

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-191

27.3.2020

Protector Forsikring ASA

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

Lekkasje fra tak og terrasse – fuktinntrengning – reklamasjonsfristens utgangspunkt – avhl. §§ 4-19, 3-7, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig fra 1934 på Bygdøy i Oslo ble solgt "som den er" for kr 22 mill., og overtatt av kjøper den 16.9.15. I boligsalgsrapporten og selgers egenerklæringsskjema ble det opplyst at boligens loft ble utbygget i 1986, og at boligen ble totalrenovert og påbygget i 2007/08. Takkonstruksjon, taktekking og terrasser ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 1. Det ble opplyst om en tidligere taklekkasje, utbedret i 2015. Dreneringen ble opplyst å være ny i 2007/08, og ble gitt TG 1. Grunnet saltutslag i garasje ble denne delen av dreneringen gitt TG 3. Høsten 2015 opplevde kjøper taklekkasje, og reklamerte til selskapet den 22.12.15. I oktober 2018 opplevde kjøper en annen lekkasje fra terrasse, og øvrig fuktinnsig i sokkeletasjen. Kjøper kontaktet først sin villaforsikring, og en fagkyndig gjennomførte befaring. I rapporten ble årsaken antatt å være "*slitasje og elde*". Ved reovering i februar 2019 ble det avdekket at årsaken trolig var ufagmessig og mangelfull membran, kombinert med manglende drenering og fall. Kjøper reklamerte til selskapet den 21.2.19. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å regne med. Selskapet avviste ansvar, og anførte i hovedsak at det var reklamert for sent vedrørende forholdene ved terrassen. Selskapet anførte videre at det ikke forelå opplysningssvikt, og heller ikke et vesentlig avvik sett hen til risikopplysningene som ble gitt ved salget. Nemndas flertall ga kjøper medhold i at det var reklamert rettidig, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 479 957, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av taklekkasje, lekkasje fra terrasse, samt fuktinntrengning i underetasje, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Saken gjelder en enebolig med to boenheter på Bygdøy i Oslo oppført i 1934. Boligens loft ble utbygget i 1986. Boligen ble videre totalrenovert og påbygget i 2007/2008.

I forbindelse med salget ble det utarbeidet en boligsalgsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

I boligsalgsrapporten ble det bl.a. opplyst om følgende vedrørende grunn og fundament:

Noe saltutslag ved bakvegg i garasje og langvegg på garasje. Kryp kjellere krever god ventilering og siden den ikke kan inspiseres er det ikke gitt tilstandsgrad på krypkjeller. Lang terreng utvendig er deler av ventilrister under terreng, dekket over av grunnmurspapp og grunnmurslist. Dette bør utbedres, noe motfall på terreng på øvre plan dette bør utbedres slik at overflatevann ledes vekk fra grunnmur.

Dreneringen ble i boligsalgsrapporten vurdert til tilstandsgrad (TG) 1, med følgende beskrivelse:

Beskrivelse: Ukjent utførelse på drenering/fuktsikring av konstruksjon under terreng.

Påkostninger: Ny drenering i følge eier fra 2007/2008

Vedlikehold ol: Noe motfall på øvre plan.

Vurderinger: Tilstandsgraden er satt grunnet alder og ikke avdekkes svikt eller symptom ved befaringen. Saltutslag i garasje skyldes fuktoppsug eller defekt drenering. TG 3 for en del som har saltutslag.

Balkonger og terrasser ble gitt TG 1:

Beskrivelse: Stor skiferbelagt terrasse utenfor boligen, balkong i tre ved 2 etasje med rekkverk med tre og smijern, høyde på rekkverk er ca 70 cm. Utgang til terrasse med fliser fra kjøkken i 2 etasje og utgang til flislagt terrasse fra soverom i 2 etasje.

Påkostninger: Terrasse ved stue fra 2007, terrasse kjøkken 2 etasje fra 2007 og terrasse fra soverom er rehabilitert i 2007.

