

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-124

24.2.2020

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – selgers kunnskap – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Tromsø oppført i 2011 ble solgt "som den er" for kr 7,98 mill., og overtatt av kjøper den 31.8.18. Det ble opplyst ved salget at selger hadde eid boligen fra byggeåret, og at selger hadde bygget deler av boligen ved egeninnsats, herunder innvendig innredning og terrasse. Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere feil ved bl.a. drenering, terrasse og fall fra grunnmuren. Kjøper og selskapet innhentet hver sin takstrapport, som la til grunn ulike utbedringskostnader. Selskapet avviste kjøpers krav under henvisning til at selger ikke hadde kjennskap til mangler ut over det som fremgikk av salgsdokumentene, og at det ikke forelå en vesentlig mangel idet den rimeligste utbedringsmetoden måtte legges til grunn. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav på prisavslag på kr 525 001, samt saksomkostninger for egeninnsats på kr 41 600.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Følgende forhold er anført som mangler ved boligen:

1. Mangelfull frostsikring/understøttelse av fundamenter til verandadekke
2. Mangelfullt fall fra grunnmur
3. Manglende takstige
4. Manglende sluttbehandling av grunnmur og avslutning grunnmurspapp
5. Fuging av vinduer i grunnmur
6. Manglende rekkverk på veranda mot nord
7. Vannskade i bod bak garasje

Eneboligen i Tromsø ble oppført i 2011.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

(..) innholdsrik og flott enebolig med utleie, garasje og flotte uteområder. Boligen ligger i enden av gaten på en stor hjørnetomt, så her kan barna leke trygt utendørs.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verdi- og lånetakst, hvor det fremgikk følgende:

Attraktivt enebolig over 3-plan med 3-roms utleiedel og intergrert garasje. (...) Hovedleilighet er stor med gjennomgående høy standard. Hoveddelen av boligen består av stue/kjøkken, moderne og praktisk kjøkken, utgang til store verandaer på begge sider av huset. Boligen har 2 moderne bad, 5 soverom hvor det ene soverommet i 1. etg nyttes til arbeidsrom. Eget stort vaskerom med utgang til terrasse på oversiden. Det er

satt av godt med bod plass i selve boligen og i tillegg stor bod i tilknytning til garasje. Garasjen er en del av arealet i underetasjen i boligen, så det er direkte inngang til boligen fra bod/garasjen.

Det er veranda både på loftet samt og terrasser og verandaer på alle sider av boligen på 1.etg. planet. Dette gjør at man kan oppholde seg i solen fra tidlig morgen til midnatt på fine sommerdager.

"Alt i alt" en godt prosjektert enebolig over 3-plan med utleie. beliggende i velfungerende og attraktivt boligområdet på H., antas og være lett omsettelig i et velfungerende fritt marked. Trivelig plass med god infrastruktur. Boligen er prosjektert med høy standard og teknisk god håndverksmessig utførelse på konstruksjon og bygningsdetaljer. Regulert område.

Det fremgikk videre av verditaksten at boligen holdt en *"høy standard"* og at den var *"godt vedlikeholdt"*. Takstmannen gjorde ellers et fradrag i teknisk verdi på kr 460 000 på bakgrunn av elde, vedlikeholdsmangler og gjenstående arbeider. Innledningsvis ble det også opplyst om at taksten var basert på en enkel visuell befaring, uten at møbler o.l. var flyttet på, og uten å foreta stikkprøver eller enkle målinger.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden byggeåret 2011. På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til arbeider utført ved egeninnsats oppga selger:

Innvendig innredning (innvendige vegger, parkett, terrasse, himling) ble utført ved egeninnsats ved oppføring av boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,98 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.7.18, og overtatt av kjøper den 31.8.18.

Etter overtakelse oppdaget kjøper en rekke feil ved eiendommen, og innhentet i den forbindelse en rapport fra takstmann L. datert 8.1.19 som beregnet utbedringskostnadene for alle forholdene til kr 1 116 318 inkl. mva.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for de forholdene som de anså som synlige, og som de mente selger burde ha sett og opplyst om ved salget. Kjøper beregnet de aktuelle utbedringskostnadene til samlet kr 625 595 inkl. mva. Herunder var det beregnet kr 21 250 i husleietap, kr 22 500 for stilas, og kr 95 000 for rigg, drift, deponering av materiell o.l.

