

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-050

29.1.2018

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Flere feil ved 7 år gammel bolig — reklamasjonsfrist — foreldelse — passivitet — ansvar for forsendelse — avhl. §§ 2-8, 3-9 andre punktum og 4-19.

Etter overtakelsen av en enebolig fra 2005 i Ringerike kommune i 2012, oppdaget kjøper etterhvert flere feil ved eiendommen. Kjøper reklamerte til selskapet sommeren 2012. Selskapet sendte en takstmann for å vurdere boligen. Ut i fra estimerte utbedringskostnader, avslo selskapet kjøpers krav da kostnadene ikke var tilstrekkelige til at det forelå et vesentlig avvik. Kjøper oppdaget ytterligere feil ved eiendommen og innhentet selv en skaderapport i 2016. Kopi av rapporten samt ny reklamasjon ble oversendt selskapet den 30.6.16, men selskapet mottok ikke denne reklamasjonen. Kjøper purret på svar og oversendte kopi av skaderapporten på nytt den 27.2.17. Selskapet anførte at kjøpers krav var tapt som en følge av for sen reklamasjon, passivitet, samt at deler av kravet var foreldet. Nemnda kom til at det var selskapet som hadde risikoen for forsendelsen av kjøpers reklamasjon, jf. avhl. § 2-8, og at det forelå en vesentlig mangel ved boligen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 536.800.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om prisavslag som en følge av en rekke feil og mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Saken reiser også spørsmål knyttet til foreldelse, reklamasjon, ansvar for forsendelser, passivitetsbetraktninger og kjøpers tapsbegrensningsplikt.

Den aktuelle eiendommen er en enebolig fra 2005 i Ringerike kommune.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verdi- og lånetakst hvor det fremgikk at boligen generelt hadde bra standard og var godt vedlikeholdt. I prospektet ble boligen markedsført med høy standard, og ble beskrevet som velholdt. Prisantydning var kr 3,29 mill. I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden oppføringen.

Eiendommen ble solgt som den var for kr 3,35 mill. ved kjøpekontrakt datert den 22.2.12/27.2.12. Overtakelse fant sted den 17.6.12.

Kjøper oppdaget etter hvert blant annet feil ved tak, vindu/dører, veranda, løs skifer på terrasse og manglende inspeksjonsmulighet på kaldloft.

Kjøper reklamerte til selskapet den 3.8.12. Selskapet sendte takstmann E på befaring og avviste ansvar den 4.10.12 da det etter selskapets vurdering ikke forelå et kvantitativt avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper oppdaget ytterligere feil ved eiendommen i 2016. Kjøper innhentet selv en skaderapport fra takstmann L datert 23.6.16. I reklamasjonen til selskapet datert den 30.6.16 ble det anført

mangelsansvar som en følge av feil ved bordkledning og utlekting, råteskadet terrasserekkverk, og høy radonforekomst.

Selskapet mottok ikke kjøpers reklamasjon, og kjøper etterlyste svar på reklamasjonen i epost den 27.2.17.

I det følgende vil de enkelte påberopte manglene bli behandlet hver for seg.

Balkong i 2. etg

I taksten som forelå ved salget ble det opplyst at det var en balkong med utgang i 2. etasje. Denne hadde tett membrangulv og rekkverk, men var et svakt punkt med hensyn til fuktproblematikk. Det var derfor viktig å sjekke balkonggulvet regelmessig.

Selskapet innhentet en skaderapport fra takstmann E i 2012, hvor det fremgikk at vanninntrenging ved veranda skyldtes manglende fall kombinert med uheldig avslutning av membran ved kledning. Forventet vedlikeholdsintervall var 2-8 år iht. NBI 700.320. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 42.194 inkl. mva.

Kjøper innhentet en skaderapport fra takstmann L datert 23.6.16. Fra rapporten hitsettes:

Det er påvist at det er motfall på balkong.

Vannet blir stående på balkongen og renner mot, og bak, ytterpanelet.

Takstmann L estimerte utbedringskostnadene til kr 30.250 inkl. mva.

