

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-26

23.1.2020

AmTrust Europe Limited

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

Innvendige fuktskader – opplyst om "ny" drenering – utmåling av prisavslag ved fellesareal – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12, 4-14 og 4-19.

En kjellerleilighet i Bergen oppført i 1900 ble solgt "som den er" for kr 2,15 mill. og overtatt av kjøper den 31.10.17. Leiligheten var oppdelt i to enheter, og den ene enheten var utleid på salgstidspunktet. Selger hadde eid boligen siden 2009, og opplyste å ha bodd i boligen ett år og en måned. I forbindelse med salget ble det utarbeidet en eierskifterapport, hvor det ble opplyst at *"siden 2009 har det meste blitt endret"*, og under punktet om vesentlige endringer fremgikk det at *"utvendig har drenering blitt utbedret med plast"* i selgers eiertid. Selger hadde i tillegg opplyst i egenerklæringsskjema at *"det er "ny" drenering på den siden som veien er"*. Ifølge kjøper kontaktet leietaker kjøper den 18.10.18 i forbindelse med utflytting, og informerte om problemer med fukt og sopp i den minste boenheten i leiligheten. Ifølge leietaker hadde det vært et problem i hele hennes leietid på ca. fire år, og dette skulle ha blitt tatt opp med selger gjentatte ganger. Selger forklarte å ikke hatt kjennskap til problemet med fukt og sopp, og opplyste at leietaker fikk tilbud om å kjøpe inn avfukter grunnet anbefalinger fra sameiet. Kjøper reklamerte til selskapet den 22.10.18 og 25.1.19. Kjøper anførte blant annet at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og at boligen hadde en vesentlig mangel som følge av innvendig fukt- og sopp, sviktende drenering og manglende fuktsikring. Selskapet avviste kjøpers krav om prisavslag og erstatning, og anførte at kjøpers reklamasjon var fremsatt for sent, i tillegg til at det ikke forelå noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar for selskapet, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag totalt kr 317 073 inkl. takstutgifter, erstatningskrav kr 7 300 pr måned fra og med 1.12.18, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av innvendig fukt og sopp, og sviktende drenering og manglende fuktsikring, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en kjellerleilighet i Bergen oppført i 1900. Boligen er en eierseksjon med en sameierbrøk på 2/10.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Leiligheten fremstår som lys og trivelig med noe varierende standard. Baderom 2 er modernisert med flislagte overflater, gulvvarme og moderne innredning. Det er installert 2 nyere varmtvannsberedere i leiligheten og deler av det elektriske anlegg er oppgradert senere år med blant annet 2 separate strømmålere. Viser for øvrig til prospektets bildepresentasjon og tegninger/illustrasjoner hvor nærmere beskrivelse av boligens kvaliteter og inndeling fremkommer.

(...)

UTLEIE

Boligen kan leies ut. Eier leier p.t ut nordre del av leiligheten for kr. 7 300 pr mnd. Ny eier kan overta utleieavtale med leieboer om ønskelig. Leiligheten har ikke egen utleiedel, men det leies ut del av egen bolig.

(...)

VEDLIKEHOLD/TILSTAND

Selger har fått utarbeidet en eierskifterapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på. Følgende har fått TG 2: Overflater, membran/tettesjikt/sluk, rør/sanitær/ventilasjon og helhet rom, våtrom 1. Avløp/vannrør/gjennomganger, helhet rom, begge kjøkken. Eierskifterapport er vedlagt prospekt og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i rapporten.

I forbindelse med salget var det innhentet en eierskifterapport, hvor det fremgikk:

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Siden kjøp av leilighet i 2009 har det meste blitt endret. Nye varmtvannstanker, ny inndeling av leiligheten slik at det no er 2 stk. Fliser i gang, 2 stk. kjøkken og eller generelt vedlikehold. Utvendig har drenering blitt utbedret med plast, Alle beslag er nye, vinduer har blitt endret, takrenner leder vannet vekk fra kjeller og vann bord er blitt større slik at vanndrypp mot kjeller er mindre enn i 2009.