Takstmann L. konkluderte med følgende:

Boligen ble solgt med opplysninger om at boligen var velholdt, hadde garasje og var i meget god stand foruten normal bruksslitasje. Jeg konkluderer med at det mest sannsynlig er direkte årsak mellom feil som er registrert på bygningene og feil utførelse av de bygningsmessige arbeidene. Deler av arbeider på boligen synets utført av ufaglært som ikke har hatt nødvendig faglig kompetanse.

Det ble fremlagt faktura for reklamasjonstaksten på kr 23 125.

Selskapet fremla skaderapport fra B. AS, hvor de samlede utbedringskostnadene, med unntak av kostnader for frostsikring av fundament til veranda, ble beregnet til kr 167 000 inkl. mva. De anførte forholdene utgjorde til sammen kr 103 250 inkl. mva.

Ifølge selskapet har selger forklart at de ikke var kjent med avvik utover de svakheter som var påpekt i salgsdokumentene.

De enkelte mangelsforholdene omhandles i det følgende hver for seg.

1. Mangelfull frostsikring/understøttelse av fundamenter til terrasse.

I salgsopgaven fremgikk det følgende:

Veranda og terrasser med dekke og rekkverk i impregnerte og dimensjonerte materialer.

I verdi- og lånetaksten var det opplyst om følgende:

Veranda mot øst har noen søyler som må telesikres

(...)

Vestvendt noe terrassert tomt i hellende terreng.

(...)

Pga. vinter og snødekt terreng er noen av opplysninger om tomtens beskaffenhet oppgitt på bakgrunn av eiers opplysninger.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha gjort arbeid på terrassen ved egeninnsats/ufaglært.

Kjøper fremla etter overtakelsen rapport fra takstmann L. datert 8.1.19:

Fundamenter til balkongsøyler var montert oppå bakken og det var ikke isolert rundt fundamentene. Forskalingsfundamentene var ikke fylt med betong og var plassert oppå bakken i skrånet terreng.

Bildet viser fundamenter under balkong. Søylefundamenter var montert oppå bakken uten frostsikring. fundamentene hadde ikke tilstrekkelig fundamentering ned i bakken.

Bildet viser fundamenter under søyle til balkong. Fundamentet stod i skrånet terreng Og massene nedenfor fundamentet var gravd vekk.

Tiltak:

Byggverk på telefarlig grunn må fundamenteres frostfritt. Det kan gjøres ved å grave til frostfri dybde eller ved å isolere mot kulda.

(...)

Terrasse på ca 65 m²

Bildet av balkongbjelker med for lang spennvidde.

- Spennvidden på balkongbjelker ble målt til 4,28 m.
- Anbefalt maks spennvidde er lik 48x198 er lik 3,10 m

(...)

Reparasjonsbeskrivelse:

- Montere nye søyler og drager for å avlaste spennvidden på bjelkene.
- Grave og støpe fundamenter til søylene som står på skrånet terreng.
- Isolere rundt fundamenter for å unngå telehiv.
- Det er ikke dokumentert om tiltaket er bygge søkt og ansvarlig søker bør kontaktes om tiltaket er bygge søk

Utbedringskostnadene for arbeid med "*balkong overside og mot sør*" ble beregnet til kr 183 558 inkl. mva.

I rapporten fra B. AS fremgikk det følgende:

Manglende frostsikring mot fundamenter i bakkant av veranda mot øst er omtalt i verditakst.

Eier opplyste på befarig at det før overtakelse ble forlangt en endring av telesikring på side mot innkjørsel som er på boligens vestside. Hva som er årsaken til at det opplyses om manglende telesikring på østside og det utføres telesikring på vestside vites ikke.

Konklusjon

Forholdet er i verdi- og lånetakst.

(...)

Veranda er festet i kledning på boligen slik dette ofte gjøres. Det er benyttet 2" x 8" impregnerte bjelker. Avstand mellom bjelke som er montert på kledning og opplagring er målt til 3,98 meter.

