

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2023-446

8.6.2023

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

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

Ny avhendingslov – lekkasje fra 42 år gammelt bad – TG 2 – takstansvar? – krav til hulltaking – ugyldig tilstandsrapport? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-10 – forskriften §§ 1-5 og 2-2.

En rekkehusleilighet fra 1980 ble solgt for kr 2,8 mill., i tillegg til fellesgjeld på kr 620 693, ved kjøpekontrakt datert 11.6.22. Badet ble gitt TG 2, og det ble opplyst at badet hadde oppnådd forventet levetid, og at en oppgradering måtte påregnes. Det fremgikk videre av tilstandsrapporten at det ble foretatt fuktsøk (TG 0), men at det ikke var utført hulltaking. Etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasjeskader og utette rørkoblinger på badet. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at selgers takstmann skulle ha oppdaget skadene ved sin befaring. Kjøper påpekte at takstmannen ikke hadde foretatt hulltaking for å måle etter fukt, i strid med forskriftskravet. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste i hovedsak til badets alder og opplysningene ved salget. Videre viste foretaket til at det var unntak for krav til hulltaking når dette ikke var praktisk mulig. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot foretaket til sammen kr 191 495.

---

### **Saksfremstilling**

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

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet i Trøndelag oppført i 1980.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som et *"innholdsrikt rekkehus over 2 plan med god planløsning"*. Videre hitsettes det fra salgsoppgaven:

Takstmann konkluderer med følgende i sin takstrapport:

"Leiligheten fremstår i god stand og godt vedlikeholdt. Det gjøres oppmerksomt på at bad har nådd hva som ansees som forventet levetid og en oppgradering må påregnes for å nå dagens standard. For videre omtale se de respektive punktene i rapporten."

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er satt pga. alder og tilstanden på tettesjiktet. En oppgradering må påregnes.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende:

Bygningsdeler med TG 2

Bad – Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid

Bad – Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er satt pga. alder og tilstanden på tettesjiktet. En oppgradering må påregnes.

Bad – Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskiftning anbefales.

(...)

Overflater består av vinylbelegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i himlingen. (...)

Det antas at overflatene er fra respektive byggeåret.

(...)

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja (...) Normal slitasjegrade registreres. Noe løs tapet i skjøtene, oppsprekk i skjøt på gulvbelegg.

(...)

Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

(...)

TG 2 er satt pga. alder og tilstanden på tettesjiktet. En oppgradering må påregnes.

(...)

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie for våtrom, 5-10 år.

(...)

Dusjkabinett, gulvmontert toalett, innredning med servant, opplegg for vaskemaskin.

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskiftning anbefales. TG 2.

(...)

Er det utført fuktmåling/hulltaking og/eller innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Badet er utstyrt med tett dusjkabinett med påfølgende minimal belastning på overflatene. Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller pågående lekkasjer på befaringen. Det ble utført fuktsøk.

(...)

Fuktsøk

(...)

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon med visuell kontroll på badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. TG 0.

(...)

Badet vurderes å ha oppnådd forventet levetid med behov for renovering.

I egenerklærings skjemaet fremgikk det at salget skjedde ved fullmakt. Fullmektigen opplyste:

Jeg har aldri bodd i boligen, bare vært på besøk hos mine foreldre.

Eiendommen ble solgt for kr 2 800 000 med tillegg av andel fellesgjeld på kr 620 693 ved kontrakt datert 11.6.22, og overtatt av kjøper den 27.6.22.

I forbindelse med at kjøper skulle oppgradere badets overflater ble det oppdaget vannskade og utette rørboblinger til blandebatteriet. Kjøper innhentet en skadetakst hvor det bl.a. fremgikk:

Rørlegger har uttalt at det ser ut som en drypplekkasje i vegg mellom bad og soverom. Nærmere bestemt der hvor blandebatteri for dusjkabinett var koblet til.

(...)

#### **Registrering - vurdering - omfang:**

Ved min befaring den 09.08.2022 var plater på delevegg og mot nabo samt deler av golvbelegg på begge sider av delevegg og rundt sluk revet. Platerester var tatt vare på.

