

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-492

19.6.19.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Flere forhold – stokkmaur – takteking – fuktsikring – utmåling – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-19.

En enebolig i Skien oppført i 1971, tilbygget i 1998, ble solgt "som den er" for kr 4,44 mill., og overtatt av kjøper den 11.4.17. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en rekke feil og mangler ved boligen, deriblant skader etter stokkmaur, vanninntrenging, mangelfull isolering og fuktsikring, feil fall på belegningsstein, og avvik ved utførelsen av taktekingen. Kjøper anførte mangelsansvar for selskapet begrunnet i mangelfulle opplysninger fra selger, og at det samlede avviket uansett var vesentlig. Selskapet avviste ansvar, og mente utbedringsbehovet ikke var tilstrekkelig dokumentert, og at det uansett ikke forelå mangelsansvar etter avhendingsloven. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 677 082, erstatning for juridisk og fagkyndig bistand kr 128 007, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., som en følge av:

- Stokkmaur m/følgeskader
- Vanninntrenging i bod
- El-feil
- Garasje: Utette overganger/fuktskade
- Feil fall på steinlagt gårdsplass – vannansamlinger
- Frostskader på utvendig murpuss
- Råteskader og svertesopp yttervegg i tilbygget bod
- Manglende isolasjon i tilbygg
- Mangelfull bortledning av nedløpsvann
- Ufagmessig utførelse ved grunnmur/murpuss
- Mangelfull fuktsikring og drenerende masser på tilbygg
- Avvik ved tak og lekkasjer m/følgeskader

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1971. Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Meget velholdt og representabel familiebolig.

...

Selger opplyser om følgende utbedringer:

2005 Oppkjørsel steinsatt og massutsiftet.

...

2010 Tak er sløyfer, lekter og betongstein er skiftet.

...

2015 Nytt sikringsskap

...

2016 Oppgradert/nytt kjøkken.

...

Valmtak med prefabrikkerte takstoler og ventilert kaldtloft, bærende på yttervegg og innervegg. Tak tekket med betongstein fra 2012. Yttervegger i bindingsverk, isolert med 10 cm mineralull og vindtetting iht datidens byggemetode

Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

STANDARD.

Fundamentert på sand med kjellervegger av lettklinkerblokker. Drenering fra byggeår. Yttervegg oppført i isolert bindingsverk med stående kledning. Tre-vinduer med isolerglass fra 2008/13 og koblet glass. Ytterdører fra byggeår. Verandadører fra 2008/13 og byggeår. Valmtak tekket med betongstein fra 2010. 3 Bad/vaskerom fra byggeår med oppgradert innredning. Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate fra ir 2016. Innvendig er boligen preget av godt vedlikeholdte overflater. Tapet/strie med brystningspanel pi vegg. Hovedsakelig parkett på gulv. Panel i himling.

KONKLUSJON TILSTAND.

Enebolig fra 1971 tilbygget 1998 med bod/inngangsparti. Boligen fremstår velholdt, med oppgraderte vinduer/dører, takteking og kjøkkeninnredning.

...

Golv på grunn

Beskrivelse: Isolert betonggulv med diffusjonssperre fra byggeår.

Vurdering: Synlig betongdekke fremstår med mindre ujevnheter og enkelte mindre riss. Tilbygget bod med uisolert gulv av betongheller montert direkte på grunn.

...

Grunnmur

Grunnmur av lettklinker blokker.

Observasjoner tilsier lettklinker blokker av typen Leca, utvendig forblendet med teglstein, dels pusset og malt. Stedvis sår i murpuss og avflassing i maling. Grunnmur anses å opprettholde tiltenkt funksjon.

...

Drenering

Drenering fra byggeår.

