper og er ikke kontrollert av undertegnede. Det opplyses imidlertid om tilsvarende fuktproblem for disse veggene.

Det er ikke registrert tegn til nedbrytning av trevirke i utlektede vegger, men fuktnivå tilsier at nedbrytning vil kunne oppstå over tid.

Byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsa at det ikke ble benyttet dampsperre under grunnmur og/eller betonggulvet i kjelleren. Dette medfører risiko for kapillært fuktopptrekk i konstruksjonen. Dampåpne løsninger vil derfor være avgjørende for å unngå fuktskader over tid.

Bak utlekting er det montert asfaltpapp mot grunnmur (Vaflex el.l). Løsningen anses som en normalløsning frem til litt ut på 2000-tallet, men senere erfaringer har vist at pappen ikke er tilstrekkelig diffusjonsåpen. Dette medfører at eventuell fukt i grunnmuren vil kunne trekke videre inn i veggkonstruksjonen/utlekting.

#### **INNVENDIG KONTROLL KJELLERGULV**

Som vist på bildene under konstateres saltutsalg på betongavretting under laminatgulvet og fuktmålinger utført på befaringdagen indikerer fukt i gulvkonstruksjonen. Videre registreres riss over varmekabler og stedvis avflaking av betongavretting. Denne type fukt skuldes erfaringsmessig ofte kapillært fuktopptrekk som følge av manglende dampsperre under betonggulvet.

Dog vurderes også fuktinntrekk via yttervegger som medvirkende årsak til saltutsalg.

Basert på mottatte opplysninger ble kjelleren innlemmet til hoveddel i 2008 (trolig innredet på samme tidspunkt). Varmekabler (og avretting) er dog ut fra opplysninger i egenerklæringsskjema fra 1998. Ut fra opplysninger i egenerklæringsskjema varmer ikke kablene bra, noe som ofte medfører at brukere hever varmeinnstilling tilsvarende for å oppnå ønsket oppvarming. Dette vil over tid kunne medføre riss og avflaking av avretting grunnet de store temperaturforskjellene. For å unngå oppsprekninger i avretting er det videre av stor betydning at kabel har tilstrekkelig betongoverdekning (betong over kabelen). Denne type kabler skal normalt ha overdekning minimum 10mm, men dette varierer noe fra produsent til produsent og om kablene er av type lavtbyggende varmekabler. Faktisk overdekning for varmekablene i kjelleren er ikke kjent. Oppsprekking kan også oppstå dersom kablene er slått på for tidlig etter utstøping.

(...)

#### **KONKLUSJON**

Fukt i utlekting i kjeller samt gulvkonstruksjon skyldes etter vår vurdering en kombinasjon av følgende forhold:

1. Svikt ved/manglende drenering som følge av alder og eldre byggeskikk
2. Bruk av svartpapp mot grunnmur (anses likevel som en normalløsning)
3. Kapillært fuktoppsug som følge av eldre byggeskikk uten bruk av dampsperre mot grunn Riss i betonggulvet over varmekabler har trolig sammenheng med liten betongoverdekning og/eller at kablene er slått på for tidlig etter utstøping. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at kablene har tatt skade av forholdet, men opplysninger gitt i egenerklæringsskjema tilsier at varmekablene uansett bør vurderes skiftet.

#### **UTBEDRINGSTILTAK**

Basert på en helhetsvurdering må det påregnes etablering av ny drenering rundt boligen. Dette bør utføres som en helhet for hele bygningsmassen. Det er dog i understående kostnadsoverslag kun medtatt yttervegger for den angjeldende seksjonen.

Videre må innvendig utlekting åpnes (platekledning fjernes) for uttørking og fjerning av asfaltpapp mot grunnmur. Da det per tid ikke er konstatert skader ved bindingsverk anses det ikke som nødvendig å fjerne bindingsverket. Før tilbakeføring må det imidlertid foretas fuktmålinger av stenderverk før konstruksjonen lukkes.

For varmekabler anbefales at disse skiftes. Dette ut fra alder og opplysninger i egenerklæringsskjema om svak funksjon. Det er i understående lagt til grunn lavtbyggende varmekabler. Før disse monteres må løs

betongavretting skrapes bort før rengjøring og klargjøring for ny fiberarmert betongavretting over nye varmekabler. Innerdører tilpasset nytt gulvnivå. Det er i understående kostnadsoverslag lagt til grunn at belistning og laminatgulvet gjenbrukes i størst mulig grad. Noe supplering må likevel påregnes.