Delen av veranda som er over bod bak garasje er montert på samme måte som resten av veranda. Over tak til bod bak garasje er det antatt benyttet 2" x 6".

(...)

Vi legger til grunn at boligen er søkt mens 2,8 meter var gjeldene.

Konklusjon

Den avstanden som her er målt viser at dette er betydelig lenger enn det som tabeller legger til grunn.

Etablering en ny understøttelse ca. midt under veranda legges til grunn i reparasjonskalkyle. Vi legger til grunn søylemontering med Nodig metode (Skruspyd)

Utbedringskostnadene for "*understøttelse på veranda*" ble beregnet til kr 37 500 inkl. mva. Det ble ikke beregnet kostnader for frostsikring av fundamenter.

Kjøper oppga følgende:

Takstmann misforstår imidlertid verditaksten og de opplysningene vi allerede hadde gitt Protector i mail av 5. mars 2019; i salgsprosessen ble det avklart av selger verditakstens behandling av "manglende frostsikring" ikke gjaldt disse fundamentene, men derimot noen andre fundamenter på andre siden av huset (som det blir mer rett å betegne som "mot sør", og som det ikke er reklamert over). Dette fremkommer av allerede oversendte mailkorrespondanse mellom undertegnede og megler/selger (viser til min e-post av 5. mars 2019 til (saksbehandler i selskapet).

Kjøper fremla tegning fra selger som viste beliggenheten av de aktuelle søylene.

2. Fall fra grunnmur.

Det fremgikk følgende av salgsoppgaven:

Drenering fra byggeår.

Direkte fundamentering:

Støpte betongfundamenter og støpt plate på stabile masser.

I verdi- og lånetaksten ble det opplyst om følgende:

(...) tomt i hellende terreng. (...)

Pga. vinter og snødekt terreng er noen av opplysninger om tomtens beskaffenhet oppgitt på bakgrunn av eiers opplysninger.

Kjøper fremla etter overtakelsen rapport fra takstmann L. datert 8.1.19:

Vinduer var montert så lavt i muren at utgraving med terrengfall mot vinduene vil kunne lede vann inn i boligen. Grunnmurspappen var ikke festet eller avsluttet med list rundt vinduer. Det var ikke montert beslag eller fuget rundt vinduer.

Planering

Bildet viser manglende fall fra muren. Terrengtet ovenfor bygningen har fall inn mot boligen. Foran vinduene var det gravd ut ekstra mye masser slik at de kan åpnes. Det ble derfor en grop foran vinduene. Terrengtet rundt grunnmur skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget. Normalt anbefales et minimum fall 1:50 minimum 3 m ut fra bygget.

(...)

Reparasjonsbeskrivelse

- Det må graves og planeres slik at det blir fall fra muren.

Utbedringskostnadene for "*lysgrav foran vinduer, planering*" ble beregnet til totalt kr 103 875 inkl. mva.

I rapporten fra B. AS fremgikk det følgende:

Terreng bak bod til garasje. Terrengtet har noe is oppå terrengtet mot grunnmuren. Det er fall mot sør men ikke tilstrekkelig for å holde vannet borte fra grunnmuren.

(...)

Våre undersøkelser med resultat

I Rapport fra (takstmann L.) er det ikke spesifisert nøyaktig hvilke området med manglende og hva det reklameres på. Vi tar utgangspunkt i det som vi har sett. Vi har ikke hatt mulighet til å kontrollere den delen av terrenget utenfor veranda som var snødekt ved vår befaring. Vi har ikke utført nøyaktige målinger av fall fra grunnmuren. Området det er snakk om i må være området under veranda like foran vinduer til bad i 1. etg. og mot bod i bakkant av garasje. Foran vinduene er bakken dekket med drenerende masser. Det kommer vann ut over fjellet i overkant av dette området. Dette vannet forsvinner ned i terrenget der det møter drenerende masser. Underkant vinduer til 1. etg. er noe lavere i terrenget enn tilbakefylling til grunnmuren er ellers. Det er fall fra tilfylling under vinduene og til den grop som er laveste punkt under veranda. På delen bak bod er det fall mot grunnmuren. Det var issvull inn mot grunnmuren som viser at terrengfallet ved grunnmur ikke er tilstrekkelig på vinter.