Vurderinger: Det er drenering rundt bolig i form av antatt godt drenerende masser og smøremembran på grunnmur av typen Gudrong. Grunnforhold av godt drenerende masser kombinert med bortføring av takvann reduserer fuktbelastningen på drenering og grunnmur. Dreneringen/tettesjikt med svekket effekt som følge av naturlig slitasje. Dette baseres både på visuelle observasjoner og det faktum at tidsaspektet på dreneringen begynner å gjøre seg gjeldende. Fuktvandring i vegger mot terreng skyldes begynnende svikt t fuktsikring av grunnmur og kapilæropptrekk fra fundamenter. Drenering anses å ha redusert effekt. (...) Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 – 60 år. TG:2

...

YTTERVEGGER.

Beskrivelse: Yttervegger i bindingsverk, isolert med 10 cm mineralull og vindtetting ihht datidens byggemetode.

Vurderinger: Utvendig kledd med stående kledning. Innvendig kledd med panel/plater. Ingen feil eller mangler ble visuelt registrert i veggkonstruksjonen.

Overgang tak og vegg ved tilbygg mangler overgangsbeslag (TG2). Tilbygget bod kun isolert i vegg og tak.

...

Takkonstruksjon

Registrert spor etter mus på loft. Det ble registrert stedvis fuktskjolder i undertak, ingen unormale fuktverdier målt under befaringen. Fuktskjolder anses å være fra før omlegging av takteking. Statistiske beregninger på bærekonstruksjon foreligger ikke. Beregninger/forsterkninger anbefales da konstruksjonen har økt vektbelastning som følge av omlegging av takteking fra shingel til takstein.

...

Taktekking

Beskrivelse: Tak tekket med betongstein fra 2010.

Vurdering: Bordet undertak med 2 lag asfalt shingel som underlagspapp. Asfalt shingel sist montert i 1999. Sløyfer, lekter og betongstein opplyst etablert i 2010. Pannebord fremstår uten anmerkning. Snøfanger ikke montert stigeledd montert. Tekking fremstår i god stand, dels snødekket. Tekking vurdert fra bakknivå. TG:1

...

Rom under terreng

Beskrivelse: Rom under terreng består av innredet rom.

Vurdering: Etasjen mot terreng er i hovedsak innredet kjeller med utektet vegg mot grunnmur. Det måles ingen unormale fuktkvoter i panel. Etter visuell observasjon i kjeller ble det registrert mindre områder med fukt og saltutslag på fritt eksponerte overflater. Det anbefales alltid hulltaking for å kartlegge oppbygging og faktiske tilstand. Gjenkledd kjellervegg gir objektivt sett økt sannsynlighet for skjulte skader. Skadene kan utvikle seg før fukt oppdages på overflaten i rommene.

...

Beskrivelse: Garasje.

Vurdering: Tidligere carport innbygget til garasje. Betongdekke med vegger av reisverk og lettklinker blokker. Tak av spaltegulv og provisorisk undertak, påregnelig med vanninntregning. Trevirke som er ført ned til mur/betong har fuktopptrekk og påfølgende forringelse av trevirke. Garasjeport går på omramming.

Beskrivelse: Garasje og bod/pumperom tilknyttet bolig.

Vurdering: Garasje etablert i tilknytting til bolig. Betongdekke med riss og sprekker. Vegger platekledd med gipsplater, enkelte fuktmerker registrert. Nyere port med automatisk portåpner. Fuktskader i vindu. Himling har fuktskjolder, noe som er symptomer på fuktvandring grunnet utettheter i overliggende konstruksjon.

Salt og fuktutslag registrert på vegg. Pumperom med salt og fuktskjolder, opplyst om tidligere vannlekkasje.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 1997. På spørsmål om kjennskap til om det *"er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen (f.eks. rotter, mus, maur eller lignende)"* hadde selger svart *"nei"*. Det ble for øvrig ikke gitt opplysninger i skjemaet av direkte relevans for den aktuelle saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.3.17, og overtatt av kjøper den 11.4.17. Ifølge kjøpekontrakten ble det tegnet boligkjøperforsikring.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere forhold ved boligen som ble gjort gjeldende mot selskapet som mangler.