Takkonstruksjon

I taksten ved salget ble det opplyst at boligen hadde saltak med A-stoler og arker. Det ble antatt at det var undertak og taket var tekket med betongstein. Yttertaket var blitt inspisert fra bakken.

Fra takstmann Es rapport i 2012 hitsettes:

Knekte takstein ved gradrennen (hvor takflatene møter hverandre) er en naturlig konsekvens av press fra snø og konstruksjonens utførelse. Deler av beslagene og utførelsen rundt disse er mangelfull og bør utbedres.

Takstmann E estimerte utbedringskostnadene til kr 32.300 inkl. mva.

Fra takstmann Ls rapport i 2016 hitsettes:

Det er påvist mangler ved montering av undertak og beslag på taket.

Knekte takstein må påregnes. Utførelse skal ivareta TEK97, noe det ikke gjør. To trinns tetting er i prinsippet som skal følges. Her er det stedvis åpent inn i konstruksjonen,

....

Takrenner er feil utført

Vannet som kommer fra hovedtaket og føres inn på taket over inngangspartiet. Her er det kun 1 meter med takrenne, noe som sier seg selv at ikke har kapasitet til og ta unna vannet, slik at det kastes over takrenne og inn på fasaden.

Takstmann L estimerte utbedringskostnadene til kr 18.000 inkl. mva.

Vannbrett rundt vinduer og dører

Fra takstmann Es rapport hitsettes:

Vinduene i 1. etg. har en svak løsning med tanke på sikring av vanninntrengning over vinduer. Foreløpig har utførelsen på bakgrunn av det undertegnede har registrert ikke medført noe skade på konstruksjonen.

Vinduene i 2. etg. har tilstrekkelig beskyttelse av takutstikk ut i fra valgt løsning.

Takstmann E estimerte utbedringskostnadene til kr 28.325 inkl. mva.

Fra takstmann Ls rapport hitsettes:

Det mangler beslag og vannavrenning over vinduene.

Dette gjelder også de fleste vinduene i 2. etg. Det er for snaut takutstikk til at disse vinduene ikke ivaretar kravet.

Takstmann L estimerte ingen kostnader for dette forholdet alene, men estimerte en felleskostnad for både ytterpanel og vinduer på kr 152.250 inkl. mva.

Downlights

I taksten ved salget ble det opplyst at alle rom unntatt bod hadde downlights. I prospektet ble det opplyst at det også var downlights over inngangspartiet.

Fra takstmann Es rapport hitsettes:

Varmestråling fra downlight

Her er downlightene montert i en innv. konstruksjon med tilstrekkelig volum luft og ingen behov for dampetting. Undertegnede ser ingen grunn til å foreta noen inngrep i forb. med disse.

Skifter på terrasse

I taksten ved salget ble det opplyst at det var snø ved befaringen samt at en del av hagen besto av en støpt, isolert og skiferbelagt terrasse.

I egenerklæringen, svarte selger "nei" på selskapets spørsmål om ufaglærte hadde utført utvendige arbeider.

Fra takstmann Es rapport hitsettes:

Deler av skiferflisene er løse. Dette skyldes trolig frostspreng under skiferen. Dette er ikke uvanlig at vil skje over tid, noe levetidsbetraktningene til NBI også indikerer. Utbedring kan utføres lokalt ved den enkelte skiferflis.

.....

Forventet intervall på utskifting av fliser på flislagte terrasser er 5 – 15 år i hht. NBI 700.320

Takstmann E estimerte utbedringskostnadene til kr 34.525 inkl. mva.

Fra takstmann Ls rapport hitsettes:

Det er påvist at skiferflisene løsner fra underlaget.

Dette punktet er påklaget tidligere, og forholdet har eskalert i ettertid.

Takstmann L estimerte utbedringskostnadene til kr 112.500 inkl. mva.

Lydgjennomgang mellom etasjer

I taksten ble det opplyst at det var trebjelkelag mellom etasjene.

Fra takstmann Es rapport hitsettes:

Undertegnede kunne ikke registrere noe unormalt ved konstruksjonens utførelse. Det er ikke utført noen lyddempende tiltak i etasjeskille, noe det heller ikke er krav om innen for samme boenhet.

