

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2019-700

23.9.2019

**HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)**

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

Flere forhold – uriktig opplysning om drenering – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En enebolig i Namsos kommune oppført i 1974 ble solgt "som den er" for kr 2,52 mill., og overtatt av kjøper den 30.8.18. Ved salget ble det bl.a. opplyst at dreneringen ble skiftet for ca. 8 år siden, og at dreneringen på vest-gavl ble skiftet i 2016. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt/mugg i kjelleren, problemer med el-anlegget, lekkasje, samt skjevheter tilknyttet skyvedøren i stuen. Deretter oppdaget kjøper sprekk i grunnmur, hull i taket og ved befaring av takstmann ble det konstatert at dreneringen i sin helhet stammet fra byggeåret og var 44 år gammel. Kjøper har anført at selger har gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om de anførte forholdene, og at boligen har en vesentlig mangel. Selskapet avviste kjøpers krav og anførte at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt og at boligen heller ikke hadde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning om boligens drenering, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader samlet kr 422 599, advokatkostnader kr 60 024.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt., som en følge av følgende forhold:

1. Feilmontert terrassedør
2. Mugg i kjeller
3. Sprekk i grunnmur
4. Feil på el-anlegg
5. Drenering
6. Tak

Boligen er en enebolig i Namsos kommune oppført i 1974.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst at boligen var vurdert å være i god stand hensyntatt boligens alder da den har blitt vedlikeholdt.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 520 000 ved kjøpekontrakt datert 12.7.18, og overtatt av kjøper 30.8.18.

Kjøper har forklart at de i midten av september 2018 oppdaget fukt i kjelleren og at det vokste mugg på veggplater på utforede vegger. Videre avdekket kjøper feil ved el-anlegget, lekkasje, samt skjevheter i skyvedør tilknyttet stuen.

I det følgende omhandles de anførte forholdene hver for seg:

#### 1. Feilmontert terrassedør

I tilstandsrapporten fremgikk følgende under punktet "Ytterdører og porter":

Beskrivelse: Større skyvedør stuen datert 2012.

Tilstandsvurdering: Skyvedører uten noe å bemerke.TG 1

Etter overtakelsen opplevde kjøper terrassedøren som tung å åpne og lukke. Kjøper kontaktet dermed E. AS for en vurdering av feil ved terrassedøren:

Konkluderer med at døren ikke er montert etter produsenten sine anvisninger. Skyvedøren var innsatt skjevt slik at vi ble nødt til å tilpasse dørhullet for å få rettet opp døren. Skyvedøren bærer preg av å ha vært skjevmontert og har med følge av dette fått større belastning enn normalt på skinner og mekanisme.

Utbedringen av skyvedøren kostet kr 17 186.

Takstfirma TMN AS oppga i sin rapport følgende:

Ut fra opplysninger, merker på døra og fremlagt dokumentasjon fra håndverker stemmer nok dette. Døra er i følge opplysninger montert i 2012. Feil eller skjevt montert dør vil normalt bli tregere og tregere etter hvert som den siger. Låsekasse med vridere var helt utslitt og måtte skiftes. Dvs. det er brukt mye makt på vridere og kasse over tid. Synlige slitemerker etter friksjon mellom karm og dørblad. Døra er etter reparasjon satt tilbake i normal stand med tanke på alder.

## 2. Mugg i kjeller

Kjøper har forklart at de kort tid etter overtakelsen oppdaget mugg og misfarging på veggplater i kjeller.

I takstrapport fra TMN AS fremgikk følgende:

1 til 2 uker etter overtakelse ble det registrert misfarging på veggplater i gang i underetasje. Missfarging har etter hvert blitt mere omfattende og på første befaring var 3 stk.vegger misfarget i nedre kant. Dette er vegger på lektet grunnmur, samt murvegg mot ikke utgravd rom. Vegger er lektet og kledd med MDF panelplater. Missfarging var i hovedsak inne i falser eller spor på platene. Det er ikke sendt inn prøver av misfarging, men pga. lukten i rommet og type vekst på plater er det sannsynlig at dette er muggsopp av en aller annen type.