I forbindelse med arbeider i kjelleren oppdaget kjøper skader etter stokkmaur. Takstmann S. ble engasjert, og fra hans rapport datert 28.4.17 hitsettes:

Ved rivningsarbeider i kjeller ble det avdekket store mengder maur i etasjeskille, med den konsekvens at panel og isolasjon måtte fjernes, (56m²). Ingen tegn til aktivitet av maur på befaringen. Maur har angrepet 1 stk. bjelke som ligger under bad, denne må utbedres/byttes. Det må legges inn ny isolasjon på grunn av lukt, samt nye overflater i form av panel da denne måtte fjernes, på grunn av overnevnte forhold.

...

Pris arbeider og materialer Inkl. mva. kr 47 470.

Kjøper ble senere kjent med at selger ved sitt kjøp i 1997 ble opplyst om at det tidligere hadde vært stokkmaur i boligen. Ifølge overtakelsesprotokoll datert 17.7.97 fremgikk det bl.a. at "*Attest for maurforebygging med 10 års garanti fra 1997 vedlegges*", og i vedlagte dokument fra firma O. het det "*Ang. utrydding og impregnering mot stokkmaur i flg. avtale*".

Det ble senere avdekket flere avvik ved boligen, og takstmann R. ble engasjert. Fra hans rapporter datert 28.4.17, 6.8.18, 30.11.18 og e-postnotat av 5.2.19 hitsettes:

Stokkmaur:

Omfanget av tremel og døde stokkmaur i etasjekiller medførte at arbeidene med å innrede leiligheten i underetasjen ble vesentlig mer omfattende enn forutsatt. 1 stedet for å kun åpne deler av himlingen, ble himlingen i hele denne delen av underetasjen fjernet, i tillegg til veggkledningen, da det ble oppdaget tremel og døde stokkmaur i alle veggene. Rivearbeidene medførte at også mer av el.anlegget måtte fjernes i denne delen av underetasjen.

Tiltak;

Det beregnes kun merarbeid som følge av stokkmaurene. Kostnad til arbeid som var planlagt utført før maurene ble oppdaget beregnes ikke. Bjelken som er ødelagt av stokkmaur kan utbedres ved at det legges ny bjelke ved siden av eksisterende bjelke. Isolasjon og panel fjernes og fornyes. Taklister skulle i utgangspunktet fornyes og tas derfor ikke med. Veggene isoleres og kles med panel/plater som før. Vinduslister og dørlister, samt foringer fornyes. Veggene overflatebehandles.

...

Vanninntrenging i bod:

Vanninntrengingen har sammenheng med at det er lik høyde på betongkanten under døra og utvendig terreng. Det er også vanninntrenging langs ytterveggene, noe som viser at det dreneringen ligger for høyt, eller at det mangel drenering.

Tiltak:

For å unngå vanninntrenging må det graves opp langs grunnmur og ny drenering må legges i henhold til anbefaling fra produsent av utstyr og Byggforsks anbefalinger. Betonggulvet i boden var fjernet ved befaring. Det støpes nytt gulv med fuktsperre.

...

El.arbeid:

Det er innhentet pristilbud på el.anlget i leiligheten som skulle innredes. Deler av opprinnelig el.anlegg måtte fjernes/fornyes som følge av ombyggingen, samt at anlegget nå oppgraderes bl.a med gulvvarme mv. Anlegget det er innhentet pristilbud kan derfor ikke legges til grunn. Det er derfor tatt med et skjønnsmessig vurdert beløp.

...

Sum ovennevnte: kr 305 950

...

Frostskader i puss på garasje:

Løs puss fjernes og sårene pusses på nytt.

...

Vanninntrenging i bod:

Dette utbedres ved at det graves opp langs grunnmur. Drensplasten fjernes og grunnmuren pusses. Det monteres ny drensplast og det legges ny drenering i henhold til anbefaling fra produsent. Takvannsledning som er kuttet av og avsluttet i grunnen ved boden, skjøtes og koples sammen med overvannsledningen. Det antas at dette kan gjøres samtidig med omlegging av belegningsstein. Oppgraving og drenering er tatt med i tidligere innsendt rapport. Det beregnes derfor kun puss av murt og rep. av takvannsledning.