Konklusjon

Ut fra det som vi har sett mener vi at drenerende masser under veranda er tilstrekkelig sikring for at det ikke skal komme vann inn mot grunnmur i området. Bak bod mener vi at terrenget må omarbeides slik at vann og is hindres fra å komme til grunnmuren.

Utbedringskostnadene for "*fall fra grunnmur*" ble beregnet til kr 27 500 inkl. mva.

3. Takstige.

I egenerklæringen svarte selger "*nei*" på spørsmål om kjennskap til feil ved pipe.

Ifølge selskapet forklarte selger at de opplyste om at det ikke var takstige på taket muntlig. Kjøper forklarte at dette først ble opplyst ved overtakelsen.

Kjøper fremla etter overtakelsen rapport fra takstmann L. datert 8.1.19. Ifølge takstmann L. besto utbedringen i å "*Demontere Decra og montere takstige på tak til pipe*", og utbedringskostnadene ble beregnet til kr 8 438 inkl. mva. Utgiftene til stilas kom på kr 22 500 inkl. mva., beregnet samlet for alle arbeidene.

B. AS beregnet utbedringskostnadene for å montere takstige inkludert utgifter til stilas til kr 12 500 inkl. mva.

4. Sluttbehandling av grunnmur og avslutning grunnmurspapp.

I salgsdokumentene var det opplyst om "*Drenering fra byggeår*", og selger svarte "*nei*" i egenerklæringen på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering.

Kjøper fremla etter overtakelsen rapport fra takstmann L. datert 8.1.19:

Den isolerte grunnmuren var ikke fiberpusset og det var ikke fuget eller montert beslag under vinduene.

(...)

Grunnmurpappen var hengt opp i spiker på muren og manglet overgangslist og innfesting på toppen.

(...)

Reparasjonsbeskrivelse

(...)

- Det må monteres mur (lysgraver) med god dreneringsmulighet foran vinduer eller utføres andre tiltak som graving av grøfter for å lede bort overflatevann.

- Det monteres kantlister og toplister på grunnmurplate.

- Grunnmur og smyg mot vinduer må slemmes og pusses.

(...)

Grunnmursløsning:

- Grunnmursløsningen Webers generelle anbefaling på behandling av sokkel er pussing med Weber Grå Slemming Under terreng skal det benyttes grunnmurplate med toppliste som utføres iht leverandørs anvisninger. Toppliste/kanliste benyttes for å forhindre inntrengning av vann og andre materialer i bakkant av platen. Vanligvis avsluttes toppliste i underkant av terreng (ca 5 cm). Det skal benyttes drenerende masser inntil veggen for å forhindre fuktopptrekk. Fiberduk benyttes for å beskytte de drenerende massene mot silt, leire og sand. Denne løsningen er også beskrevet i Proffhåndboken og hos Sintef Byggforsk

Utbedringskostnadene for mur og grunnmurspapp utgjorde kr 32 100 inkl. mva.

I rapporten fra B. AS fremgikk følgende:

Vi har sjekket teknisk godkjenning av Bewi mur som vi mener er benyttet her. Det står i denne at EPS skal dekkes av brannbeskyttende armert pusssystem. Det ikke utført sluttbehandling av denne veggen.

(...)

Utbedringsomfang

Nødvendig utbedring er å pusse veggen over terreng slik som produktgodkjenningen opplyser.

(...)

Vi har sett på grunnmur og sett at det ikke er montert den avslutningen i toppen som monteringsvanvisningen viser til.

Konklusjon

Grunnmurspapp mangler avslutning.

(...)

Utbedringsomfang

Toppene av grunnmurspapp tilpasses terrenget og det monteres liste som monteringsanvisningen viser til.

Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 17 000 inkl. mva. for "*pussing av grunnmur*" og kr 3 750 for å "*montere toppliste på grunnmurspapp*".

5. Fuging av vinduer i grunnmur.

I salgsoppgaven og verdi- og lånetaksten ble det opplyst om følgende:

Vinduer:

2-lags isolerglass med fabrikkmalte karmene fra byggeår.