På befaring 26.11. ble vegg med ytterdør åpnet. Grunnmur av murt lettklinker er lektet 36 mm. Diffusjonstett plast direkte på muren. Ikke isolasjon i utlekting. Terreng utvendig går ca. 1,5 m. opp på grunnmur utenom der det er kjellernedgang og ytterdør. Ikke råte i utlekting Det er ingen lufteventiler på rommet. Ingen varmekilde. Riving av plater avdekte manglende stendere/spikerslag i skjøter på plater, samt mangelfull innfesting av plater. Grunnmur er vesentlig sprukket opp og det falt ut deler av muren ved ytterdør. Fuktighet bak plast på grunnmur. På befaring informerte huskjøper at de hadde registrert fritt vann på gulvet eller da fjell i dagen i det rommet som ikke er utgravd. Vannet kom inn i overgang grunnmur og fjell. Utvendig på vestvegg er det synlig grunnmursplast som ikke er klemt i toppen. Avløp for takvann som kommer opp av grunn er av betong. Nedløpet demontert og det viser seg at avløpsrør av betong er fullstendig tilstoppet.

Vurdering mugg i kjeller fortsetter videre under dette punktet. Forhold vedr. drenering kommer som eget påpekt forhold. Også eget punkt på sprukket grunnmur.

Det opplyses at gangen ble innredet og kledd 2016. Ingen andre opplysninger om forholdet i prospekt, annet en at innredde rom i kjeller er risikokonstruksjon med tanke på skjulte fuktskader.

Vurdering

Muggvekst oppstår normalt på plasser med høy fuktighet i overflater på materiale. Ut fra hvor muggsopp vokser er det her sannsynlig snakk høy innvendig luftfuktighet som kondenserer i nedre kant plater og da spesielt inne i falser hvor det er litt mindre luftutskiftinger en på overflater ellers. Lufta er kaldest ved gulvet. Her er det også litt kaldere pga. kaldtrekk opp bak gulvlist inne i falsene. Ut fra undersøkelser er det nok flere årsaker til at skaden har skjedd. Fukttilgang utenifra inn i grunnmur og da videre inn i gulv medfører generelt høy relativ luftfuktighet i rommet. Manglende lufting og oppvarming av rommet øker faren for kondensering på overflater. Kledning på vegger er ufagmessig utført. Bruk av plast direkte på innside grunnmur medfører at fukt stenges inn i veggen og alt samles da ved overgang til betonggulv.

Konklusjon

Sviktende drens/fuktsikring av grunnmur kombinert med innvendig ufagmessig og feil utførelse på utlekting og lufting av rommet er årsak til muggveksten i gang underetasje.

Reparasjon/Utbedringskostnader:

Ny kledning vegger på hele rommet. Ny utlekting med isolasjon og papp/plast på murer. Montering klaffventil i grunnmur og montere varmekilde.

Kostnad ihht. vedlagt kalkyle. (..) sum inkl. mva kr 35 388,70.

### 3. Sprekk i grunnmur

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "ja" på spørsmålet "Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?". Selger har videre bemerket følgende:

Vinter 2017 ble det noen sprekker i mur ved takoverbygd inngangsdør i kjeller, dette ble fagmessig utbedret å er nå i orden med ekstra isolasjon.

I tilstandsrapporten ble følgende beskrevet under punktet "*Grunn og fundamenter*":

Beskrivelse: Det er synlig oppstikkende fjellgrunn i bodrom bakkant, men kan ikke garanteres gjelder under hele boligen. Fundamenter som støpte.

Tilstandsvurdering: Ingen tydlige tegn til funksjonssvikt. TG 1. Ingen adkomstmulighet for kontroll ved siste befaring 2018.

Under punktet "*Grunnmur*" fremgikk:

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse: Grunnmur av lettklinkerblokker utvendig pusset og malt. Innvendig pusset, men mye skjult bak utføring.