...

Råteskader i yttervegg bod:

Skadene repareres ved at det bygges ny vegg med bunnsvill, vindsperre, kledning utvendig og innvendig, samt isolasjon. Kledningen beises/males. Dør demonteres og monteres.

...

Uisolert yttertak i bod:

Himlingen fjernes slik at himlingen kan isoleres. Det monteres dampsperre før himlingen fornyes. Svertesopp er ikke treødeleggende og det er derfor ikke behov for utbedring av undertak.

...

Stokkmaur:

Arbeidet med å utbedre skader etter stokkmaur i yttervegg er allerede utført. I trappegangen må himlingspanel og isolasjon, samt deler av veggplater fjernes og fornyes.

...

Tilleggs kostnader ovennevnte: kr 175 188 inkl. mva.

...

1. Taktekkingen mangle mekanisk innfesting i randsoner. Dette gjelder hele taket også tilbygg.
2. Mønekam og mønestein er ikke festet forsvarlig, og avstanden fra mønekam til øverste lekte er feil, slik at mønestein ikke dekker overgangen mellom takstein og mønestein. Det er i tillegg feil lekteavstand på en taksid.
3. Det er lekkasje mellom vegg og tak på tilbygget bod i underetasjen.

...

Tilleggs kostnader ovennevnte: kr 238 500 inkl. mva.

...

(E-postnotat vedr. tak):

Her er konsekvensene at taktekkingen er svakere enn det den skal tåle. Det vil si at den ikke tåler så sterk vind som forventet. Det vil medføre at det oppstår skader som følge av vind med vesentlig mindre hastighet enn en storm. Det at det frem til nå ikke har oppstått skader på tekkingen, har sammenheng med at det ikke har vært så sterk storm i området. Dette betyr ikke at tekkingen kan friskmeldes. Det er ingen som kan garantere at det ikke vil oppstå storm i dette området i byggets levetid. Dersom det kan garanteres at det ikke blir storm, vil tekkingen fungere som i dag. Grunnen til at det blir laget regler for hvordan ulike bygningskomponenter skal utføres, er at værforholdene jevnt stabile, men varierer mye, fra vindstille til storm eller orkan.

Elektriker Ø. dokumenterte også en rekke el-feil ved boligen, og kostnadene ved utbedring ble i hans rapport satt til kr 30 562 inkl. mva.

Selskapet har gitt følgende redegjørelse for selgers forklaring i saken:

Selger opplyser at hun ikke var kjent med skader etter stokkmaur. Da hun kjøpte boligen fikk hun opplyst at det hadde vært stokkmaur som var sanert. Denne side kan vanskelig se at en tilbakeholdt opplysning om at det hadde vært stokkmaur for 20 år siden, som i tillegg var sanert, ville virket inn på avtalen all den tid selger verken har opplevd maur eller sett skader i sin eiertid.

...

Selger sier at alt arbeid på el-anlegget i hennes eiertid er utført av firmaer. Det er elektrofirma H., E. og R. som har utført arbeider for henne. Ingen av forholdene det reklameres over er kjent utover at det var synlig løse ledninger og bruk av skjøteledning. Selger har ikke vært kjent med for liten kapasitet i sikringsskapet. Dersom kjøper har behov for å få montert flere sikringer og måler, må dette gjøres for egen regning. Arbeidet med sikringsskap er for øvrig utført av R. Downlights på kjøkken er fra 1998 og er montert av H. Det samme gjelder for forhold merket avvik 12,13 og 14 i rapport fra takstmann.

...

Vann inn i garasjen

Selger opplyser at belegningsstein ble lagt av firmaet M. Masser ble fjernet 1 meter ned. Stein, pukk og grus ble fylt tilbake før stein ble lagt. Det har ikke kommet vann inn i garasje i selgers eiertid.