Det registreres fuktskader på bakside av plater fra vegg og på plater ved underside av belegg. Det er også synlige tegn på noe som antas å være muggsopp. (det er ikke tatt prøve av eller innlevert for å verifisere type sopp). Det er særlig synlige tegn på fuktskader ved bakside av plate fra dusjbatteri. Knirk i golv i soverom vurderes å ha sammenheng med fuktskade.

#### **Vurdering av skadeårsak: Rørbrudd**

Med bakgrunn av egne registreringer og opplysninger fra rørlegger vurderes vannskaden å skyldes lekkasje fra "hampet" kobling ved albue i vegg ved dusjbatteri. Det at det ikke kunne registreres fukt på betalingstidspunktet eller på det tidspunktet ny eier oppdaget vannskade antas å være med bakgrunn i at det har gått flere måneder siden dusjen har vært benyttet og at fukt har tørket ut.

#### **Omfang:**

Følgende rom og konstruksjoner er berørt av vannskade:

Bad i 1. etasje, 5,5m<sup>2</sup>.

- Utskifting av veggplater på delevegg og mot nabo
- Utskifting av tregolv og isolasjon
- Utbedring ved sluk og rørledninger i forbindelse med ovenstående-

Soverom i 1. etasje: 11,5m<sup>2</sup>

- Utskifting av veggplater på delevegg mot bad
- Utrivning av parkettgolv, plater i golv og isolasjon
- Legging av nye plater og parkett

(...)

I boligsalgsrapport er det opplyst at overflater på bad er utgått på grunn av alder. Med bakgrunn i disse opplysningene begrenses utbedringskostnadene til å omfatte utskifting av fuktskadede plater og materialer på bad og soverom og ny parkett på soverom. Klargjort for nye overflater på bad. I tillegg beregnes det noen kostnader i forbindelse med berørte vann og avløpsledninger samt sluk.

Utbedringskostnadene ble i rapporten angitt til kr 100 375 inkl. mva.

Takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget har uttalt:

Det stemmer at jeg var der på befaring. Legger ved bilde og skisse som beskriver litt scenarioet her. (...)

Det ble ikke foretatt hulltaking da dette ikke var mulig på befaringen. Jeg skrev ikke dette i rapporten ser jeg. Dusjonen grenser mot nabo og soverom. Inne på soverommet på den aktuelle dagen sto det et stort garderobeskap langs hele veggen med inventar. Skapet kunne ikke flyttes på og innholdet ble ikke tatt ut fra min side. Ut ifra det jeg leser så var det en drypplekkasje på en rørgjennomføring ved overgang gulv/vegg. Hvis dette skulle blitt avdekket ved og ta på et 73mm hull så måtte dette i så fall ha vært med flaks. I tillegg så står det at dryppskaden ligger under golvbelegg, da hadde det ikke hjulpet å bore et hull i vegg uansett. Drypplekkasjen kan etter min mening ikke ha blitt avdekket på annen måte en ved en renovering av badet da dette innebærer rivning av vegger og golv på innsiden av badet. Slik jeg forstår det så er det slik denne skjulte lekkasjen ble avdekket også? Det må presiseres at badet er ca. 42 år gammelt og fikk TG 2 av meg. Bygger er oppført med hovedkonstruksjon av betong. Vegger mellom enhetene (naboer) og i etasjeskille. Hvor store følgeskader har denne drypplekkasjen påført boligen? Jeg stiller spørsmål til fagkyndig takstrapport som er