Utskiftning/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering: Det ble ikke registrert sprekker så store at muren vurderes å være med funksjonssvikt, bare mindre i puss. Ikke besiktiget i kryperom ved siste befaring. TG 2 for alder/ en del skjult.

Etter overtakelsen innhentet kjøper takstrapport fra TMN. AS, hvor det ble påpekt sprekk i grunnmur:

Oppdaget når kledning på innside grunnmur ble revet 26.11. Muren er vesentlig oppsprukket og presset inn i område ved kjeller nedgang. Sprekker er 1 - 2 cm. store. Muren er presset inn ca. 3 cm. i jordbannet eller ca. midt på. Avbrekte steinbiter falt ned når det ble åpnet. Ut fra at gangen ble ferdigstilt 2016 er det sannsynlig at oppsprekking har skjedd etter den tid. Oppgraving rundt kjellernedgang viste at masser besto av jord og leire. Ingen teleisolering på eller rundt kjellernedgangen. Gulv i kjellernedgang består av sand/jord og er ikke isolert.

Vurdering

Tele påvirker kjellernedgang av mur som presses inn i grunnmur. Teleholdige masser rundt nedgangen og grunnmur medfører frostspreng og muren gir da etter. Ikke kommentert i prospekt. Var snø på befaring.

Konklusjon

Mangelfull og feil utførelse av tilbakefylling masser og frostsikring når kjellernedgang ble etablert er årsak til vesentlig oppsprukket grunnmur av lettklinker.

Reparasjon/Utbedringskostnader:

Skifte masser rundt kjellernedgang, isolering av gulv på grunn, samt reparasjon av sprukket mur

Kostnad ihht. vedlagt kalkyle. (..) sum inkl. mva kr 18 150.

### 4. Feil på el-anlegg

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "ja – kun av faglært" på spørsmålet "Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner?" og bemerket:

C. as og NE. AS Varmepumpe, div lys/spotter, varmekabel, 32ah kurs til garage

Selger svarte "nei" på spørsmålet "Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (..)?"

I tilstandsrapporten utformet ved salget fremgikk følgende under punktet "Elektrisk anlegg":

Beskrivelse: Elanlegget hovedsakelig fra byggeår, men er med noen nyere kurser til garasje og noe nytt i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad.

Tilstandsvurdering: Undertegnede har ikke elektrokompetanse og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. På bakgrunn av overnevnte begrensning er det ikke vurdert tilstandsgrad.

Normalt intervall for utskifting av undersentraler (sikringsskap) er mellom 20 og 40 år.

Dersom el-arbeider er utført etter 1 juli 1999 er det huseiers ansvar å oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved el-anlegget, bl.a. flere åpne kontakter bak kjøkkeninnredningen og på soverommet, åpne strømledninger til garasje, etc. Kjøper kontaktet elektriker, som vurderte at arbeidene ikke var gjort av fagfolk.

N. elektro gjennomførte en el-kontroll i boligen, som i e-post til kjøper oppga følgende:

Her er en oversikt ut fra bilder som er tatt under feilsøking og dokumentasjon av ufaglært utførelse av installasjon tidligere. Har satt opp en felles nevner for arbeids tid med feilsøking, og utbedelse. Der noe er utført allerede som strøm til garasje. Når det gjelder materiell gjelder det samme. Sikringsskap er prisen lik om en bytter skapet i sin helhet eller skifter bare innmaten. Men her må kravene i NEK 2018 følles og installasjons året er uvesentlig. Krav til utskifting eller nye forbruks kurser etter 2002 krever at det skal være jordfeilkurser på alle kurser. I dette tilfelle er det ikke fulgt de siste årene, det er kun satt inn kurssikringer.

Prisoverslag:

Arbeid feilsøking og oppretting 30 timer A Kr 870.- er lik kr 26 100 eks.mva

Sikringsskap arbeid og materiell er lik kr 15 000 eks.mva Fastpris

Mariell utover oppretting er lik kr 10 000 eks.mva

Dokumentasjon er lik kr 1 000 eks.mva

25 % Mva av kr 52 100 er lik kr 13 025.-

Totalt med MVA er lik kr 65 125 Ink.Mva.