...

Tak over inngangsparti mangler isolasjon

Selger opplyser at inngangsparti først ble laget som et råbygg uten isolasjon. Tilbygget skal være oppført av Byggmester H. (dersom selger husker riktig). En annen snekker som hun ikke husker navnet på ble engasjert i 2001/2002 for å isolere og legge panel i himling. Selger var ikke klar over at det ikke ble isolert, og har dermed ikke kjent til forholdet. All dokumentasjon på utført arbeid er overlevert kjøper i en perm.

...

Selger sier hun er ukjent med at overvannsledning skal være kuttet under bakkenivå. For øvrig er det synlig hvordan taknedløpene går ut fra hus langs bakken.

...

Selger opplyser å være ukjent med at mur er satt opp feil.

...

Selger har opplyst at takstein ble lagt ny i 2010 utført av Byggmester M. Videre er det opplyst om fuktskjolder innvendig på undertak. Utover dette skal selger ikke ha kjennskap til forhold knyttet til takkonstruksjon.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet i medhold av avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger ga mangelfulle opplysninger ved salget, og at avviket fra det forventbare uansett var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter standardhevingsfradrag på kr 677 082 og erstatning på kr 128 007 for kostnader til fagkyndig og juridisk bistand, samt forsinkelsesrente, jf. avhl. §§ 4-12 andre ledd, 4-14 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. På enkelte punkter var det uansett reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet fant å legge kjøpers beskrivelse av hendelsesforløpet til grunn, og kunne ikke se at selskapet hadde sannsynliggjort at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Videre kom sekretariatet til at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder krav om prisavslag med hjemmel i avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum på grunn av flere påberopte avvik ved boligen. Nemnda bemerker innledningsvis at den er enig med sekretariatet i at reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Nemnda har i sin praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte forhold. Saksbehandlingen for nemnda er skriftlig, og nemndas vurdering av saken må følgelig foretas på bakgrunn av sakens dokumenter.

Etter avhl. § 3-8 kan det foreligge en mangel dersom det objektivt sett er gitt uriktige opplysninger ved salget.

For så vidt gjelder stokkmaur og følgeskader i den forbindelse, siteres fra sekretariatets vurdering:

På dette punktet er det ikke tvilsomt at selger har kjent til at det tidligere har vært stokkmaur i boligen. Slik saken er dokumentert er det imidlertid ingen klare holdepunkter som gjør at vi kan legge til grunn at selger har vært kjent med konkrete skader eller aktivitet av stokkmaur i sin eiertid. Spørsmålet er imidlertid om selger av eget tiltak skulle ha opplyst om forholdet ved videresalg. Etter retts- og nemndspraksis har ikke en boligselger nødvendigvis opplysningsplikt om tidligere forhold, forutsatt at det er rimelig grunn til å tro at tidligere utbedring var fullgod og det ikke er en risiko for fremtidige problemer. (...) I dette tilfellet fikk selger beskjed ved kjøpet av eiendommen 20 år før videresalget, at det hadde vært forekomst av stokkmaur og at skadedyrsfirma garanterte for at huset var fri for stokkmaur i 10 år. Da selger ikke beviselig har observert stokkmaur eller skader i sin eiertid, kan vi vanskelig se at en opplysning om forholdet 20 år senere er en opplysning kjøper hadde "grunn til å rekne med å få".

Det foreligger ingen opplysningssvikt på dette punktet etter avhl. § 3-7 første pkt.

Nemnda er enig i dette, og slutter seg også til sekretariatets begrunnelse.