utarbeidet i forbindelse med saken der takstmannen har estimert en kostnad på over 100 000,- for å utbedre en drypplekkasje på et bad som er under renovering! Dette virker som for meg at noen har satt i gang en renovering, oppdaget en eldre drypplekkasje og tenkt at her kan man få dekket hele renoveringen på forsikringen. Hvis dette ikke er en eldre drypplekkasje så kan man jo heller ikke utelukke at lekkasjen startet i forbindelse med rivning av badet? Nå har ikke jeg sett bilder av skaden/lekkasjen, men det hadde vært interessant å se.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Lekkasjeskadene var upåregnelige, og takstmannen gjorde mangelfulle undersøkelser da det ikke var utført hulltaking i tilstøtende rom. Kjøper har vist til at selgers takstmann kunne ha avdekket den skjulte vannskaden ved å bore hull og inspisere badet. Kjøper anførte at det var feil at hulltaking ikke var praktisk mulig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på totalt kr 191 495, som bl.a. omfattet utbedringskostnader, takstutgifter, husleie, strøm, og renter på mellomfinansiering.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Kjøper måtte forvente en fullstendig renovering av badet og skjulte skader kunne dermed ikke vurderes som upåregnelige. Hulltaking var ikke foretatt grunnet manglende tilkomst, og det var uansett ikke sannsynliggjort at dette ville ha avdekket skaden.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Sekretariatet viste til badets alder og risikoopplysningene, og stilte spørsmål ved om ytterligere opplysninger i tilstandsrapporten ville ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre pkt.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet drypplekkasje i veggen mellom badet og soverommet. Badet er oppført i 1980.

Nemnda har ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter de nevnte bestemmelsene delt seg i et flertall og et mindretall.

#### **Flertallet – Nygaard og Bones – bemerker:**

Sekretariatet fremholdt følgende ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7:

Etter sekretariatets syn vil det avgjørende for ansvarsvurderingen av takstmannen være om risikoen for et utbedringsbehov på kort sikt i tilstrekkelig grad er tydeliggjort overfor en forbrukerkjøper. I den sammenheng mener vi at opplysningene som ble gitt må leses i sammenheng, men slik de må forstås av en alminnelig forbruker.

Etter en gjennomgang av den informasjonen som fremgikk av tilstandsrapporten opp mot den påreklamerte skaden, har sekretariatet kommet til at takstmannens opptreden ikke kan anses å være grovt uaktsom. Vi vil vise til at det var tale om et eldre baderom, som basert på tilstandsrapportens opplysninger måtte antas å være fra byggeåret. Følgelig vil alder alene gi uttrykk for at utbedring- og moderniseringsarbeider vil bli aktuelt. Takstmannen skrev videre flere ganger i rapporten at badets bestanddeler hadde "opnådd forventet levetid". Baderommet var også tilstandsvurdert til TG 2 som gir uttrykk for vesentlige avvik, elde og et varsel om skader grunnet alder. Endelig skrev takstmannen i klartekst at "Badet vurderes å ha opnådd forventet levetid med behov for renovering". Når det kommer til spørsmålet om manglende hulltaking, ser vi av rapporten at på spørsmål til takstmannen om det ble "utført fuktmåling/hulltaking og/eller innvendige konstruksjon inspisert?", så svarte takstmannen "nei", ref. tilstandsrapportens side 12. Tatt i betraktning de øvrige risikoopplysningene som også ble kommunisert i rapporten har vi falt ned på at takstmannens opptreden samlet sett ikke kan karakteriseres som grovt uaktsom i relasjon til avhl. § 3-7 første pkt.

Som det fremgår av sekretariatets drøftelse, så har takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten, opplyst at han ikke foretok hulltaking på baderommet. Det er i tilstandsrapporten ikke opplyst om årsaken til at dette ikke ble gjort, men det er opplyst at takstmannen foretok fuktsøk uten at det ble avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Ett spørsmål som kan reises, er om takstmannen har etterlevd de krav til tilstandsrapporter som følger av forskrift til avhendingslova § 2-2 fjerde ledd. I bestemmelsen heter det:

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning, skal den bygningssakkyndige bore et hull på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden. Den bygningssakkyndige skal måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade. Hullet skal tas på et minst mulig synlig sted i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i våtsonen eller ved bunnsvill i vegg. Hullet skal plomberes forsvarlig. Den bygningssakkyndige skal opplyse om og vurdere måleresultater og observasjoner. Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin. Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renovert og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting. Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Dersom den bygningssakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette, og våtrommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy. Den bygningssakkyndige skal vurdere konstruksjonen ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger.