Kjøper fremla etter overtakelsen rapport fra takstmann L. datert 8.1.19:

Vinduer som var montert i soverom under balkongen stod under bakkenivå og terrenget hadde fall mot muren og vinduene. Det var gravd en grop i bakken i området rundt vinduene slik at overflatevann fra overliggende terreng ledes ned mot muren og vinduene. Når gropen fylles med vann vil vannet strømme inn mot vinduene og forårsake skade på boligen. Den isolerte grunnmuren var ikke fiberpusset og det var ikke fuget eller montert beslag under vinduene.

(...)

Reparasjonsbeskrivelse

- Det skal være tilstrekkelig tetthet mot nedbør og fuktinntrengning rundt dører og vinduer. Sålebenker (utvendig overflate i underkant av vindu) skal ha fuktsikker utførelse.

(...)

- Vinduer fuges og det monteres sålebenkeslag.

Kostnadene for "*fuging inkl sålebank under vinduer*" utgjorde kr 5 750 inkl. mva.

I rapporten fra B. AS fremgikk det følgende:

Det er ikke utført fugging mellom vinduskarmen og Thermomur-elementene. Dette må gjøres etter monteringsanvisningen.

(...)

Utbedringsomfang

Nødvendig utbedring er fugging og montering av beslag. Pussing av falser er medtatt i punkt 12.

Utbedringskostnadene for fugging av vinduer ble beregnet til kr 3 750 inkl. mva.

6. Manglende rekkverk veranda nord.

I salgsoppgaven fremgikk følgende:

Veranda og terrasser med dekke og rekkverk i impregnerte og dimensjonerte materialer.

Ifølge selskapet har selger forklart at de opplyste om manglende rekkverk muntlig. Kjøper har bestridt dette.

Kjøper fremla etter overtakelsen rapport fra takstmann L. datert 8.1.19. Det fremgikk av rapporten at balkongen ved inngang til leilighet manglet deler av rekkverk, og utbedringskostnadene ble beregnet til kr 19 375 inkl. mva.

I rapporten fra B. AS fremgikk:

Vi ser at rekkverk på side mot vest mangler. Her er avstanden ned til terreng over 0,5 meter og det er dermed krav til rekkverk. Rekkverk mangler i en avstand på ca. 3,1 meter.

Utbedringskostnadene for rekkverk på veranda ble beregnet til kr 7 000 inkl. mva.

7. Vannskade bod bak garasje.

Det fremgikk følgende av salgsoppgaven:

Yttervegger:

Bindingsverk 250 mm isolert med mineralull, GU impregnerte gipsplater, vindsperre og lekter for liggende kledning.

Takkonstruksjoner:

Saltak med prefabrikerte takstoler.

Taktekking og membraner:

Taktekking av stål med ru overflate og panneprofil.

I verdi- og lånetaksten ble det videre opplyst følgende om garasjen:

(..) stor bod i tilknytning til garasje. Garasjen er en del av arealet i underetasjen i boligen, så det er direkte inngang til boligen fra bod/garasjen.

I egenerklæringen svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering eller fuktproblemer i kjeller/garasje. På spørsmål om kjennskap til utettheter i tak/fasade/terrasse/garasje svarte selger "ja" og utdypet følgende:

Dampsperre ikke godt nok tett i skjøtene, ved takutstikk. Det er foretatt fuktmålinger, og det ga ingen utslag. Nå er alle skjøter tett, og ny himling montert.

Spørsmålet om dette ble gjort av faglærte eller ufaglærte ble ikke besvart.

Selger opplyste videre om følgende under spørsmål om kjennskap til om det forelå tilstandsvurderinger av boligen:

Tilstandsvurdering ble utført i forbindelse med tetting av skjøter i dampsperre i takutstikk.

Kjøper fremla etter overtakelsen rapport fra takstmann L. datert 8.1.19:

Bildet viser vannlekkasje i hjørne på yttervegg bod under balkong.

Vann strømmer ned langs plate i hjørne og kommer med stor sannsynlighet fra utett yttertak.

Det var montert balkong over taket til boden slik at utbedringsarbeider på taket vil bli mere omfattende.