Vedlikehold ol: Rekkverk har høyde 70 cm, dagens krav til rekkverk er 100 cm.

Vurderinger: Antatt membran på alle terrasser og balkonger, ikke inspisert siden de ligger under fliser og trgulv. Ikke avdekket symptom på feil.

Også takkonstruksjon og takteking ble vurdert til TG 1:

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Valmtakkonstruksjon i tre.

Vedlikehold ol: Loft er innredet slik at konstruksjon ikke kan besiktiges, stedvis kontrollert via knekottluker og boder på loft.

Vurderinger: Tilstandsgrad er satt etter alder og ikke avdekket svikt/symptom. Eier opplyser at det har vært lekkasje ved opplett i 2015, men dette er utbedret og dokumentert med kopi av kvittering fra utførende firma.

Taktekking

Beskrivelse: Ytterteking av betongstein.

Påkostninger: Ny teking fra 2008.

Vedlikehold ol: Snøfangere er montert.

Vurderinger: Tekkingen er inspisert fra bakkenivå grunnet krav til stillas ved slike høyder, ihht takstmanns sikkerhetsvurdering/Hms.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt den ene delen av boligen i 1986 og den andre delen av boligen i 2002.

På spørsmål 3 *"Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?"*, hadde selger svart *"Nei"*. På spørsmål 3.1 *"Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?"*, hadde selger svart *"Ja"* og oppgitt firmanavn. På spørsmål 3.2 hadde selger gitt følgende redegjørelse for hva som var blitt gjort og når:

Drenering rundt hele huset 2007/2008

På spørsmål 3.3 *"Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad?"*, hadde selger svart *"Nei"*. På spørsmål 5 *"Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?"*, hadde selger svart *"Ja"*, med etterfølgende kommentar:

Hussopp v/lekkasje karnapp/utbedret 2015 v/(...) etc.

På spørsmål 6 *"Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?"* Hadde selger strøket under *"tak"* og svart *"Ja"*, med kommentaren:

Lekkasje karnapp/utbedret 2015 v/AN. etc.

På spørsmål 6.1 "Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år?", hadde selger strøket under "terrasse", svart "Ja" og oppgitt firmanavn. På spørsmål 6.2 hadde selger gitt følgende redegjørelse for hva som var blitt gjort og når:

Utbedrer terrassen nå, start 4/9 2015

På spørsmål 6.2 "Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når", hadde selger svart "Nei".

Under overskriften "TILLEGGSKOMMENTARER", hadde selger opplyst om følgende:

Oppussing/utbygging totalt 2007/2008

v/BBL. (...)

A. VVS A/S (...)

E. elektro A/S (...)

Lekkasje tak 2015: (Mellom 2 karnapper)

Blikkenslager AN. (...)

Fukttekniker RP. (...)

Oppbygging, ny skillevegg pluss gulv i toppetasjen v/APR. (...)

- C. forsikring og N.H. forsikring

Arbeid terrasse v/BT. A/S

Utbedres nå, med start 4/9 (...)

Boligen ble solgt "som den er" for kr 22 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.9.15, og overtatt av kjøper den 16.9.15.

Høsten 2015 avdekket kjøper lekkasje fra tak ved karnapp. Kjøper fremsatte reklamasjon overfor selskapet den 22.12.15. Reklamasjonen ble senere avvist av selskapet.

Firma L. gjennomførte en befaring. Følgende fremgår av rapport datert 4.3.16:

2 etg spisestue:

Etter åpning av himling ble det funnet soppskader i takkonstruksjonen / bjelkelag

Soverom loft

På soverom ble det etter åpning av vegg mellom soverommene funnet fukt og spor av tidligere fuktighet.

Etter åpning av innertak ved væromslag ble det funnet dryppende vann, det ble også funnet sopp og råteskader.

Dette er de samme stedene som ble reparert i februar 2015. De som utførte denne reparasjonen må ha sett disse skadene.