Takstmann H. anslo utbedringskostnadene til kr 513 000 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt endelig rapport fra F. taksering av 9.12.22:

#### **Oppbygning:**

Kjelleren er oppbygget med innvendig påforede vegger som er isolert og plateslått med sponplater.

Dette er ikke i samsvar med hva som er beskrevet i byggesøknadens dispensasjon for energikrav. Her beskrives kjellervegger utført med innvendig påforing av Leca rehab ISO-blokk.

Gulv i kjelleren ble lagt nye i 2022. Laminatgulv lagt flytende på det gamle laminatgulvet.

#### **Beskrivelse av forhold:**

Innvendig påforing av organiske materialer er forbundet med risiko for utvikling av fukt, sopp- og råteskader. I byggesøknaden er det beskrevet at det skal brukes Leca materialer, som ikke er organiske og ikke vil kunne utvikle mugg-, sopp- eller råteskader. Det har oppstått vanninntrengning gjennom grunnmuren, og påforingen har høyt fuktinnhold. Dette ville takstmannen som utførte tilstandsrapporten i 2022 avdekket dersom det hadde blitt tatt hull i påforingen slik det kreves jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-15.

Målinger utført med 40 mm isolerte hammerelektroder viste et fuktinnhold i trevirket i utforede vegger på fra 20,3 % på det laveste og opp til 28,1 % på det høyeste. De høyeste verdiene betyr at trevirket er fibermettet med vann. Terskelverdier for utvikling av mugg- og råtesopp er 18 %. Tilsvarende målinger ble også utført på innvegg i soverom mot trapp. Der viste fuktinnholdet 15,9 %. Det betyr at det er langt høyere fuktbelastning langs ytterveggene, noe som kan tilskrives sviktende drenering.

Gulvene er avrettet med flytsparkel. Dette har sluppet fra underlaget, og er nå i det meste bare små biter. Dette kan skyldes flere årsaker, mest sannsynlig en kombinasjon av for tynt lag med masse og for høy varme på varmekablene og fuktighet.

#### **Avvik fra fagmessig byggeskikk:**

Det er ikke benyttet materialer som beskrevet i byggesøknaden for påforing av yttervegger under terreng.

Det er ikke tatt hull i påforingen slik det kreves jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-15. Utvendige taknedløp er ført ned i bakken via drenerør som ikke er koblet til dreneringsrør i grunnen. Disse stopper i grunnen ca. 50 cm. under terreng, slik at alt takvann ledes fra disse nedløpene og inn mot grunnmuren.

#### **Konsekvens:**

Ytterveggene i kjelleren er fuktbelastet, og vil utvikle mugg- og råteskader innen noen år, med samme konsekvens for helsen som beskrevet i punkt 1 om kjøkkenhimling. Gulvene har ikke godt avrettet underlag, da avrettingsmassen er gått i oppløsning/løst.

#### **Nødvendige utbedringer:**

Påforingene rives. Gjenoppbygges iht. dispensasjonssøknaden ifb. med bruksendringen. (Vedlagt)

Grunnmuren må graves opp og dreneres for å forhindre fuktinntrengning gjennom yttervegger, samt å redusere vanntrykkbelastningen opp under kjellergulvet. Gulvet må avrettes på nytt.

Betongkonstruksjonen på terrassen må rustbehandles og muren må pusses for å dekke over armeringen. I tillegg må membranen over terrassen utbedres slik at vann ikke trenger inn gjennom betongdekket.

#### **Synlighet:**

Dette skulle vært oppdaget av takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i 2022. Legmann har ingen forutsetning for å avdekke dette uten å ha tilgang og kunnskap om bruk av avanserte fuktmålere.

#### **Opplysninger gitt i tilstandsrapport/takst:**

Tilstandsrapporten inneholder ingen opplysninger om kontroll, undersøkelser eller konklusjon om tilstand når det gjelder rom under terreng, eller kjellerrom utover våtrommet. Dette til tross for at rapporten på side 19 av 20 fremhever at det har kommet særskilte endringer siden tidligere rapporter når det gjelder rom

under terreng, jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-15.