Inspeksjonsluke til kaldloft

I taksten ble det opplyst at kaldloftet ikke var blitt inspisert.

Fra takstmann Es rapport hitsettes:

Det er ikke etablert lufteluke til kryploft. Undertegnede er usikker på i hvilken grad det er mulig å bevege seg på kryploftet, men på bakgrunn i kravet om inspeksjon av pipens overflater, vurdere undertegnede det som nødvendig med mulighet for inspeksjon i dette området.

E estimerte utbedringskostnadene til kr 14.038 inkl. mva.

Kledning

I taksten ved salget ble det opplyst at boligen hadde stående profilert panel som var godt vedlikeholdt.

Fra takstmann Ls rapport hitsettes:

Det er påvist manglende lufting bak ytterpanelet.

Panelet er montert direkte på vindtetting som består av asfaltplater.

Takstmann L estimerte utbedringskostnadene til kledning og vinduer til samlet kr 152.250 inkl. mva. Kjøper opplyste senere at kostnadene til bytte av kledning var på kr 138.475 inkl. mva. Kjøper fremla et pristilbud på kr 379.375 inkl. mva. for bytte av kledning, nye vannbrett og blekk over og under vindu.

Rekkverk på veranda i 2. etg

Fra takstmann Ls rapport hitsettes:

Det er påvist at rekkverket på balkongen råtner.

Dette forholdet ble avdekket ved rengjøring av rekkverket. Det er ikke benyttet impregneret treverk og rekkverket er en fare for liv og helse.

Takstmann L estimerte utbedringskostnadene til nytt rekkverk til kr 9.375 inkl. mva.

Kjøper opplyste at det ikke hadde vært mulig å oppdage råteskadene før rekkverket ble rengjort forut for beising i mai/juni 2016.

Radon

I taksten ved salget ble det opplyst at det var steder med radonstråling i området. Takstmannen var usikker på hva som var gjort med hensyn til skjerming mot dette.

I budet fra kjøper på kr 3,1 mill. datert den 21.2.12 fremgikk følgende forbehold:

RADONMÅLINGER MÅ VISE RESULTAT INNENFOR ANBEFALTE NIVÅER.DVS. mindre enn 100 Bq/m³;
ELEKTRONISK MÅLING GJENNOMFØRT AV FAGMANN.

Kjøper fremla kopi av bud på kr 3,22 mill. datert den 21.2.12, og viste til at megler hadde notert bud opptil kr 3,35 mill. for hånd. I målerapport datert 18.4.13, bestilt 12.9.12, ble det påvist årsmiddelkonsentrasjoner på mellom 270 og 326 Bq/m³, 3 ganger høyere enn anbefalt tiltaksgrense på 100 Bq/m³ og 50 % høyere enn maksimumsgrensen på 200 Bq/m³.

Fra takstmann Ls rapport hitsettes:

Det er påvist at Radonnivået ikke er innenfor kravene på 200 bq.

Se rapport og særskilt krav i overtagelsesdokumentet.

Takstmann L estimerte utbedringskostnadene til kr 93.750 inkl. mva.

Kjøper ga følgende fremstilling av faktum:

- Kjøper inngir første skriftlige bud 21.1.2012 med forbehold om radonmåling innenfor anbefalte nivåer (..)
- Selger er skeptisk til å akseptere, men kjøper og selger blir enige om at selger skal foreta en måling. Dette tar noe tid.
- Selger foretar målingen som viser et resultat på 113 Bq/m³ og sender resultatet på MMS til kjøper. Kjøper leter etter denne for oversendelse, men megler bekrefter dette og det antas at selger gjør det samme.

- Kjøper har etter dette muntlig korrespondanse med megler hvor det blir opplyst fra kjøper at måleresultatet aksepteres, og at tidligere bud fastholdes. Kjøper har ikke sett budskjemaet med påførte notater tidligere og sier at de aldri "trakk" forbeholdet, men at forbeholdet ble oppfylt fra selgers side gjennom målingen.

Megleren som gjennomførte salget ga følgende forklaring i saken:

Kort oppsummert: Kjøper hadde forbehold i budet vedr radon, og at denne ikke skulle overskride 100 bq/m³.