I takstrapport fra TMN. AS fremgikk følgende:

Som rapporten viser er mangler som manglende innfesting, feil bruk av kabler og berøringsfare på komponenter bærer stort sett preg av ufagmessig utførelse. Det mangler dokumentasjon på alt el - arbeid utført senere tid.

...

Reparasjon/Utbedringskostnader:

Utbedring av påpekte forhold i rapporten, samt at en elektriker bør kontrollere og skrive samsvars erklæring på utført arbeid som er utført senere tid.

Kostnad anslått. (..) Sum inkl. mva. kr 15 000.

## 5. Drenering

På spørsmålet "Kjenner du til om der er/har vært problemer med drenering, fuktsikring, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?" svarte selger "nei".

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, ble følgende beskrevet under punktet "Bygning generelt":

Beskrivelse: Det er underetasje under hele boligen bortsett fra i ett hjørne hvor det er litt oppstikkende fjell. Ingen gulv oppført med fare for skjulte fuktskader, men noen vegger mot tilfylt mur utforet og panelte, noe som vurderes å være en utsatt konstruksjon grunnet faren for skjulte fuktskader. Rom med noe oppstikkende

fjell ikke medregnet i arealene selv om det delvis er med tilfredsstillende takhøyde og kan benyttes for hensetting. Er med adkomst til hovedplan via trapp og nylig påsatt dør til terreng.

Tilstandsvurdering: Ved bruk av fuktsøker på betonggulv og veggflatene ble det registrert delvis en del høye fuktverdier, men ingen synlige tegn til problemer med fukt. Ved bruk av fuktsøker som hammerelektroder i trekonstruksjon på to steder på vurdert mest utsatte områder ble det målt fukt like under grensen til at det kan oppstå skader om det er slik eller mer over lengre tid. Heller ikke der synlige tegn til skader. Det bemerkes at rom benyttet som soverom ikke er med vindusstørrelse som tilfredsstiller kravet for lysflate for rom til varig opphold, noe som generelt gjelder hele underetasje. TG 2

#### Under punktet "Drenering" fremgikk:

Beskrivelse: Drenering opplyses skiftet rundt alt for ca. 10 år siden. På gavl vest skiftet i 2016 og pålagt utvendig fuktsikring av plast. Noe vanskelig å hindre at det kommer litt vann inn i bakre rom med skrånet oppstikkende fjell, men i følge opplysninger etter siste skiftning synes det ikke å være noen problemer, men kan ikke garanteres ikke forekommer. Gårdsplass med utskiftede masser og drenert i forbindelse med bygging av garasje for seks år siden.

Tilstandsvurdering: Det bemerkes litt uheldig terrengfall mot mur bakside som kan medføre uheldige fuktbelastninger mot grunnmur med mye nedbør og overflatevann. Skjult under snø siste befaring. TG 1 (TG 2 bemerkning)

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

#### Etter overtakelsen innhentet kjøper takstrapport fra TMN. AS:

Oppdaget ved fritt vann på fjell i ikke utgravd rom, samt fuktighet i nedre kant vegger/grunnmur i gangen. Drens på vestvegg gravd opp. Masser av jord og leire ved grunnmur. 2 stk. Drensrør av tegl. Avløpet for drenering er ved kjellernedgang. Avløpet er av betongrør. Teglør fortsetter videre langs sørvegg. Hjørne mellom øst og nordvegg gravd opp. Også her 2 stk. teglrør og de samme massene. Vann har kommet inn i underetasje på østvegg. Ikke noe vann eller indikasjon på at vann kommer inn i konstruksjon i resten av etasjen. Avløp og drens er fullstendig avdekt inne i kjellernedgang. Godt synlig del av betongrør kommer ut av grunnmur til kjellernedgangen.

Kommentert i prospekt

Registrert forhøyede verdier ved fuktsøk i underetasje, men ingen synlige tegn til fukt. Ikke kommentert hvor dette er registrert.