Takstmannen i den foreliggende saken har altså ikke boret et hull, som angitt i forskriften, og heller ikke oppgitt årsaken til dette slik forskriften foreskriver. Spørsmålet er hvilken betydning dette har for anvendelsen av tilstandsrapporten ved vurderingen av om det foreligger en mangel. Flertallet viser i denne forbindelse til avhl. § 3-10 første ledd, hvor det fremgår:

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noko kjøperen kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått. Kjøperen skal reknast for å kjenne til omstende som går tydeleg fram av ein tilstandsrapport eller andre salsdokument som kjøperen er gitt høve til å setje seg inn i. Departementet kan i forskrift gjere føresegner om kva krav som må vere innfridde for at ein tilstandsrapport skal ha verknad som nemnt i andre punktum, medrekna krav til autoriserte bygningssakkunnige og innhaldet i rapportane.

Kjøper kan altså ikke gjøre gjeldende som en mangel de forhold som går tydelig fram av tilstandsrapporten eller andre salgsdokumenter som var gjort tilgjengelig på kjøpstidspunktet. Men dersom tilstandsrapporten ikke oppfyller de krav som er oppstilt i forskrift til avhendingslova, skal kjøperen anses som *"aktsomt uvitende om forhold som fremgår av en tilstandsrapport som ikke oppfyller kravene i forskriften"*, jf. Prop. 44 L (2018-19) punkt 9.6. I forskriften § 1-5 andre ledd er det oppstilt et unntak fra denne hovedregelen. Bestemmelsen lyder slik:

Selv om en rapport har avvik fra kravene i kapittel 2, kan den få virkning etter avhendingslova § 3-10 første ledd annet punktum dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.

Paragraf 1-5 andre ledd fastsetter følgelig at selv om tilstandsrapporten ikke oppfyller alle kravene som er oppstilt i forskriften kapittel 2 til utformingen av en tilstandsrapport og hvilke undersøkelser som i den forbindelse skal gjøres, så kan den få virkning *"dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang"*.

Flertallet har i den foreliggende saken ikke funnet det nødvendig å ta stilling til om tilstandsrapporten oppfyller den nevnte forskriftens krav, herunder om opplysningene som fremgår av tilstandsrapporten skal legges til grunn ved mangelsvurderingen. Etter flertallets syn er lovens innvirkningsvilkår uansett ikke oppfylt. Flertallet viser i denne forbindelse til at det ut fra hva som for øvrig var opplyst ved salget, måtte legges til grunn at badet var fra 1980. Det var ikke

opplyst om at det var gjort oppgraderinger på badet ut over at et badekar var erstattet av et dusjkabinett. Visuelt fremsto badet også som å være av en forholdsvis enkel standard med vinylbelegg på gulvet og våtromstapet på veggene, jf. bildene av badet i salgsprospektet. Videre var det i egenerklæringsskjemaet opplyst at leiligheten ble solgt ved fullmakt, og med en tilleggskommentar om at vedkommende aldri hadde bodd i boligen, men "*bare vært på besøk hos mine foreldre*". Slik flertallet ser det, var det følgelig gitt flere risikoopplysninger om badet, og flertallet har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2. Flertallet ser også ved denne vurderingen bort fra opplysningene som fremgår av tilstandsrapporten, jf. over.

Etter avhl. § 3-1 første ledd har eiendommen en mangel dersom den ikke er i "*samsvar med dei krav til kvalitet, utrusting og anna som følgjer av avtalen*". I denne saken er ikke det reklamerte forholdet direkte regulert i kjøpsavtalen, og det må dermed ses hen til avhl. § 3-2 første ledd for å vurdere om det foreligger en mangel, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 59-60.

Avgjørende blir dermed om det avdekkede forhold utgjør en mangel fordi eiendommen ikke er i "*samsvar med det kjøparen kunne forvente ut frå mellom anna eigedommens type, alder og synlege tilstand*", jf. avhl. § 3-2 første ledd. Bestemmelsen er ment å gi uttrykk for det såkalte abstrakte mangelsbegrepet, som skal gi utgangspunktet for en vurdering av om boligen rent objektivt avviker fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Lovens vurderingsmomenter er følgelig ikke uttømmende, og også andre omstendigheter kan være relevante.