#### **Andre opplysninger:**

Det er avdekket fuktinntrengninger i sportsboden under verandaen etter overtagelsen. I kombinasjon med frostsprengning har store biter av betongen som skal beskytte armeringen falt av, og armeringen er utsatt for rustangrep. Opplysningene i egenerklæringens punkt 5 synes ikke å stemme.

(Takstmann H.) sin rapport har ikke med transport av gravemaskin til/fra, bare tillegg for vanskelig tilkomst. Han har heller ikke med bortkjøring av masser som graves opp og må erstattes med drenerende masser. Han tenker sannsynlig å gjenbruke jordmassene med dårlig dreneringsevne. Innvendig gjenoppbygging har han valgt å utføre med gipsplater, mens jeg har tatt høyde for å bruke de materialene som er grunnlaget for tillatelsen gitt til bruksendringen.

F. taksering beregnet utbedringskostnadene for det påberopte avviket til kr 693 906 inkl. mva. I tillegg anslo F. taksering kostnader til rigg og drift på kr 125 213 inkl. mva. (samlet for kjeller og kjøkken).

I revidert skaderapport av 28.2.23 anslo takstmann H. utbedringskostnadene til kr 401 000 inkl. mva., hvorav utvendige kostnader utgjorde kr 130 000 inkl. mva.

Kjøper har også fremlagt pristilbud av 24.3.23 fra V. AS på innvendige arbeider i kjelleren på kr 954 162 inkl. mva. og pristilbud på rehabilitering av kjeller fra L. AS av 23.1.23 på kr 672 610 inkl. mva. I tillegg har kjøper fremlagt pristilbud på drenering rundt hele boligen av 14.2.23 fra G. AS på kr 401 250 inkl. mva.

Foretaket har fremlagt et pristilbud fra byggmester B. datert 7.1.24, hvor innvendige arbeider i kjeller ble angitt til kr 325 875 inkl. mva.

Kjøper opplyste deretter at de gjennomførte nødvendige utbedringskostnader, og fremla en rekke bilag som ifølge kjøper viste kostnader på til sammen kr 981 023. Kjøper viste bl.a. til at arbeidene var foretatt i tråd med TEK 10 § 13-14.

#### 2. Fukt i kjøkkenhimling.

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

Kjøkken:

Pen grålakkert kjøkkeninnredning fra 2018 med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer består av kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenventilator med avtrekk til utvendig vegg gjennom ventil.

I selgers egenerklæringsskjema svarte selger bekreftende på kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og forklarte at verandadør ikke var helt tett, og sammen med de eldste vinduene burde skiftes ut snarest. Selger opplyste at utvendig vegg, særlig den som vendte mot sør, burde rehabiliteres om kort tid. Selger opplyste også at rehabilitering av sørveggen var planlagt i regi av sameiet dette året.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at boligens kjøkken var fra 2018, og ble gitt TG 1. Det ble ikke gitt negative opplysninger om fukt eller andre feil.

Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen fukt/soppvekst i himlingen på kjøkken. Kjøper kontaktet If, som opplyste at selger hadde mottatt en kontantutbetaling som følge av en vannskade den 21.6.21. Kjøper fremsatte reklamasjon ovenfor foretaket 28.9.22.

Ifølge foretaket har selger forklart at det tidligere hadde vært en lekkasje fra leiligheten over. Gulvet i etasjen over skal ha blitt skiftet, og etter selgers oppfatning ble dette gjort grundig. Årsaken til fuktigheten ble ifølge selger utbedret av rørlegger samme dag som årsaken ble avdekket. Misfaringen/fuktmerkene skal ha tørket ut, og ga ikke utslag på fuktmåler. Selger var

da sikker på at forholdet var utbedret.

I rapporten fra F. taksering av 6.10.22 fremgikk det bl.a. at boligen var ubeboelig frem til utbedring var gjennomført. Det ble tatt prøver av taket, som ble sendt til Mycoteam. I deres rapport av 12.10.22 fremgikk det bl.a. at prøvene som ble tatt i boligen viste svillesopp, penselmuggsopp og svart vannskademugg.