Fallforhold terreng på østvegg er kommentert å være litt uheldig. Vann-innsig i kjellerrom med fjell i dagen skal ha stanset etter siste utbedring av drens på den veggen i 2016 (Ifølge opplysninger) Takst utarbeidet i mars 2018. Opplyses om snø på befaring. Ukjent mengde.

Vurdering

Ut fra type masser og rør er drenering fra byggeår. Det er ikke foretatt utskifting siden byggeår. Bygging av kjellernedgang her avdekt avløp/drens, som da igjen vil fryse og tilstoppes på vinter. Drens på nord, øst og sørvegg er i prospekt opplyst å være fra 2010. Drens på vestvegg opplyst å være fra 2016.

Normal levetid drens er 20 - 60 år. Boligens drenering er 44 år. Normal middels levetid er oppbrukt (40 år). Forventet gjestående levetid ut fra prospekt er anslått til 32 år. (Middels)

Konklusjon

Mangelfull utførelse av frostsikring og selve kjellernedgang er uheldig med tanke på tilstopping av frost. Opplysninger medtatt i prospekt om alder og utskifting drens er feil. Ut fra undersøkelser tilstand og opplysninger om alder bør drens skiftes innen kort tid, før det evt. oppstår innvendige følgeskader.

Reparasjon/Utbedringskostnader:

Skifte drenering rundt boligen. Dvs. nye masser og rør, samt fuktsikring av grunnmur. Stor terrasse på fremsiden og baksiden må demonteres for tilkomst. Avløp fra boligen til offentlig rør skiftes.

Kostnad iht. vedlagt kalkyle (..) sum inkl. mva kr 216 750.

## 6. Tak

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, var følgende beskrevet under punktet "*Taktekking*":

Beskrivelse: Taktekking av metallplater med integrerte stigetrinn og snøstopper hovedsakelig på side mot vegen pålagt for ca. 9 år siden og er med beslag over vannbord.

Utskiftning vedlikehold: Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.

Tilstandsvurdering: Tekkingen skal normalt ha god tilstand og lang restlevetid. Det bemerkes dårlige områder på vindskier vestende, ellers i bra stand. Skjult under snø siste befarings. TG 1

Etter overtakelsen oppdaget kjøper et hull i taket. Kjøper har fremlagt bilder og video, og viste til at flere plater måtte utbedres som en følge av rustdannelse. Det hadde ikke lyktes kjøper å innhente et kostnadsoverslag for utbedringen, men kjøper anslo mellom kr 60-70 000.

Kjøper har videre innhentet grunnboksutskrift som viste at selger kjøpte boligen av sine foreldre.

**Kjøper** har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det faktum at kjøper kjøpte boligen av sine foreldre skjerpet kravet til hvilke opplysninger selger "*måtte kjenne til*". Selger har holdt tilbake opplysninger om feilmontering av terrassedør og hull i taket. Opplysninger om at dreneringen var nyere enn 8 år, altså senest skiftet i 2010, samt en vegg skiftet i 2016, ga en helt annen motivasjon til kjøp av eiendommen enn en samlet drenering fra byggeåret 1974. I tillegg var store deler av el-anlegget ufagmessig utført. Videre anførte kjøper at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for dokumenterte utbedringskostnadene på kr 352 599 og kr 70 000 for antatt utbedringskostnad for taket, totalt kr 422 599. Kjøper har i tillegg fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatkostnader.

**Selskapet** har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger har forklart til selskapet at de ikke har vært kjent med forholdene det var reklamert over, utover de risikoopplysningene som ble gitt i tilstandsrapporten. Flere av forholdene som kjøper hadde reklamert over var forhold som først ble avdekket etter inngrep i konstruksjonen. Selskapet anførte videre at boligen ikke hadde en vesentlig mangel fra det forventbare, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Det var sekretariatets vurdering at det ikke forelå tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til feilmontert terrassedør, feil på el-anlegg, hull i tak, mugg i kjeller og sprekk i grunnmur, jf. avhl. § 3-7. Det var sekretariatets vurdering at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet kom imidlertid til at det var gitt en uriktig opplysning om alderen på boligens drenering, jf. avhl. § 3-8.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-7 er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om noen av de anførte forholdene. Nemnda viser på dette punktet i sin helhet til sekretariatets grundige drøftelse.