Flertallet viser til drøftelsen over knyttet til avhl. § 3-7, da de samme momentene også gjør seg gjeldende i den abstrakte mangelsvurderingen knyttet til hvilke berettigede forventninger en boligkjøper kunne ha til baderommet etter kjøpsavtalen. Det vises særlig til at baderommet var fra leilighetens byggeår (1980) uten at det var opplyst om oppgraderinger, noe som taler for at det var påregnelig med utbedring av baderommet i sin helhet på kort sikt. Slik flertallet ser det, var det forventbart at det kunne skjule seg skader som følge av alder, slit og elde. Flertallet kan videre ikke se at det ut fra sakens dokumenter er sannsynliggjort at det foreligger mer omfattende følgeskader enn hva som var påregnelig ut fra badets alder og slik det fremsto visuelt.

Etter en konkret helhetsvurdering kan ikke flertallet se at det foreligger et upåregnelig avtalemessig avvik, og det foreligger etter flertallets syn ikke mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 første ledd, jf. § 3-2 første ledd.

#### **Mindretallet – Norman – bemerk:**

Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

*Avhl. § 3-10, jf. forskriften § 2-2.*

Mindretallet bemerk innledningsvis at det foreligger et brudd på forskrift til avhendingslova § 2-2 ved at takstmannen ikke har tatt hull slik hovedregelen i forskriften krever, og ved at det ikke er opplyst om årsaken til dette. Takstmannen synes i ettertid å hevde at forskriftens unntak, om at det ikke var "*praktisk mulig*" å ta hull, var årsaken til manglende hulltaking. Det vises til at takstmannen i ettertid har uttalt at "*Skapet kunne ikke flyttes på og innholdet ble ikke tatt ut fra min side*".

Det synes som om takstmannen valgte å ikke fjerne inventaret i skapet for å få tilgang til bakveggen, men det fremstår ikke som om dette hadde vært praktisk vanskelig/umulig. Det vises også til at boligen ikke var bebodd på tidspunktet takstmannen var på befaring, slik at skapet må formodes å være tomt for personlige eiendeler. Videre vises det til mandatet i rapporten på side 4, der det fremgår at takstmannen "*skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er*

nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes". Mindretallet kan ikke se at det er sannsynliggjort at det ikke var praktisk mulig å fjerne inventaret i garderobeskapet og ta hull gjennom bakveggen på skapet og inn mot badet. Videre var det muligheter for å ta hull i veggen fra trappegang mot WC (der det må antas å ligge vannrørkoblinger i vegg/gulv). Takstmannen hadde heller ikke oppgitt årsaken til at hulltaking ikke ble utført, selv om forskriften krever at årsaken skal oppgis.

Avvikene fra forskriften er så nært knyttet til det anførte mangelskravet at det ikke fanges opp av unntaket i forskriftens § 1-5 andre ledd. Forarbeidene peker på at § 1-5 skal fungere som en "sikkerhetsventil" for å hindre urimelige utslag, og illustrerer dette med et eksempel der det ikke er sammenheng mellom avviket fra forskriften og det anførte mangelskravet.

*Avhl. § 3-10 – virkningen av at tilstandsrapporten ikke oppfyller minstekravene.*

Konsekvensen av at rapporten avviker fra forskriftens minstekrav og at unntaket i forskriftens § 1-5 andre ledd ikke får anvendelse, er at kjøperen skal anses som "aktsomt uvitende om forhold som fremgår av en tilstandsrapport som ikke oppfyller kravene i forskriften", jf. Prop. 44 L (2018-19) punkt 9.6.

I lys av formålet med de nye bestemmelsene i avhl. § 3-10 må "forhold som fremgår av en tilstandsrapport" forstås som forhold av negativ karakter for tilstanden på boligen, og ikke positive forhold som gir kjøper høyere forventninger til boligens tilstand. Det vises til at formålet med avhl. § 3-10 første ledd første punktum er at kjøper ikke skal kunne gjøre gjeldende som en mangel noe som har fremkommet tydelig i en tilstandsrapport. Har selger opplyst tilstrekkelig tydelig om et forhold, skal ikke selger senere kunne holdes ansvarlig for dette forholdet. Videre er formålet med § 3-10 første ledd andre punktum bl.a. å bevisstgjøre kjøperne om at de må sette seg grundig inn i salgsdokumentasjonen før de inngir bud.