Selger var skeptisk til dette, og det ble enighet om at hvis en måling viste under 200 bq/m³ sto budet ved lag og forbeholdt strykes (slik jeg har notert på budet), slik at de kunne kjøpe boligen. Avtale ble inngått med standard kontrakt uten forbehold etter fremlagt måling. Kontrakter ble signert 27.02.2012 (dato på kontrakten 22.02.2012 er datoen da de ble laget og skrevet ut). Målingen viste 113 bq/m³. Altså har kjøper akseptert denne målingen, og bekreftet at boligen ble overlevert i h.h.t.kontrakt ved å signere på overtagelseserklæringen den 17.06.2012 med unntak av dårlig vindusvask.

Selger forklarte til selskapet:

Vi har ikke noe å tilføre utover det megler bekrefter, med unntak av at man ikke kan gi en garanti for radon over tid. Denne målingen gjaldt det aktuelle tidspunktet. Hva som skjer år etterpå kan vi ikke gi noen garanti for.

Takvindu

I taksten ved salget ble det opplyst at det var takvinduer i gang og bad i 2. etasje.

Fra takstmann Ls rapport hitsettes:

Takvindu er feilmontert.

Dette medfører kondensering og termisk brudd i glasset. Det blir ikke tilstrekkelig luftstrøm over glassflaten.

Takstmann L estimerte utbedringskostnadene for flytting av takvinduet på bad til kr 15.625 inkl. mva. Kjøper opplyste at takvinduet hadde sprukket vinter/vår 2016.

Partenes anførsler

Selskapet har anført at kjøper har tapt sitt krav knyttet til balkong i 2. etasje, feil ved takkonstruksjon, manglende vannbrett, fliser på terrasse og inspeksjonsluke til loft som følge av passivitet. Selskapet har vist til at kjøpers krav ble avslått i oktober 2012. Når kjøper i løpet av 4,5 år ikke hadde gitt uttrykk for at kravet ville følges opp, kunne ikke forholdet lenger påberopes.

Hva gjaldt de enkelte mangelsforholdene, anførte selskapet vedrørende skadene på *terrassen*, at disse hadde økt som følge av manglende utbedring. Vedrørende *kledningen, rekkverket på balkongen, radon og takvindu*, anførte selskapet at kjøper reklamerte for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Selskapet viste til at kjøpers reklamasjon datert den 30.6.16 ikke ble mottatt av selskapet. Videre anførte selskapet at også dette kravet var tapt grunnet passivitet da kjøper uansett ikke hadde fulgt opp reklamasjonen før etter ca. 9 måneder. Forholdet knyttet til *radon* var uansett foreldet da selskapet fikk kjennskap til forholdet, jf. fl. § 2. Selskapet har videre bemerket at det avslo forholdet knyttet til *loftsluke* iht. avhl. § 3-1. Selskapet framsatte et forlikstilbud på kr 170.000.

Kjøper bestred at kravet var tapt som en følge av passivitet. Kjøper viste til at kravet ble avslått grunnet utbedringskostnadenes størrelse, og at det da ikke var naturlig for kjøper å forfølge kravet før det ble avdekket ytterligere feil som medførte at vesentlighetsterskelen var oversteget. Når det gjaldt selskapets reklamasjonsinnsigelse, anførte kjøper at det var reklamert rettidig. Kjøper viste til at reklamasjonen ble sendt på forsvarlig måte, og at det da var selskapet som hadde forsendelsesrisikoen, jf. avhl. § 2-8.