Foretaket innhentet en rapport fra takstmann H. datert 24.10.22:

#### KONKLUSJON

Soppdannelse skyldes etter all sannsynlighet tidligere vannlekkasje fra varmtvannsbereder plassert over kjøkkenet i seksjon i etasjen over. Det registreres ingen tegn til forhøyet fukt per tid, men soppsporer vil kunne ha negativ innvirkning på innklimaet i boligen. Det anbefales derfor at det gjennomføres tiltak.

#### UTBEDRINGSTILTAK

En utbedring innebærer at himling fjernes og at stubbloft og leire i området under varmtvannsbereder fjernes. Dette da det etter all sannsynlighet er tilsvarende soppdannelse i leiren lokalt under bereder.

Lekkasjevannet har etter all sansynlighet rent direkte ned over tidligere himling og deretter spredt seg mer jevnt ut over himlingen over kjøkkenet. Deretter tilbakeføres åpnet område før himlingen tilbakeføres med ny nedlektet lydhimling.

Takstmann H. anslo utbedringskostnadene til kr 58 000 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt to pristilbud av 28.10.22 og 23.11.22 for utbedring av tak etter vannskade på henholdsvis kr 47 800 og kr 61 050 inkl. mva. Kjøper fremla endelig rapport fra F. taksering datert 9.12.22, hvor det ble anslått kostnader på kr 71 911 inkl. mva. I tillegg anslo F. taksering kostnader til rigg og drift på kr 125 213 inkl. mva. (samlet for kjeller og kjøkken).

Kjøper har fremlagt faktura av 28.11.22, for utbedring av tak grunnet vannskader, på kr 61 050 inkl. mva.

Foretaket har fremlagt et pristilbud fra byggmester B. datert 7.1.24, hvor kostnader til soppangrep i kjøkkenhimling ble angitt til kr 58 750 inkl. mva.

**Kjøper** har anført at boligen har mangler etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det ikke var påregnelig for kjøper med fukt i kjeller og i kjøkkenhimlingen. Kjøper kunne være enig i at alder var et vurderingstema i forbindelse med om boligen var mangelfull, men anførte at boligens alder ikke kunne føre til at forhold ved boligen som takstmannen enkelt skulle ha oppdaget, ikke var å anse som mangler.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 1 069 089, krav om erstatning for alternativ bolig, advokatutgifter, lagerleie mv. til sammen kr 92 896, og forsinkelsesrente fra 7.11.22.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar. Foretaket har i hovedsak vist til at boligens alder sammenholdt med øvrige risikoopplysninger som ble gitt ved salget, medførte at de påberopte avvikene var påregnelige for kjøper. Det ble særlig vist til at kjøpers forventning var en bolig med drenering fra 1937, og at følgeskader etter dette måtte anses som påregnelige. Foretaket har også anført at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt i saken, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Foretaket har bestridt at tilstandsrapporten hadde avvik fra forskriften, og viste til at dreneringen var del av fellesareal, og at hulltaking kunne unnlates. Foretaket anførte at kjøpers krav var begrenset til den rimeligste nødvendige utbedringsmetoden.

**Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter både avhl. §§ 3-2 og 3-7 for begge de påberopte forholdene, som en følge av at fuktskadene var upåregnelige for kjøper, og som en følge av at det var gitt mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten. Sekretariatet viste særlig til at tilstandsrapporten ikke på noen måte oppfylte kravene i forskrift til avhendingslova §§ 2-15 og 2-16.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangelsansvar etter både avhl. §§ 3-2 og 3-7 for begge de påberopte forholdene, som en følge av at fuktskadene var upåregnelige for kjøper, og som en følge av at det var gitt mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten. Når det gjaldt takstansvar etter avhl. § 3-7, bemerket sekretariatet bl.a.:

Tilstandsrapporten i vår sak vurdert opp mot forskriften § 2-15, viser at tilstandsrapporten er mangelfull. Det vises bl.a. til at takstmann ikke har beskrevet rom under terreng utover våtrom og overflater, at det ikke er tatt hull for å undersøke fukt i kjelleretasjen, og at det ikke er opplyst om årsaken til fravær av hulltaking. Tilstandsrapporten inneholder heller ingen opplysninger om at kjelleretasjens soverom er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Når det gjelder forskriften § 2-16, inneholder tilstandsrapporten i vår sak ingen opplysninger om drenering og boligens sikring mot vann og fuktighet. Forskriften § 2-16 femte ledd bestemmer at en opplysningsplikt om disse forholdene i utgangspunktet ikke gjelder der byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet er en del av flere boligers fellesareal. Bestemmelsen gjelder likevel hvis byggegrunnen eller bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Slik sekretariatet ser det, skulle opplysninger om drenering og sikring mot vann og fuktighet vært gitt i vår sak da drenering og grunnmur har direkte tilknytning til boligens kjelleretasje.