I egenerklæringsskjemaet avkreftet selger kjennskap til om det hadde vært skadedyr i boligen. Nemnda er enig med sekretariatet i at det rent objektivt er gitt en uriktig opplysning da selger var kjent med at det tidligere hadde vært stokkmaur i boligen. En forutsetning for mangelsansvar er imidlertid at en kan gå ut fra at den aktuelle opplysningen har virket inn på kjøpsavtalen. Nemnda har kommet til at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt da det er så vidt lenge siden stokkmaurangrepet ble bekjempet, samt at det ikke er holdepunkter for at selger har erfart pågående stokkmaurangrep i sin eiertid. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

For så vidt gjelder de anførte mangelfulle forhold ved el-anlegget og vann i garasjen/feil fall på stenlagt gårdsplass, kan ikke nemnda se at det er klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte forholdene. Slik saken er forelagt nemnda, er det for øvrig uklart hvor store mengder vann som kommer inn i garasjen.

Når det gjelder de øvrige forholdene, vises til sekretariatets vurdering:

Vi har vurdert de øvrige forhold som er anført som opplysningsmangler, men ikke funnet grunnlag for ansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Til dette vil vi bemerke at selger i kommentar til selskapet har redegjort for tiltakene som er utført, og hvilke fagpersoner som utførte arbeidet. Ufagmessig utførelse kan riktignok være en indikasjon på at arbeidene ikke er utført av fagfolk. Dette er imidlertid ikke alene nok til at vi ved skriftlig saksbehandling kan legge til grunn at selgers opplysninger ikke stemmer. (...)

Det foreligger heller ikke klare bevismessige holdepunkter som tilsier at selger var kjent med de aktuelle feilene som er påberopt, jf. FinKN-2014-304.

Hva angår isoleringen av taket er realiteten i strid med det som ble opplyst i salgsoppgaven. Det foreligger dermed en opplysningssvikt etter avhl. § 3-8 første ledd. Vi tar ikke stilling til innvirkningsvilkåret da forholdet uansett inngår i vurderingen etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda slutter seg til dette.

Nemnda går etter dette over til å vurdere om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetsvurderingen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn i retts- og nemndspraksis at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen, avhengig av eiendommens øvrige beskaftenhet. Slik saken er dokumentert, legger nemnda til grunn at avviket rent kvantitativt er tilstrekkelig til å utgjøre en vesentlig mangel.

Med hensyn til det kvalitative elementet, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Selskapet har i brev av 30.4.19 sagt seg enig i at det foreligger et avvik ved følgende forhold, uten at det er erkjent at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt: stokkmaur, manglende isolasjon i tilbygg, mangelfull bortledning av nedløpsvann, mangelfull drenering rundt tilbygg og avvik ved tak samt lekkasje med følgeskade. Etter selskapets skjønn er det dokumentert avvik som må utbedres for mellom kr 300 000 og 350 000. Nemnda er enig med selskapet i at det på de nevnte punkter er relevante avvik som skal ses hen til i bestemmelsens vesentlighetsvurdering.

Nemnda har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises særlig til at det ved salget var opplyst om at boligen hadde nyere tak og tilbygg. Større utbedringsarbeider på disse delene av bygningen kunne følgelig ikke forventes. Det vises videre til at boligen var markedsført som betydelig modernisert og velholdt, og tilstandsrapporten ga ingen klar indikasjon på et slikt skadeomfang som nå er avdekket. Nemnda legger til grunn at det er nødvendig å foreta utbedringer på alle de nevnte avvikene som selskapet i brev 30.4.19 har redegjort for, jf. også redegjørelse fra kjøpers fagkyndige. I tillegg har nemnda i vesentlighetsvurderingen sett hen til at det var ufagmessig utførelse av grunnmur/murpuss på boligen, noe som ikke var påregnelig for kjøper. For så vidt gjelder de øvrige anførte avvik, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at det foreligger et relevant avvik.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Prisavslaget fastsettes etter en skjønnsmessig vurdering til kr 450 000. Det er da sett hen til standardheving og forlenget levetid for enkelte av bygningsdelene. Kjøper har også krevd forsinkelsesrente, og slike tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2. Det er tegnet boligkjøperforsikring ved salget, som dekker nødvendige kostnader til juridisk og fagkyndig bistand. Anførte kostnader dekkes dermed ikke.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).