Det er også manglende tetting av skjøtene på dampsperre etter reparasjon. Man får da varmluft-lekkasje opp i takkonstruksjon, noe som fører til kondens.

Takkonstruksjonen på karnappene ble ikke riktig utført da de ble bygget i 1986. Det mangler lufting i undertaket ved møneåsen, dette kommer frem på vedlagt skisse.

Dette synes tydelig på platene som er brukt til undertak. Platene er svarte av sopp, det viser også bilder tatt av blikkenslager i november 2015.

Finerplatene som utgjør undertaket må byttes, og det må lages lufting i mønet.

I taket på begge soverommene på loftet må gips, dampsperre, isolasjon og luftespalte byttes ut. Det må også utføres reparasjon på de stedene i taket som er angrepet av sopp- og råteskader.

Det er viktig at dampsperre blir montert og teipet riktig, dette gjelder spesielt overgang vegg/tak mellom de to soverommene. Vedlegg 2.

KONKLUSJON:

Reparasjon av råte/soppskader er kompliserte og tidkrevende. Disse fører ofte med seg ekstraarbeider som ikke er mulig å avdekke før arbeidet er i gang.

Prisoverslag på utbedring av skadene:

Arbeid inkludert materialer, rigg og drift, samt deponering av avfall

Kr 185 000 pluss MVA kr 46 250 Totalt kr 231 250.

Arbeidet inkluderer ikke maler og blikkenslagerarbeider.

I oktober 2018 oppsto det en annen lekkasje fra terrasse og ned i sokkeletasje. Kjøper meldte først forholdet til sin villaforsikring. Forsikringsselskapet rekvirerte firma R., som befarte eiendommen og utarbeidet skaderapport datert 20.10.18. I rapporten ble skadedato angitt til 15.10.18. Rapporten oppga 1934 som bygningsår og at taket var fra 1987. Videre fremgikk følgende av rapporten:

Årsak til skade

Type skade: Vannlekkasje Installasjon: G. Utvendig vann- og avløpsanlegg

Kilde: I Nedbør. Smeltevann. Grunnvann Årsak: E. Slitasje og elde (normalt større enn 30 år)

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Her ligger det en flat terrsddr. Alt tyder på Utett terrasse.

Elde og slitasje.

Under renovering av kjeller oppdaget håndverkere fukt roser i betong vegger nede i kjeller.

Skadeomfang

27 m2 tak er fuktskadet i kjeller.

Alle vegger er også fuktige.

Under besiktigelse oppserveres det ingen tilfeller av vannspeil.

Reparasjonsbehov

(tomt felt)

Spesielle betingelser: Betong dekke trolig med isolasjon.

Igangsatte arbeider

Håndverkere på stedet har fjernet bønn blikket på terrassen.

Oppsummering

Venter på at ft sender over tegninger av huset.

Villaforsikringsselskapet avslo kravet den 10.11.18.

I forbindelse med renovasjonsarbeider skal det ha blitt avdekket at lekkasjen trolig skyldtes feil utførelse eller feil produkt. Kjøper mottok denne informasjonen den 20.2.19.

Den 21.2.19 fremsatte kjøper reklamasjon overfor selskapet vedrørende fukt i garasje og lekkasje fra terrasse.

Kjøper innhentet pristilbud fra K. for utbedring av forholdene ved terrassen. Av pristilbud datert 28.2.19 ble totalprisen angitt til kr 1 150 152.

Den 12.3.19 fremsatte kjøpers advokat samlet reklamasjon, for både tak og terrasse, overfor selskapet.

Firma KT. utbedret taket. I e-post av 20.03.19 ble følgende kostnadsberegning angitt:

G. er lik kr 44 407

Blikkenslager er lik kr 79 245

A. maler er lik kr 23 750

K og T. as.er lik kr 316 955

Sum total kr 464 357 inkl.mva.