Avhl. § 3-10 første ledd tredje punktum, lest i sammenheng med forarbeidene og forskriften til avhendingslova, inneholder tilsynelatende et element av pønal karakter mot selger/selgers takstmann, ved at bestemmelsen tar sikte på å ramme selger der selgers takstmann har brutt kravene i forskriften på en kvalifisert måte, for derigjennom å styrke kjøpers stilling ved at kjøper skal anses uvitende om de forhold som er gitt i rapporten som ikke tilfredsstillende for forskriftskravene. Dette må ses i lys av formålet med endringene av avhendingsloven som bl.a. hadde til hensikt å gjøre bolighandel tryggere, og å gi kjøper tilstandsrapporter av høy kvalitet som betryggende grunnlag for kjøpet.

Det ville virket mot lovgivers hensikt dersom også de positive tilstandsopplysningene i en tilstandsrapport skulle tenkes borte når man vurderer mangelsspørsmålet etter avhl. § 3-2.

*Avhl. § 3-2 – spørsmål om det foreligger en mangel.*

Når det gjelder vurderingen etter avhl. § 3-2 er mindretallet av den oppfatning at det må vurderes om boligen avviker fra det kjøper hadde berettiget grunn til å forvente ut fra bl.a. boligens type, alder og synlige tilstand, mv. Etter mindretallets syn må det i denne vurderingen fingers uvitenhet hos kjøper om de relevante risikoopplysningene knyttet til badet som gis i tilstandsrapporten (samt de tilsvarende opplysningene i salgsoppgaven som stammer fra tilstandsrapporten), ettersom rapporten ikke oppfyller minstekravene i forskriften § 2-2, og opplysningene har nær sammenheng med det aktuelle mangelskravet.

Ved vurderingen av kjøpers berettigede forventninger vil boligens alder og synlige tilstand ha stor betydning. Videre vil den bygningssakkyndiges beskrivelse og tilstandsvurdering av byggtekniske forhold iht. forskrift til avhendingslova ("tryggere bolighandel") veie særlig tungt for vurderingen

av den ukyndige kjøpers berettigede forventninger.

I dette tilfellet måtte kjøper regne med at badet var ca. 42 år gammelt, og at det således var behov for snarlig renovering av badet. Imidlertid må det også legges stor vekt på at takstmannen – til tross for den høye alderen – ga følgende betryggende opplysninger:

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Badet er utstyrt med tett dusjkabinett med påfølgende minimal belastning på overflatene. Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller pågående lekkasjer på befaringen. Det ble utført fuktsøk.

Takstmannen gir her uttrykk for at hulltaking ikke var nødvendig fordi det var minimal belastning på overflatene pga. lukket dusjkabinett, og opplyser samtidig at det ikke var funnet tegn til fuktskader eller pågående lekkasjer, selv etter fuktsøk. Opplysningene gir kjøper grunn til å slå seg til ro med at takstmannen – til tross for den høye alderen – anså risikoen for fuktskader/lekkasjer som så lav at han ikke fant det nødvendig å ta hull, selv om hulltaking i henhold til mandatet skal utføres som den klare hovedregel.

Opplysningene er etter mindretallets syn egnet til å vesentlig redusere betydningen av badets alder som risikoopplysning. Mindretallet har vært noe i tvil, men lagt avgjørende vekt på de betryggende opplysningene om badet som ble gitt av takstmannen, og dermed kommet til at fuktskadene i dette tilfellet utgjør et avvik fra det kjøper hadde berettiget grunn til å forvente. Det foreligger dermed en mangel etter avhl. § 3-2.

*Avhl. § 4-12 – prisavslag.*

Kjøper har fremsatt krav om dekning for det kjøper anfører er merkostnadene knyttet til utbedring av fuktskadene i de bakenforliggende konstruksjonene og følgeskadene på soverommet. Mindretallet er enig i at prisavslaget som et utgangspunkt må begrenses til de nødvendige merkostnader som følge av lekkasjeskadene, minus egenandelen på kr 10 000 iht. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Utover dette finner ikke mindretallet grunn til å utmåle noe beløp.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).*