Reparasjonsbeskrivelse:

- Demontere deler av balkong over boden.
- Reparere og utbedre papptaket over boden.
- Demontere innvendig og utbedre skaden på veggen.

Utbedringskostnadene for vannlekkasjen ble beregnet til kr 36 375 inkl. mva.

I rapporten fra B. AS fremgikk følgende:

Vi har sett på mugg på innside av vegger i boden og vi har sett på taket som er oppgitt som årsak til skaden i Rapport fra (takstmann L). Vi er uenig i årsakssammenhengen som er oppgitt. Vi mener at dette enten skyldes manglende drenering eller kondens grunnet lav temperatur og høy fuktighet i boden. Vi mener at veggplater på bod demonteres slik at det blir tydelig hvor vannet som har forårsaket skaden kommer fra.

Konklusjon

Vi mener vanninntrenging fra utsiden er årsaken. I tidligere poster er det medtatt montering av grunnmurs list og sluttbehandling av grunnmur. Dette gjøres også på dette hjørne, og vi medtar ikke dette under denne posten.

Utbedringsomfang

Rive veggplater på innside, ca. 3 m². Utføre nødvendig tørking. Utføre nødvendig utvendig arbeid. Kontrollere om vanninntrengingen stopper. Bygge veggen tilbake med egnede materialer. Overflatebehandling.

Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 7 000 inkl. mva.

Kjøper anførte i hovedsak at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selgerne var bygningskyndige, var byggmestre under oppføringen, og hadde bodd i boligen i 7 år. Det var ingen grunn til at selgerne ikke kjente til manglene som ble avdekket. Begge takstmennene vurderte forholdene som synlige. Det var klart at forholdene hadde virket inn, idet kjøper som eneste budgiver var i en forhandlingsposisjon. Det heftet sterk tvil om at noen profesjonelle håndverkere ville utbedre de aktuelle manglene for de beløp B. AS la til grunn, og takstmann L.s beregninger måtte derfor legges til grunn.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag på kr 525 001, med tillegg til forsinkelsesrenter etter renteloven. Videre krevde kjøper saksomkostninger for egeninnsats tilsvarende 40 timer på til sammen kr 41 600.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at selger ikke kjente til forhold utover det som ble opplyst i salgsdokumentene. Selger opplyste at de informerte kjøper muntlig om manglende takstige og rekkverk. Uansett var ikke synlige forhold omfattet av opplysningsplikten, da disse måtte anses som en del av avtalen etter avhl. § 3-1. Videre skulle den rimeligste akseptable utbedringsmetoden legges til grunn, som i denne saken var utbedringskostnadene som fremgikk av B. AS sin rapport. Forholdene utgjorde dermed ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold, og la til grunn at det ikke var dokumentert at det forelå opplysningssvikt som hadde virket inn etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Den rimeligste utbedringsmetoden ble lagt til grunn, og utgiftene til de synlige forholdene kjøper hadde trukket frem var ikke tilstrekkelig store til å utgjøre en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter reglene om opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet har i sin uttalelse kommet til at så ikke er tilfelle, og i sin vurdering bl.a. vist til følgende:

Selger har forklart at de ikke hadde kjennskap til øvrige avvik ved boligen enn de som fremgikk av salgsdokumentene, annet enn manglende takstige og rekkverk på verandaen som var synlig og ble opplyst om muntlig. I mangel av andre holdepunkter vil det for sekretariatet være vanskelig å legge til grunn at selger likevel hadde kjennskap til de ulike forholdene, se bl.a. FinKN-2017-773.

Hva gjelder manglende takstige har selger erkjent kjennskap idet de hevder å ha opplyst om dette muntlig. Å opplyse om forhold på overtakelsen er imidlertid for sent til å oppfylle selgers opplysningsplikt, se bl.a. FinKN-2013-100, og sekretariatet kan ikke se at det er dokumentert at dette ble opplyst om før salget. En kjøper har videre rimelig grunn til å regne med å få opplysninger om at gjeldende brannforskrifter ikke er overholdt, og sekretariatet kan ikke se at de måtte ha sett at takstige manglet på visningen. Imidlertid fremstår det noe usikkert om forholdet isolert kan antas å ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre pkt. Dette særlig ettersom selger hadde kjøpt inn stige-trinn som sto i garasjen ved overtakelsen, og i lys av relativt lave utbedringskostnader for å få disse montert.