(...)

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0: - Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

(...)

TG 2: - Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak (..)

Det ble også opplyst at *"Leiligheten er oppdelt i 2 enheter. Dette er ikke godkjent, men det gir en unik mulighet til å bo nesten gratis"*.

Videre fremgikk det om fuktverdier i boligen:

Bad 1 (våtrom)

(...)

1.1.4 Fuktmåling

Her vurderes: om det er fukt i tilliggende konstruksjoner.

Beskrivelse: Ovennevnte vurderingspunkter er kontrollert uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Merknader: Det ble utført fuktsøk uten å finne for høye verdier.

Antatt gjenstående levetid:

TG 0

(...)

Bad 2 (våtrom)

(...)

1.2.4 Fuktmåling

Her vurderes: om det er fukt i tilliggende konstruksjoner.

Beskrivelse: Ovennevnte vurderingspunkter er kontrollert uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Merknader:

Antatt gjenstående levetid:

TG 0

(...)

Kjøkken

(...)

2.2 Helhet

Her vurderes: om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder, og kjøleskap. Forøvrig vurderes vanntrykk, avløp, ventilasjon og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Beskrivelse: Utførelse og alder tatt i betraktning så settes TG 2

Merknader: Bygningsdelen fungerer i dagens stand

Antatt gjenstående levetid:

Takstmannens vurdering ved TG 2:

1.1.1 – Overflater

TG 2 settes på bakgrunn av alder.

1.1.2 - Membran tettesjikt og sluk

TG 2 settes på bakgrunn av alder og dagens våtromskrav.

1.1.3 – Ventilasjon

TG 2 Settes grunnet alder.

1.1.6 - Helhet rom

TG 2 settes grunnet alder og slitasje.

2.1 - avløp vannrør

TG 2 settes grunnet alder.

2.2 – Helhet

TG 2 settes grunnet alder. Stuer og soverom for øvrig var ikke vurdert.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "ja" på spørsmål om *"det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere"*, og forklarte:

Det er "ny" drenering på den siden som veien er.

Selger svarte "nei" på spørsmål om han kjente til om *"ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)"*. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til sopp i leiligheten. Som tilleggskommentar i egenerklæringsskjemaet hadde selger videre skrevet:

Det var tidligere anbefalt å ha avfukter i hele huse i (boligen) (...) Eg har nesten ikke vært i leil.

Selger opplyste å ha eid boligen siden 2009, og bodd i den 1 år og 1 mnd. Videre svarte selger "ja" på spørsmål om han hadde bodd i boligen de siste 12 mnd.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.9.17, og overtatt av kjøper den 31.10.17.

Det er opplyst at kjøper hadde planer om å flytte inn i den ene boenheten og leie ut den andre etter leietakeren hadde flyttet ut.

Ifølge kjøper ble han den 18.10.18 kontaktet av leietaker i forbindelse med utflytning, og informert om problemer med fukt og sopp i den minste boenheten i leiligheten. Dette hadde ifølge leietaker vært et problem i hele hennes leietid på ca. 4 år.

Kjøper fremsatte reklamasjon den 22.10.18, som ble fulgt opp ved ny reklamasjon 25.1.19, hvor det også ble reklamert over sviktende drenering.

Kjøper innhentet skaderapport fra takstmann B. datert 30.1.19, hvor det fremgikk:

Konklusjon: Avvikene som er registrert i saken er at det danner seg fuktskjolder og muggsopp på veggoverflatene i enheten som følge av kondens. Årsak til kondens er en kombinasjon mellom høy relativ luftfuktighet i innelufta, for dårlig ventilering av inneluften og nedkjølte overflater.

Det er også registrert avvik i form av at grunnmuren ikke er tett, da det pågår en fuktinntrengning gjennom muren. Årsak til fuktinntrenging er en kombinasjon mellom sviktende drenering og manglende fuktsikring av grunnmuren.