Kjøper anførte mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Vedrørende *radon*, anførte kjøper at selger hadde gitt en garanti i forhold til forekomst av radon ikke skulle overstige 113 bq/m³. Selger var da ikke beskyttet av reklamasjonsfristene i henhold til kontraktsrettslige prinsipper og avhl. § 4-19 tredje ledd. Kravet var ikke foreldet og kjøper viste til at særregelen i fl. § 3 nr. 4 kom til anvendelse. Foreldelsesfristen startet tidligst å løpe da kjøper hadde gitt varsel om forholdet den 30.6.16 og fristavbrytende klage fra oversendt Finansklagenemnda den 28.4.17.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, og har anført at det ikke er grunnlag for fradrag grunnet økt standard, men at utbedringene er å betrakte som en ren reparasjon.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda behandler først spørsmålet om kjøper ved passivitet har tapt de krav som ble gjort gjeldende ved reklamasjonen 3.8.12 og som ble avslått i oktober 2012. Dette gjelder krav knyttet til balkongen i 2. etasje, takkonstruksjonen, vannbrett, fliser på terrasse og inspeksjonsluke til loft. Nemnda tilføyer at reklamasjonen 3.8.12 også omfattet krav knyttet til "*Varmestråling fra downlight*" og "*Lydgjennomgang mellom etasjene*", men disse kravene er ikke opprettholdt.

Selskapet har anført at det tok for lang tid fra reklamasjonen ble avslått til kravene på ny ble gjort gjeldende, og at kravene derfor i mellomtiden falt bort på grunn av passivitet. Det tilføyes at reklamasjonen av 30.6.16 — som ikke ble mottatt av selskapet — også omfattet de øvrige kravene saken nå omfatter. Dette gjelder krav knyttet til kledningen, rekkverk på veranda, takvindu og radon. Spørsmålet om noen av disse kravene allerede var bortfalt på grunn av for sen reklamasjon eller foreldelse da de ble fremmet i reklamasjonen i 2016, vil bli behandlet i forbindelse med gjennomgangen av de enkelte kravene.

Etter nemndas praksis er det klare utgangspunktet at en kjøper som opprinnelig har reklamert i tide, ikke taper sin rett etter reklamasjonen utelukkende som en følge av at det går lang tid før saken følges opp. Unntak fra dette utgangspunktet kan være aktuelt dersom den manglende oppfølgingen er klanderverdig eller at den annen part har hatt grunn til å oppfatte passiviteten som et dispositivt uttrykk for at kravet ikke vil bli gjort gjeldende, jf. bl.a. FinKN-2015-419 med videre henvisinger og FinKN-2011-506.

Kjøper har anført at en viktig årsak til at han ikke gikk videre med saken i 2012, var at selskapet hadde avslått kravet under henvisning til at det kvantitative elementet i vesentlighetskravet i avhl. § 3-9 andre punktum ikke var oppfylt. Etter nemndas syn er det vanskelig å se at kjøper under slike omstendigheter som et utgangspunkt kan bebreides for å ha forholdt seg avventende. Han vil i slike tilfeller ha et berettiget behov for å kunne komme tilbake til saken dersom det avdekkes nye skader, og han vil ikke på forhånd vite om dette vil bli tilfellet. Selskapet har blant annet vist til at den foreliggende passivitet var i strid med kjøpers plikt til å medvirke til skadebegrensning. Nemnda bemerker at en slik plikt vil gjelde uansett. Nemnda finner — hensett til de konkrete omstendigheter i saken og den foreliggende nemndspraksis — at kjøper på tidspunktet for reklamasjonen i 2016 ikke ved klanderverdig passivitet hadde tapt de kravene som var omfattet av reklamasjonen i 2012. Nemnda kan heller ikke se at det da var grunnlag for å anse kjøpers passivitet som et uttrykk for at de tidligere fremsatte kravene ikke ville bli gjort gjeldende.

Kjøper hevder at reklamasjonen av 30.6.16 ble sendt til selskapet, men selskapet opplyser at denne ikke ble mottatt. Denne reklamasjonen omfattet — som nevnt — i tillegg til de forhold som er omhandlet i reklamasjonen fra sommeren 2012 også flere andre krav.

Kjøper gjør gjeldende at det var selskapet som hadde risikoen for at reklamasjonen av 30.6.16 ikke kom frem. Ifølge avhl. § 2-8 kan den som "*på forsvarlig måte*" har sendt en melding i samsvar med

loven, gjøre meldingen gjeldende mot den andre part selv om meldingen forsinkes eller ikke kommer frem. Denne bestemmelsen gjelder etter sin ordlyd direkte for de krav som ved reklamasjonen i 2016 ble fremsatt for første gang. Flertallet i avgjørelsen i FinKN-2011-506 uttaler at *"det må være selskapet som har forsendelsesrisikoen for et brev som følger opp en tidligere reklamasjon på samme måten som selskapet har forsendelsesrisikoen for den opprinnelige reklamasjonen, jf. avhl. § 2-8"*. På dette punkt var nemnda for øvrig enstemmig. Denne rettsoppfatning legger nemnda til grunn, noe som innebærer at selskapet i dette tilfellet har forsendelsesrisikoen i forhold til samtlige fremsatte krav.