Firma O. ble deretter engasjert for å vurdere lekkasjen fra terrassen. I rapport datert 28.03.19 fremgikk bl.a.:

Terrassen er utført med flere typer membraner og har overganger og avslutninger som er udokumenterte. Det fremstår som det er utført reparasjonsarbeider på membranen i fbm. avrenningen over dekkekant.

Terrenget utenfor takterrassen har feil fall og leder overvann inn mot bygget. I tillegg er avrenningen fra takterrassen over dekkekant. Disse to forholdene gir økt fuktbelastning. Massene som er tilbake fylt mot grunnmur er ikke drenerende og gjør at vann stuver seg opp på terreng inn mot bygningen, med påfølgende fuktinntrenging.

Årsaken til fuktinntrengningen er, etter O.s vurdering, sammensatt. Membranen har mangelfulle avslutninger, og fremstår som delutbedret over tid. Terrenget leder vann inn mot bygget og massene inn mot grunnmuren er ikke drenerende, noe som gir økt fuktbelastning.

Utbedringer er estimert av O. til kr 612 000 inkl. mva.

Kjøper kontaktet firma A. for pristilbud for utbedring av forholdene ved terrassen. I pristilbud datert 1.5.19 ble totalprisen angitt til kr 1 015 600.

Den 13.5.19 ble det fremsatt krav om prisavslag overfor selskapet.

Selskapet rekvirerte takstmann S., som gjennomførte befaring og vurdering av tak og terrasse. I rapport datert 31.5.19 fremgikk bl.a. følgende vedrørende taket:

Vurdering av forholdet:

Basert på rapport fra L. fremstår ikke arbeidene som ble utført i november 2015 til å være utført i tilstrekkelig omfang og fagmessig utførelse.

Konklusjon:

Arbeidene med råteskader og lufting fremstår som nødvendig basert på tilstandsrapport fra L. Kostnadene har økt betydelig fra hva som var prisoverslag.

I rapporten fremgikk bl.a. følgende vedrørende terrassen:

Vurdering av forholdet:

Det er registrert et mindre fall på terreng mot terrasse. Det er registrert som O. opplyser flere typer membraner. Avslutning av membran ved rekkverk som nevnes i rapport fra O. fremstår ikke som skadeårsak. Skadeårsak kan være sammensatt av flere forhold, som drenering, fall på terreng og utett membran. Utett membran i overgang terrasse og vegg mot terreng fremstår som hovedårsak. Terrassen har avrenning over dekkekant, samt at terreng har fall mot dekkekant. Som opplyst i skaderapport fra R. kan kilder til fuktskader være nedbør, smeltevann og grunnvann. R. opplyser i sin rapport at membran er fra 1987 og fuktskader skyldes utett membran grunnet alder. Undertegnede er av den oppfatning basert på opplysninger i boligsalgsrapport at membran på terrasse er fra 2007. Det er opplyst i egenerklæringsskjema at utbedring av terrasse starter 04.09.15, ukjent for undertegnede hvilken terrasse dette gjelder og hva som ble utført og hvorfor.

(...)

Konklusjon:

Undertegnede er av den oppfatning at skadeårsak kan være utett membran i overgang terrasse og yttervegg. Fallforhold på terrasse, terrengforhold og drenering kan være ytre faktorer som påvirker negativt. Hvis membran er tett skal ikke fukt trenge inn i konstruksjonen. Kostnader for utbedring er ikke vurdert.

I e-post av 3.6.19 avsto selskapet kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent, jf. avhl. §§ 4-9 og 4-19.

Ifølge selskapet, har selger ikke hatt noen mistanker om at det fortsatt skulle være lekkasje fra tak eller råteskader i boligen. Ettersom arbeidet ble utført av faglært firma har selger vært i den tro at arbeidet ble korrekt utført. Videre var kondensproblematikk ukjent for selger. Selger skal heller ikke ha hatt kjennskap til pågående lekkasje fra terrassen eller til at membranen på terrassen hadde blitt delutbedret.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum som en følge av fuktproblemer, lekkasjer og feil ved tak og terrasse. Det ble fremholdt at det var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det ble vist til at kjøper reklamerte så snart de hadde tilstrekkelig kunnskap om at forholdet utgjorde en mangel, jf. LB-2014-77701.