Når det gjelder spørsmålet om mangler grunnet uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8, er nemnda enig med sekretariatet i at det er faktisk uklarhet om sprekke i grunnmuren er på samme sted som selger opplyste var utbedret. I egenerklæringsskjemaet bemerket selger følgende:

Vinter 2017 ble det noen sprekker ved takoverbygd inngangsdør i kjeller, dette ble fagmessig utbedret å er nå i orden med ekstra isolasjon.

I henhold til takstfirma MNT. AS er det funnet manglende isolasjon i "*gulv i kjellernedgang*" og "*på eller rundt kjellernedgang*". Nemndas saksbehandling er skriftlig, og grunnet usikkerheten i dokumentene om hvorvidt det her er tale om samme område som er opplyst isolert fra selgers side, finner nemnda det ikke sannsynliggjort en uriktig opplysning på dette punktet.

Når det gjelder dreneringen derimot, har nemnda kommet til samme konklusjon som sekretariatet om at det er gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Nemnda er videre enig i at mangelen har virket inn på avtaleinngåelsen eller dets innhold. Nemnda viser også for dette forholdets vedkommende i sin helhet til sekretariatets vurdering.

Til slutt blir det spørsmål om det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Fra sekretariatets begrunnelse på dette punkt hitsettes:

Vurderingen etter avhl. § 3-9 er om boligens tilstand objektivt sett avviker i vesentlig grad fra hva kjøper rettmessig kunne forvente ved kjøpet. Det objektive avviket vil bero på en vurdering av utbedringskostnadenes størrelse, boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Høyesterett la til grunn i Rt. 2010 s. 103 at prisavslagens størrelse som et utgangspunkt må overstige 5-6 % av kjøpesummen før manglene kan regnes som vesentlige. Som Høyesterett uttalte, er prosentsatsen imidlertid kun et veiledende moment og det skal i tillegg gjøres en vurdering av andre relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget.

Høyesterett opprettholdt i dom av 31.5.17 (HR-2017-1073-A) at det skal gjøres en samlet helhetsvurdering (jf. avsnitt 27 og 29). Basert på kjøpers krav utgjør utbedringskostnadene 16,7 % av kjøpesummen. De nødvendige utbedringskostnadene for taket et imidlertid ikke dokumentert for sekretariatet. Ved å trekke disse kostnadene fra de totale utbedringskostnadene, utgjør utbedringskostnadene 13,9 % av boligens kjøpesum. Uavhengig av hvilket beløp som legges til grunn tilsier kostnadenes størrelse i utgangspunktet at vesentlighetskravets kvantitative element er oppfylt.

Det er imidlertid gitt flere konkrete risikopplysninger med direkte tilknytning til de avdekkede feilene som kvalitativt sett tilsier at utbedring er innenfor det påregnelige.

Opplysninger gitt ved salget vil være viktige momenter i mangelsvurderingen. Forhold som kjøper har blitt opplyst om ved salget, kan vanskelig sies å være upåregnelige avvik. Dette gjelder selv om en mangel senere viser seg å være av et større omfang enn først forventet. Finansklagenemnda Eierskifte har tidligere uttalt i sak FinKN-2013-463:

" En kjøper vil langt på vei overta risikoen for forhold som står i sammenheng med en negativ salgsopplysning, slik at forholdet ikke kan gjøres gjeldende som mangel (...). "

Hva gjelder boligens grunnmur, drenering og mugg i underetasjen fremgår det flere risikopplysninger i salgsdokumentasjonen. Selger har opplyst om tidligere sprekke i grunnmur, det foreligger opplysninger om fuktfunn flere steder i underetasjen og at underetasjens kledning utgjør et risikokonstruksjon hva gjelder skjulte fuktskader. Fuktværdiene er etter vårt syn beskrevet som relativt høye, da det presiseres i tilstandsrapporten at disse ligger like under grensen for at det kan oppstå skader om det er slik under lenger tid. Det er ytterligere ikke beskrevet hva som er den eksakte årsaken til fukten, men etter vårt syn må en kjøper kunne forvente kostnader til utbedring innen nær fremtid basert på de ovennevnte risikopplysninger.