Kjøper har opplyst at han sendte meldingen til selskapet med posten — fra *"Post i butikk"* — samtidig som han sendte post for sin arbeidsgiver. At en slik melding sendes med ordinær post må antas å være meget vanlig og er generelt ikke ansett som uforsvarlig, jf. blant annet Ernst Nordtvedt: *Norsk lovkommentar* i note 28 til avhendingsloven. Det er heller ikke holdepunkter for at det forelå konkrete forhold som tilsier at denne fremgangsmåten i dette tilfellet var uforsvarlig.

Nemnda finner å måtte legge til grunn at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at reklamasjonen av 30.6.16 ble sendt med posten slik kjøperen har forklart. Saken har på dette punkt flere likhetstrekk med FinKN-2011-506. I den saken uttalte nemndas flertall blant annet at *"det har en viss formodning mot seg at en rapport som kjøperen har innhentet og bekostet etter anmodning fra selskapet og som konkluderer på en måte som støttet kjøperens tidligere reklamasjon, ikke skal være oversendt selskapet."* Selv om det i denne saken ikke forelå noen tilsvarende anmodning fra selskapet, har argumentasjonen i atskillig utstrekning også bærekraft i denne saken. Det vises til den fremlagte rapporten fra kjøpers takstmann — hvor flere nye skader skal ha blitt avdekket — som først forelå kort tid før innsendelsen av reklamasjonen, nemlig 23.6.16 på grunnlag av en befaring 2.6.16. Det er alltid en mulighet for at kjøper kan ha glemt å levere en sending til posten og senere — av hensyn til reklamasjonsfristen — forsøker å tildekke forglemmelsen, men nemnda har ikke konkrete holdepunkter for å anta at dette er tilfellet i denne saken. En kopi av reklamasjonen ble for øvrig oversendt selskapet sammen med purringen den 27.2.17. I saken i FinKN-2011-506 oppsummerer flertallet drøftelsen om denne problemstillingen slik: *"Selv om man ikke kan vite sikkert hva som skjedde med rapporten, mener flertallet etter dette at man ikke kan se bort fra kjøperens forklaring om at den ble sendt til selskapet kort tid etter at den ble mottatt fra takstmannen."* Nemnda kan ikke se at kjøpers forklaring på dette punktet fremstår som et svakere bevis enn kjøpers forklaring i saken i 2011.

Etter nemndas syn kan det anføres til dels gode grunner for at kjøper burde ha fulgt opp reklamasjonen før han purret på svar 27.2.17, da det var gått åtte måneder siden reklamasjonen fant sted. Det vises til at det burde være nærliggende for kjøper å merke seg at han ikke hadde mottatt noen form bekreftelse fra selskapet om at reklamasjonen var mottatt. Det kan også bemerkes at selve prinsippet om at det er adressaten som her har forsendelsesrisikoen i denne type tilfeller, kan tale for at kjøper her må foreta en viss aktiv oppfølging av sine henvendelser. Nemnda har i utgangspunktet funnet spørsmålet om det her ble reagert for sent fra kjøper som ganske tvilsomt, men er blant annet hensett til nemndspraksis blitt stående ved at ingen av de fremsatte kravene skal ansees bortfalt på grunn av passivitet i denne perioden. Nemnda nevner — uten at dette i seg selv er avgjørende — at det i saken i FinKN-2011-506 gikk omkring to år og fem måneder før kravet på nytt ble tatt opp fra kjøpers side.