Vedrørende terrassen ble det anført at selger og/eller selgers takstmann hadde holdt tilbake opplysninger om delutbedring av membran, fuktproblemer og mangelfull drenering. Det ble bl.a. vist til at det var funnet flere typer membran i terrassedekket og at mangelfull utførelse av membran var hovedårsak til vanninntrenging. Videre ble det vist til at dreneringen ble opplyst å være fra 2007/08 og ble gitt TG 1.

Vedrørende taket ble det i hovedsak vist til at det på bakgrunn av opplysningene gitt i boligsalgsrapporten ikke var påregnelig med konstruksjonsfeil eller skadeomfang i en slik utstrekning som det her var avdekket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 1 479 957, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. §§ 4-9 og 4-19. Det ble i hovedsak vist til at kjøper oppdaget fukt og lekkasje den 19.10.18, og først reklamerte den 21.2.19. Videre ble det bl.a. fremholdt at det ikke stilles krav til at kjøper må være kjent med årsaken til lekkasjen for at reklamasjonsfristen begynte å løpe.

Subsidiært har selskapet anført at det ikke foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Selskapet har i hovedsak vist til at selger ikke hadde kjennskap til pågående lekkasje fra terrasse eller at membranen på terrassen har blitt delutbedret. Videre viste selskapet til at det ble gitt opplysninger i boligsalgsrapporten om saltutslag som kunne indikere fuktinntrenging og dreneringen i dette området ble gitt TG 3. Videre ble det opplyst om tildekket ventilrist som burde utbedres, enkelte blemmer i overflater, riss i del ved garasje og motfall på terreng som burde utbedres. Vedrørende taklekkasjen ble det i hovedsak vist til at boligen var eldre og at det ikke ble gitt opplysninger om at takkonstruksjon, innvendige overflater eller etasjeskiller var utbedret i nyere tid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet kom til at reklamasjonsfristen først begynte å løpe da årsaksforholdet ble nærmere avdekket, og at kjøper dermed hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet kom til at det ikke forelå tilstrekkelige holdepunkter for mangelsansvar etter avhl.

§ 3-7. Etter en konkret helhetsvurdering kom imidlertid sekretariatet til at det forelå avvik som samlet sett medførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om reklamasjonen er fremsatt i rett tid, jf. avhl. § 4-19. Sekretariatet har etter en konkret vurdering konkludert med at fristen må anses overholdt. I begrunnelsen er det lagt til grunn at reklamasjonsfristen først begynte å løpe da årsaksforholdet ble nærmere avdekket og kjøper fikk kunnskap om at lekkasjen ikke skyldtes elde og slitasje – slik det først var lagt til grunn av fagkyndig. Sekretariatet bemerket videre:

Til sammenligning vil vi vise til LB-2014-77701, som gjaldt spørsmål om reklamasjon etter taklekkasje. Det ble her lagt til grunn at reklamasjonsfristen først begynte å løpe da kjøper opplevde store lekkasjer, etter at kjøper over flere år hadde observert drypp fra taket i kortere perioder. Lagmannsretten bemerket at "(i) nærværende sak har det ikke vært grunnlag for å pålegge kjøper en nærmere undersøkelsesplikt, og i den sammenheng vises til at heller ikke de sakkyndige klarte å fastslå årsaksforholdet og avdekke de alvorlige skader før undertaket ble åpnet". Se også LB-2011-201999, hvor det ble lagt til grunn at reklamasjonsfristen for feil og mangler ved et elektrisk anlegg ikke startet å løpe på tidspunktet da kjøper mottok varsel om vedtak og pålegg om retting fra el-tilsynet, men først da kjøper hadde elektriker på befaring ca. en måned senere. Se for øvrig også LB-2012-032998, FinKN-2013-455 og FinKN-2014-135.