Ved salget er det videre opplyst at boligens el-anlegg i hovedsak stammer fra boligens byggeår, men med noen oppgraderinger gjort i selgers eiertid. Det kan etter dette ikke forventes et nyere el-anlegg enn fra boligens byggeår og at dette ble gjort før selgers eiertid. Generelt sett foreligger det en risiko for at el-anlegg i en bolig fra 1973 med el-anlegg primært fra byggeår, kan være sammensatt av noe gammelt og noe nyere komponenter og utførelse som ikke er forskriftsmessig i henhold til dagens standard. Avvik ved el-anlegget er for øvrig i liten grad dokumentert, særskilt de avvik som gjelder boligens garasje. Alvorlighetsgraden av de aktuelle avvikene er videre ikke beskrevet i særskilt grad.

Etter vårt syn må det anses som påregnelig for kjøper å oppgradere/fornye store deler av el- anlegget, sett hen til opplysningene gitt på salgstidspunktet.

Hva gjelder de øvrige avvik ved boligen herunder hull i tak og feilmontert terrassedør er vi av den oppfattelse at dette er avvik som kjøper i større grad kunne ha en forventning om at fungerte tilfredsstillende.

Balkongdøren var 6 år på kjøpstidspunktet og taket var 9 år på kjøpstidspunktet.

Hva gjelder balkongdøren er det på det rene at denne var feilmontert. Hva gjelder boligens tak foreligger det ikke dokumentasjon som nærmere spesifiserer avviket, årsak og konsekvensen av dette.

Etter sekretariatets vurdering foreligger det ikke et kvalitativt avvik fra forventbar stand. Etter vårt syn utgjør forholdene følgelig ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette, både for så vidt gjelder vurderingen av det kvantitative elementet og det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen. 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, og det kan ikke anses å foreligge noe slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det foreligger derfor etter nemndas oppfatning ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det skal etter dette utmåles et prisavslag for mangelen knyttet til uriktige opplysninger om dreneringen, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet har her vist til følgende:

Prisavslaget skal dermed utmåles med utgangspunktet i kostnadene for å utbedre mangelen. Kjøper har etter vårt syn krav på å få dekket ny drenering på alle sider av boligen, hvor det grunnet økt standard og fornyet levetid gjøres et betydelig fradrag. Det er videre et moment ved vurderingen at det fremgikk risikopplysninger om dreneringens tilstand av salgsdokumentasjonen. Sekretariatet finner et fradrag på ca. 50 % passende, jf. FinKN-2015-066 og FinKN-2019-137. Ifølge takstrapporten utgjør kostnadene til ny drenering rundt hele boligen kr 216 750.

Nemnda har etter en konkret vurdering av de gitte opplysningene om dreneringen kommet til at et fradrag på 50 % for økt standard/levetid er noe høyt. Nemnda mener ca. 30 % er et mer passende fradrag i denne saken, og finner derfor at prisavslaget kan settes til kr 150 000.

Kjøper har videre krevd erstattet kr 60 024 inkl. mva. i utgifter til advokat, jf. avhl. § 4-14. Nemnda finner at beløpet må settes ned, all den tid det kun er ett av flere mangelsforhold som har ført frem for nemnda. Selgers erstatningsansvar etter avhl. § 4-14 gjelder i utgangspunktet kun forhold han er vurdert mangelsansvarlig for, da etter reglene om kontrollansvaret. Beløpet settes skjønnsmessig til kr 30 000 inkl. mva.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).*