Nemnda skal nå knytte noen merknader til hvert enkelt av de fremsatte krav, og begynner da med de krav som er omfattet av reklamasjonen fra 2012. Nemnda bemerker at partene har innhentet hver sin takst hvor takstmennene har beregnet utbedringskostnadene for de enkelte forhold som er påberopt. Etter at nemnda hadde påbegynt arbeidet med saken fremla kjøper et pristilbud for

"skifte av kledning (med vannbord)". Nemnda finner — slik saken fremstår — ved beregningen av et eventuelt prisavslag å ta utgangspunkt i de to takstene som partene har fremlagt.

Balkong i 2. etasje.

Nemnda legger til grunn at det her er en mangel som medfører fuktproblemer. Nemnda legger videre til grunn at utbedringskostnader i samsvar med taksten til kjøpers takstmann er kr 30.250. Av hensyn til fradragsspørsmålet tilføyes at selskapets takstmann i sin rapport har uttalt at forventet intervall på reparasjoner av terrasser og balkonger er 2-8 år iht. NB 700.320.

Takkonstruksjon.

Nemnda legger til grunn at det er enkelte feil ved takkonstruksjonen. Nemnda legger videre til grunn at kostnadene til utbedring av disse — i samsvar med beregningen til kjøpers takstmann — utgjør kr 18.000.

Manglende vannbrett rundt vinduer og dører.

Det mangler vannbrett rundt vinduer og dører. Selskapet gjorde i forbindelse med reklamasjonen i 2012 gjeldende at dette forholdet var synlig ved salget og derfor ikke innebar noen mangel, jf. avhl. § 3-10. Nemnda bemerker til dette at den omstendighet at det var synlig at det ikke var vannbrett rundt vinduer og dører, ikke innebærer at kjøper må innse betydningen av dette. Nemnda anser — slik saken er opplyst — dette for å være en mangel. Selskapets takstmann har anslått utbedringskostnadene til kr 28.325, et beløp som nemnda legger til grunn.

Skiferfliser på terrasse.

Nemnda legger til grunn at det er løse skiferfliser på terrassen. Selskapets takstmann har beregnet utbedringskostnadene til kr 34.250, mens kjøpers takstmann — i en atskillig nyere takst — har beregnet kostnadene til kr 112.500. Årsaken til forskjellen er at skaden — som visstnok skyldes feil ved limet og feil underlag — har vært under utvikling. Nemnda tar utgangspunkt i beregningen til kjøpers takstmann, men bemerker at man er inne på et område hvor risikoen for at denne type feil oppstår ikke er ubetydelig, og at det må gjøres et ikke uvesentlig fradrag for forlenget levetid. Nemnda finner ikke å kunne legge til grunn at skadens utvikling skyldes manglende utbedring fra kjøper.

Inspeksjonsluke til kaldloft mangler.

Selskapet har — allerede i brev 4.10.12 — gjort gjeldende at dette forholdet ikke utgjør et avvik fra det avtalte, da boligen må ansees solgt uten inspeksjonsluke til loftet. Nemnda er enig i dette, og legger derfor til grunn at det her ikke kan sies å foreligge noen mangel.

Nemnda behandler deretter de krav som første gang ble fremmet ved den reklamasjonen 30.6.16:

Kledningen.

Det foreligger feil ved kledningen. Dette ble etter det opplyste først avdekket da kjøpers takstmann undersøkte boligen, og det legges derfor til grunn at kravet ikke var bortfalt på grunn av for sen reklamasjon eller foreldelse, da det ble fremmet 30.6.16. Nemnda tar utgangspunkt i taksten fra kjøpers takstmann på kr 150.000, men tar hensyn til at denne også omfatter vinduer. Kjøper har for nemnda foretatt en oppdeling av takstbeløpet som nemnda ikke uten videre finner å kunne legge til grunn. Utbedringskostnadene fastsettes skjønnsmessig til kr 110.000.

Rekkverk på veranda.

Kjøpers takstmann anfører at rekkverket råtner, at det ikke er brukt impregnerte materialer og at det ved bruk er en fare for liv og helse. Utbedringskostnadene har han beregnet til kr 9.375. Det er

reist spørsmål ved om det er reklamert for sent, men kjøper har i en uttalelse mens saken sto for nemnda gjort gjeldende at feilen først ble avdekket av kjøpers takstmann, og kravet tas derfor til følge.