Ettersom reklamasjonen ble fremsatt dagen etter at reklamasjonsfristen etter vår vurdering begynte å løpe, er den følgelig fremsatt rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda har i vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen, Klefstad og Sørli - bemerket:

Flertallet har etter en samlet vurdering kommet til at reklamasjonen må anses fremsatt i rett tid. Flertallet kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige vurdering. Flertallet er således enig med sekretariatet i at relevant praksis tilsier at fristen i dette tilfellet må beregnes fra da årsaksforholdet ble nærmere avdekket. Først på dette tidspunktet kan kjøper anses å ha mottatt konkrete opplysninger som kunne avklare spørsmålet om et mulig ansvar for selgeren.

Flertallet går deretter over til å vurdere mangelsspørsmålet. For så vidt gjelder spørsmålet om tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7, har sekretariatet i sin uttalelse kommet til at det ikke kan sies å foreligge opplysningssvikt. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Ettersom lekkasjen ved terrassen først oppsto tre år etter overtakelsen og avvikene ved membran først ble avdekket av fagkyndig fire måneder etter dette, foreligger det heller ikke holdepunkter som tilsier at selger måtte være kjent med at arbeidet ikke var kvalitetsmessig utført. Etter sekretariatets vurdering er det heller ikke holdepunkter for at det foreligger opplysningssvikt vedrørende fuktinntrenging i garasjen eller defekt drenering. Vi viser til at takstmannen har opplyst om saltutslag i garasjen, og bemerket at dette skyldes "fuktoppsug eller defekt drenering".

Vi kan ikke se at det foreligger holdepunkter for at selger har vært kjent med fuktrelaterte problemer utover det som her ble opplyst. Videre forstår vi det slik at kjøper heller ikke selv har opplevd fuktproblemer i det aktuelle området før etter lekkasjen i 2018, tre år etter overtakelsen.

Flertallet slutter seg til dette, og finner som sekretariatet at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for tilbakehold fra selgers side, jf. avhl. § 3-7. Flertallet finner heller ikke at det foreligger ansvar for takstmann etter reglene om identifikasjon med selger.

Flertallet går deretter over til å vurdere spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatet har i sin vurdering av det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret lagt til grunn følgende:

Vi forstår det slik at forholdene ved taket er utbedret for kr 464 357. Forholdene ved terrassen er så vidt vi forstår ikke utbedret. Det er fremlagt ett kostnadsestimat og to pristilbud for utbedring, på henholdsvis kr 612 000 (O.), kr 1 015 600 (A.) og kr 1 150 152 (K.). Sekretariatet bemerker at både vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum og utmålingen av et eventuelt prisavslag skal ta utgangspunkt i den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Sett hen til de to pristilbudene, finner vi det imidlertid sannsynliggjort at kostnadene til utbedring er noe høyere enn forespeilet i kostnadsestimatet fra O., se til sammenligning FinKN-2013-168. På denne bakgrunn finner vi å legge det rimeligste pristilbudet til grunn for den videre vurderingen. Basert på dette utgjør de samlede utbedringskostnadene kr 1 479 957. Dette tilsvarer 6,7 % av boligens kjøpesum, noe som tilsier at avviket kvantitativt sett er tilstrekkelig til å regnes som vesentlig. Som vi kommer tilbake til er vi imidlertid av den oppfatning at enkelte av kostnadene må anses påregnelige, og disse skal følgelig ikke medtas i den kvantitative vurderingen. Vi bemerker at utbedringskostnadene etter fradrag for disse postene likevel tilsvarer i overkant av 6 % av kjøpesummen.