Slik enheten fremstår ved befaringen er den ikke optimal som boenhet eller varig opphold. Dette begrunnes med at det er flere forhold som legger til rette for gode vekstforhold for muggsopp, og at opphold i lengre tid i større mengder muggsopp helsemessig ikke er ideelt.

Om enheten skal benyttes som boligformål er det anbefalt at det gjøres utbedringer av bakenforliggende årsak til avvikene som er registrert.

Se øvrig beskrivelse under hendelsesforløp, skadeårsak og reparasjon.

Vedrørende plast i dreneringen uttalte takstmann B. følgende:

På østsiden av boligen og grunnmurene er det registrert at det er montert en 0,15 eller 0,20 mm plastfilm på terrenget. Plasten undertegnede antar er en dampsperre, er montert mellom betongmur langs veien som går på østsiden av boligen og grunnmuren på boligen. Over plasten er det lagt småstein og delvis belegningsstein. Ved nordøst hjørne av boligen går plastfilmen ned i en renne, som videre er tilkoblet et taknedløp som går langs ytterveggen mot nord og har sitt utløp i en renne i bakken på hjørne mot nordvest. Det fremstår som at intensjonen til plastfilmen er å samle opp nedbør i form av regn som treffer terrenget mellom veien og grunnmuren, og lede dette ned i takrennen som er benyttet og bort fra grunnmurene. Det er registrert at plasten ikke ligger klemmt mot grunnmuren eller mur langs vei, slik at den eneste funksjonene plastfilmen har er å lede bort regnvann /nedbør som treffer direkte på plasten. Plastfilmen har ingen funksjon for å beskytte grunnmuren mot vann som treffer fasadene og ledes nedover, flytende vann som vandrer i grunnmassene eller fuktighet fra grunn.

(...)

Slik dreneringen fremstår ved befaringen burde den vært gitt TG 3.

Dette begrunnes med at det ved befaringen ikke er registrert noen form for fuktsikring av grunnmurene samt at det er registrert fuktinntrengning gjennom muren. På bakgrunn av at det er montert en plastfilm på terrenget på østsiden av boligen, antas dette utført som følge av problemer med fukt/vanninntrengning i underetasjen da undertegnede ikke kan se noen andre logiske forklaringer på plasseringen av plastfilmen. En plastfilm liggende på overflaten/i toppen av terrenget er av undertegnede ikke vurdert som en tilstrekkelig eller fagmessig fuktsikring, men i beste fall en kortvarig begrensning av fuktproblematikk. Det foreligger ingen beskrivelser undertegnede kjenner til fra SINTEF eller lignende som beskriver fuktsikring eller drenering i form av å montere et produkt på toppen av terrenget. Fuktkilder som kan påvirke/vandre gjennom en grunnmur er flere enn kun nedbør som faller på terrenget som tilstøter muren.

(...)

Begrepet "vesentlige endringer" definerer undertegnede som et tiltak av større karakter og økonomisk omfang, og også et tiltak som er større enn normalt vedlikehold.

En slik opplysning kan derfor tilsi at dreneringen rundt boligen er utbedret med knotteplast når det er opplyst "utbedret med plast" fra en fagperson.

Tiltak i form av å montere en plastfilm på toppen av terrenget på den ene siden av boligen, kan etter undertegnades skjønn ikke defineres som en vesentlig endring.

Avslutningsvis var det vedlagt en kostnadskalkyle for utbedring av innvendige og utvendige forhold på til sammen kr 304 572 inkl. mva. Kjøper har i tillegg fremlagt faktura for rapporten på kr 12 500 inkl. mva.

Kjøper innhentet forklaring fra leietaker Ø. datert 2.11.18, hvor det fremgikk:

Da jeg flyttet inn i leiligheten var den ikke vasket ned. Jeg trodde det bare var å vaske, men det ble ikke rent, det var merker på veggene som ikke gikk bort.