Vedrørende manglende rekkverk på terrassen kan ikke sekretariatet se at selger hadde opplysningsplikt om forholdet, idet dette var tydelig synlig fra veranda og gårdsplass på visning, og på bildene i prospektet. Selv om selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt etter avhl. § 3-10, har ikke kjøper "grunn til å rekne med" å bli opplyst om synlige forhold, jf. avhl. § 3-7.

Se til sammenligning FinKN-2013-377, hvor nemnda uttalte følgende:

" Sprekkene er så tydelige at de må ha vært klart synlige også for kjøperen, noe som gjør det tvilsomt om dette er en opplysning som kjøperen hadde grunn til å regne med å få av selgeren. "

Dere har videre opplyst at vannskaden i boden bak garasjen ikke var synlig på visning, men først ble synlig etter selger hadde tømt boden for ting. Det anses dermed ikke dokumentert for sekretariatet at selger måtte ha kjent til vannskaden før boden ble tømt ved utflytning, og skaden anses dermed som skjult for selger ved avtaleinngåelsen.

At fallet fra grunnmuren, terrassen og grunnmuren var synlig for selger, medfører ikke at selger visste at det var noe feil ved tilstanden til disse. Dette selv om selger har noe mer bygningsfaglig kompetanse, idet en slik kompetanse ikke innebærer at selger er kyndig i alle bygningsmessige forhold. Selv om en bygningskyndig person vil ha bedre forutsetninger for å oppdage konstruksjonsmessige avvik, er det ikke dokumentert at selger faktisk kjente til at oppføring av terrasse eller forhold tilknyttet grunnmuren var utført feil. Sekretariatet finner det videre noe merkelig dersom selger skulle ha valgt å opplyse om manglende frostsikring på noen av terrassesøylene, men valgt å holde tilbake tilsvarende informasjon om de øvrige søylene.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og på bakgrunn av de fremlagte dokumentene i saken kan det ikke sies å foreligge opplysningsvikt fra selgers side. En rekke av kjøpers anførsler gjelder vurderinger nemnda vanskelig kan gå inn i med sin middelbare bevisførsel.

Nemnda er for øvrig også enig i sekretariatets merknad om byggemelding av terrasse, i den grad dette forholdet blir avklart nærmere.

For det andre reiser saken spørsmål om det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet har i sin uttalelse kommet til at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke kan anses oppfylt, og har i det alt vesentlige sluttet seg til den sakkyndige rapporten som selskapet har fått utarbeidet. Sekretariatet har innledningsvis på dette punktet lagt til grunn følgende:

Sekretariatet kan ikke se at det er tilstrekkelig dokumentert at utbedringen og kostnadsoverslagene til B. på generelt grunnlag ikke er tilstrekkelig tilfredsstillende. I den videre vurderingen vil kostnadsestimatet til B.

dermed legges til grunn. For enkelte forhold har sekretariatet imidlertid sett at L.s beregning er noe mer fullstendig, og disse vil inntas løpende der det er aktuelt.

Nemnda slutter seg både til dette, samt den påfølgende, konkrete gjennomgangen av selskapets rapport.

Nemnda slutter seg videre til sekretariatets konklusjon, som lyder slik:

Slik sekretariatet forstår sakens dokumenter vil de samlede utbedringskostnadene for avviket fra hva dere kunne forvente dermed utgjøre kun rundt 2 % av kjøpesummen. Selv om boligen er av nyere alder, foreligger det ikke tilstrekkelige kvalitative momenter som medfører at det foreligger en vesentlig mangel til tross for det lave kvantitative avviket.

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. Etter en samlet vurdering av de to sakkyndige rapportene som er fremlagt i saken, samt det som for øvrig er fremlagt av dokumenter av betydning for vesentlighetsvurderingen, har nemnda kommet til at noe slikt åpenbart mislighold ikke foreligger i denne saken. Det er derfor ikke grunnlag for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).