Flertallet er enig i dette, og i at det kvantitative elementet er oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative elementet, har sekretariatet etter en grundig vurdering kommet til at også dette må anses oppfylt. Oppsummeringsvis har sekretariatet således vist til følgende:

Etter en konkret helthetsvurdering er vi likevel av den oppfatning at de relevante avvikene samlet sett medfører at vesentlighetskravet her er oppfylt. Vi viser til at selv om man ser bort fra kostnader til fuktsikring i området rundt garasjen/terrassen, er det snakk om betydelige utbedringskostnader som på salgstidspunktet ikke kunne forventes. Videre bemerker vi at selv om boligen er eldre, knytter forholdene seg i stor grad til arbeider som skal ha blitt utført av faglærte i nyere tid. Avvikene fremstår alvorlige, og utbedring fremstår nødvendig. Uten at det er tillagt noen avgjørende betydning for vår vurdering, vil vi også bemerke at det i et tilfelle som dette kan være relevant å se hen til at kjøpesummens størrelse er påvirket av en særlig høyt tomteverdi, se FinKN-2016-418.

Flertallet har funnet vurderingen av det kvalitative elementet vanskelig. Det springende punktet er betydningen av de risikoopplysninger som ble gitt i tilstandsrapporten. For grunn og fundament ble følgende opplyst:

Noe saltutslag ved bakvegg i garasje og langvegg på garasje. Kryp kjellere krever god ventilering og siden den ikke kan inspiseres er det ikke gitt tilstandsgrad på krypkjeller. Lang terreng utvendig er deler av ventilrister under terreng, dekket over av grunnmurspapp og grunnmurslist. Dette bør utbedres, noe motfall på terreng på øvre plan dette bør utbedres slik at overflatevann ledes vekk fra grunnmur.

Tilsvarende ble følgende opplyst om drenering i tilstandsrapporten:

Beskrivelse: Ukjent utførelse på drenering/fuktsikring av konstruksjon under terreng.

Påkostninger: Ny drenering i følge eier fra 2007/2008

Vedlikehold ol: Noe motfall på øvre plan.

Vurderinger: Tilstandsgraden er satt grunnet alder og ikke avdekkes svikt eller symptom ved befaringen. Saltutslag i garasje skyldes fuktoppsug eller defekt drenering. TG 3 for en del som har saltutslag.

TG: 1

Flertallet ser det slik at TG 3 kun ble angitt for en begrenset del av garasjen. Samtidig ble det tatt forbehold om motfall på øvre plan, og anbefalt utbedring av dette. Flertallet mener videre det må tas i betraktning at takstmannens vurderinger er basert på at dette var en garasje, og at vurderingene kunne sett annerledes ut dersom en forutsetning om ombygging til bolig hadde blitt forelagt ham.

Flertallet er imidlertid også enig med sekretariatet i at mangelsforholdene i stor grad knytter seg til arbeider som skal ha blitt utført av faglærte i nyere tid. Flertallet vil særlig fremheve følgende punkt fra sekretariatets drøftelse:

Slik vi forstår selgers opplysninger i egenerklæringsskjemaet var utbyggingen av terrassen en del av utbyggingsarbeidet i 2007/2008, som ble utført av B.B. og L. Etter sekretariatets syn kunne kjøper på denne bakgrunn forvente at terrassen oppfylte krav til fagmessig utførelse. De avdekkede forholdene tilsier at

arbeidet med membranen ikke er utført kvalitetsmessig, ved at membranen har mangelfulle avslutninger og det er brukt forskjellige typer membran som ikke er kompatible med hverandre.

Dette er flertallet enig i. Etter en samlet vurdering av risikobildet, manglenes alvorlighetsgrad og hva kjøper måtte forvente ut fra salgsoppgave og tilstandsrapport, har flertallet under tvil kommet til at også det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret er oppfylt. Det anses altså å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Flertallet går deretter over til å vurdere prisavslaget, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet har på dette punktet lagt til grunn følgende:

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnader på kr 1 479 957. Så vidt vi forstår, baserer kravet seg på de faktiske utbedringskostnadene som har påløpt for utbedring av forholdene ved taket og på pristilbudet fra A. for utbedring av forholdene ved terrassen.