(...)

Slik vi oppfatter de fremlagte skaderapportene i saken, dokumenterer de et fuktproblem i boligens kjelleretasje. Slik sekretariatet vurderer det, ville kjøper fått opplysninger om at det var fukt i kjelleretasjen forut for avtaleinngåelsen dersom takstmann hadde gjort undersøkelser i henhold til forskriften og opplyst om funnene tilknyttet fukt og fuktsikring i tilstandsrapporten. Sekretariatet har etter dette kommet til at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved ikke å avdekke og opplyse om fukt tilknyttet kjelleretasjen i tilstandsrapporten.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for de to mangelsforholdene, har sekretariatet fastsatt dette til kr 700 000. Det er i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Etter en konkret skjønnsmessig vurdering har vi kommet frem til at samlet prisavslaget i denne saken passende kan settes til kr 700 000 inkl. mva. Ettersom overflatene forut for salget var opplyst nyoppusset, vurderer sekretariatet at det ikke skal foretas et stort fradrag for standardheving. Kjøper mottok imidlertid forut for avtaleinngåelsen opplysninger om at boligens kjeller ble gjort om til hoveddel i 2008. Sekretariatet har derfor foretatt et skjønnsmessig fradrag for boligens alder og at kjøper får en delvis nyinnredet kjelleretasje med tilhørende dokumentasjon og reklamasjonsrett etter håndverkertjenesteloven. Det følger av avhl. § 3-1 fjerde ledd at kjøper selv må dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr 10 000, og dette må trekkes fra.

I etterkant av sekretariatets vurdering har både foretaket og kjøper fremlagt ny dokumentasjon i anledning utmålingsspørsmålet. Nemnda har funnet det krevende å vurdere de ulike sakkyndigrapportene opp mot hverandre. På den ene siden mener nemnda at det ikke blir korrekt å fullstendig se bort fra kostnader knyttet til drenering, slik foretaket tilsynelatende anfører. På den andre siden kunne kjøper neppe ha en forventning om å få utbedret kjelleren slik at kravene i TEK10 er oppfylt. Boligen er opprinnelig fra 1937, med kjeller innredet en gang mellom 2008-2016.

I mangel av andre holdepunkter har nemnda kommet til at sekretariatets konkrete og skjønnsmessige utmåling er forsvarlig ut fra de momentene som skal inngå i vurderingen etter avhl. § 4-12 andre ledd. Prisavslaget settes derfor til kr 700 000.

Når det gjelder spørsmålet om erstatning etter avhl. § 4-14 andre ledd, er nemnda enig med sekretariatet i at vilkårene for dette er oppfylt. Med hensyn til utmålingen, uttaler sekretariatet følgende:

Etter en konkret vurdering har vi kommet frem til at erstatningssummen i denne saken passende kan settes til kr 21 789 inkl. mva. Kjøper gis erstatning fullt ut for dokumenterte kostnader til lagring av eiendeler, til erstatningsbolig, og til luftavfukter. Etter sekretariatets syn skal kjøper ikke få erstattet udokumenterte kostnader til lagring av eiendeler og heller ikke udokumenterte egenandeler/udekkede kostnader tilknyttet sakkyndige utgifter og utgifter til juridisk bistand ettersom kjøper har krysset av på ønske om boligkjøperforsikring i kjøpekontrakten.

Kjøper har i brev 18.1.24 fremlagt dokumentasjon på økte utgifter til lagerleie med kr 12 450, og nemnda mener erstatningen bør økes i samsvar med dette. For øvrig slutter nemnda seg til sekretariatets vurdering av det ikke er grunnlag for erstatning for utgifter til sakkyndig og juridisk bistand. Det anses sannsynliggjort at kjøper har boligkjøperforsikring, og det er ikke dokumentert at de nevnte postene har medført et lidt økonomisk tap på kjøpers hånd.

Samlet erstatning etter avhl. § 4-14 blir dermed kr 34 239.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).*