Takvindu er feilmontert.

Kjøpers takstmann uttaler at dette medfører kondensering og teknisk brudd i glasset og anslår utbedringskostnadene til kr 15.625. Det er — mens saken har vært til behandling i nemnda — opplyst at sprekken i glasset skjedde vinteren/våren 2016. Dette er en nokså vag tidsangivelse, men nemnda er under en viss tvil blitt stående ved at reklamasjonen 30.6.16 for denne postens vedkommende, ikke kan sies å være fremsatt innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Radon.

Nemnda bemerker at partene har gitt uttrykk for forskjellige oppfatninger på spørsmålet om selger har gitt noen garanti med hensyn til radonnivået når det gjelder målinger i tiden etter inngåelsen av kjøpsavtalen. Det er — slik nemnda ser det — vanskelig å finne særlig støtte for at det er gitt en slik garanti i det skriftlige materialet som er fremlagt. Heller ikke de forklaringer som er fremlagt for nemnda, gir avgjørende støtte for at en slik garanti ble avgitt.

Nemnda legger etter dette til grunn at selger i tidsrommet mellom inngivelse av bud og inngåelse av kontrakt fikk gjennomført en radonmåling av en fagmann som viste resultat på 113 Bq/m³. Dette resultatet ble akseptert av kjøper og kontrakten ble undertegnet uten forbehold på dette punkt. Nemnda viser til — uten å ta stilling til alle detaljer i denne — at dette er konklusjonen i den skriftlige redegjørelsen som megler har gitt. Nemnda finner etter dette ikke å kunne legge til grunn at det i dette tilfellet er avgitt noen garanti med hensyn til det fremtidige radonnivået i boligen.

Nemnda tilføyer at et eventuelt mangelskrav etter avhendingsloven begrunnet i radonnivået, vil være fremsatt for sent og dessuten være foreldet, når det legges til grunn at det ikke foreligger en garanti som omhandlet i fl. § 3 nr. 4. Foreldelsesfristen er tre år og løper fra det tidspunkt mangelen først kunne gjøres gjeldende, som i dette tilfellet er overtakelsestidspunktet den 17.6.12. Ettersom kjøper først reklamerte til selskapet 30.6.16 var et krav begrunnet i dette forhold derfor da foreldet. Reglen om tilleggsfrist etter fl. § 10 nr. 1 innebærer ikke at resultatet her blir et annet. Kravet vil i så fall også være fremsatt for sent etter avhl. § 4-19 første ledd.

Avhendingsloven § 3-9 andre punktum.

Spørsmålet er om boligen var i vesentlig dårligere stand enn det som var påregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetsvurderingen har både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51 og HR-2017-1073-A avsnitt 27 og 29. Det tas i vesentlighetsvurderingen ofte utgangspunkt i en kvantitativ vurdering hvor det foretas en sammenligning mellom de relevante utbedringskostnadene og kjøpesummen. I henhold til praksis kreves det vanligvis at utbedringskostnadene utgjør 5-6 % av kjøpesummen. Etter nemndas beregninger utgjør de relevante utbedringskostnadene ca. kr 305.000, noe som utgjør ca. 9 % av kjøpesummen. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er dermed oppfylt.

Det foreligger flere forskjellige mangler ved boligen. Disse skyldes til dels svakt håndverksmessig arbeid. Det ble ikke i salgsdokumentene gitt forventningsdempende opplysninger av betydning med unntak for balkongen i 2. etasje. Nemnda finner at det etter en samlet vurdering foreligger et vesentlig avvik i forhold til den stand som måtte være påregnelig for kjøperen, og vilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum må ansees oppfylt.

Prisavslaget fastsettes etter avhl. § 4-12 andre ledd til de relevante utbedringskostnader. Det må gjøres ganske betydelige fradrag når det gjelder utbedringskostnader til balkongen i 2. etasje og når det gjelder utbedringskostnadene for skiferflisene på terrassen. Det må også ellers i en viss utstrekning gis fradrag for standardheving.

Etter en samlet vurdering settes prisavslaget til kr 235.000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).