Selskapet har ikke fremsatt noen innvendinger mot beregningene, og etter sekretariatets syn er det heller ikke grunnlag for å legge til grunn lavere utbedringskostnader enn det anførte. I pristilbudet fra A. er det imidlertid medberegnet kostnader til utbedring av dreneringen, noe som etter vår vurdering ikke utgjør en mangel. Disse kostnadene kan følgelig ikke kreves dekket.

Etter sekretariatets vurdering må det videre gjøres fradrag for noe standardheving og forlenget levetid, se bl.a. FinKN-2013-168, FinKN-2016-520 og FinKN-2018-273. Etter en skjønnsmessig vurdering av fradraget er vi kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 1 000 000.

Sekretariatet er etter dette kommet til at kjøper har krav på prisavslag på kr 1 000 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Etter en konkret vurdering, der selskapets anførsler i brev av 3.2.20 er hensyntatt, finner flertallet å kunne tiltre sekretariatets begrunnelse og skjønnsmessige utmåling. Prisavslaget setter derfor til kr 1 000 000, jf. avhl. § 4-12, med tillegg av forsinkelsesrente.

Mindretallet – Sjøvold og Johannessen – bemerker:

Mindretallet har kommet til at reklamasjonen ikke er fremsatt i rett tid, jf. avhl. § 4-19.

Mindretallet viser til at det ikke kreves at en kravstiller har full oversikt over årsaksforholdet for at reklamasjonsfristen skal begynne å løpe. Det fremkommer av Rt. 2011 s. 1078 at reklamasjonsfristen starter å løpe når kjøper har *"kunnskap om faktiske forhold som gir ham oppfordring til å påberope mislighold, dvs. at han har kunnskap om faktiske forhold som gjør det temmelig klart for vedkommende at tingen ikke er i samsvar med de krav til tingen som følger av avtalen"*. Hva gjelder reklamasjonsfristens lengde vises det til Rt. 2010 s.103, der det fremgår at en kjøper må reklamere innen 2-3 måneder etter at et forhold ble eller burde ha blitt oppdaget for at et krav skal være i behold.

Terrassen er fra 2007, noe kjøper ble opplyst om ved kjøpet i 2015. Kjøper kontaktet sitt villaforsikringsselskap som en følge av lekkasje fra terrasse i oktober 2018. Villaforsikringsselskapet utarbeidet en rapport datert 20.10.18. Rapporten beskriver blant annet *"Utett terrasse"* og et skadeomfang *"27 m2 tak er fuktskadet i kjeller. Alle vegger er også fuktige"*. Når kjøper i oktober 2018 oppdaget relativt omfattende fuktskader og lekkasje i en nyere konstruksjon, måtte det på dette tidspunktet fremstå som *"temmelig klart"* for kjøper at selger kunne være ansvarlig for fuktskadene og lekkasjen. Reklamasjonsfristen startet etter mindretallets syn å løpe i oktober 2018. Det gikk fire måneder fra klager oppdaget fukt og lekkasje den 19.10.18, til reklamasjonen ble fremsatt den 21.02.19. Dette er ikke innen rimelig tid. Retten til å gjøre forholdet gjeldende som en mangel er dermed tapt, jf. avhl. § 4-19.

Da det er mindretallets vurdering at det ikke er reklamert rettidig for fuktskadene som knytter seg til terrasse og kjeller, vil det heller ikke foreligge noen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9

andre punktum for den del av kravet som knytter seg til lekkasje ved yttertaket. Det vises til at taket ble utbedret for kr 464 357, hvilket utgjør 2 % av kjøpesummen. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret er således ikke oppfylt.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Nina Risvik Johannessen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).