Veggene, spesielt på soverommet var våte og måtte tørkes av ukentlig. Jeg tok dette opp med huseier og fikk beskjed om å sette inn en lufttørker. Veggene ble tørrere men de svarte merkene gikk ikke bort

Jeg tok dette opp med huseier og fikk beskjed om at jeg kunne male veggene med soppdrepende maling

Jeg har betalt full husleie hele tiden og har ikke penger til å gjøre dette.

Huseier sier at huset er gammel og ikke er isolert slik som nye hus. Det må være luft mellom veggene og møbler. Alt må stå minst 5 cm fra veggene

Da "megler" var å så på leiligheten målte han fukt i veggene flere ganger og sa at det var innenfor de målingene som det skulle være

Jeg spurte flere ganger for jeg synest det var rart

Fukten i veggene har blitt bedre etter at det ble byttet kledning. Men soppen er det ikke blitt gjort noe med.

Jeg har vært mye syk og sover derfor i stuen. Da det er bedre der. Slik er det å bo i et gammelt hus..... Har ikke vært syk på den måten etter at jeg begynte å sove i den andre leiligheten

Fukt og sopp er ikke nytt. Det har vært der hele tiden. Jeg hadde lakt merke til det når jeg flyttet inn hadde leiligheten vært vasket ned og ren. Da hadde jeg ikk trodd at det var skittent

Ifølge selskapet har selger forklart at leietaker fikk tilbud om å kjøpe inn avfukter som en følge av at dette ble anbefalt av sameiet, samt at de utvendige arbeidene ble utført i regi av sameiet. Selger hadde ifølge selskapet opplyst om alt han hadde kjennskap til forut for avtaleinngåelsen.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det foreligger videre en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper viste bl.a. til at det ble opplyst om ny drenering på en side av huset, noe som ikke var riktig når det kun var lagt plastfilm over terrenget. Leietaker hadde forklart at dette var et problem i hele hennes leieperiode over 4 år, og at dette ble tatt opp med selger gjentatte ganger. Det ble opplyst under vesentlige endringer at siden 2009 hadde det meste i leiligheten blitt endret, og det foreligger dermed åpenbart avvik mellom faktisk og avtalt tilstand. Kjøper har videre reklamert rettidig idet leietakeren først opplyste om problematikken ved utflytning. Selskapets anførsel om at kjøper kun kan kreve dekket kostnadene til fuktsikring i henhold til sin eierbrøk ble bestridt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 304 573 og kostnader for innhenting av rapport på kr 12 500, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har også krevd erstatning for tapte leieinntekter på kr 7 300 per måned fra og med 1.12.18, samt forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og at forholdet uansett ikke utgjør en mangel. Selskapet viste bl.a. til at opplysningene måtte ses i sammenheng, og at det kun var opplyst om arbeid ved dreneringen ved montering av plast utvendig. I egenerklæringsskjemaet var ordet ny lagt inn med anførselstegn, som måtte forstås slik at dreneringen ikke var ny i sin helhet. Opplysningen var tegnsatt og formulert på en måte som formidlet en innholdsmessig usikkerhet. Selskapet viste videre til at selger hadde forklart å ikke ha kjennskap til forholdene. Opplysningene kunne uansett ikke ha virket inn på avtalen, og det forelå heller ikke et vesentlig avvik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet fant ikke holdepunkter i saken for at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Sekretariatet kom til at det var gitt en uriktig opplysning om dreneringen, jf. avhl. § 3-8, og at det uansett forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper ble tilkjent et prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 250 000. Sekretariatet kom til at prisavslaget ikke var begrenset til kjøpers andel iht. sameiebrøken, jf. Rt. 2010 s. 1305, FinKN-2019-607 og FinKN-2015-021. Kjøpers krav om tapte leieinntekter, jf. avhl. § 4-14, førte ikke frem, jf. FinKN-2015-066.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-8 og/eller 3-9 andre punktum grunnet innvendig fukt og sopp, samt sviktende drenering og manglende fuktsikring i leiligheten. Sekretariatet kom til at så er tilfelle, og selskapet har brakt saken inn for nemnda. Sekretariatet kom også til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, noe selskapet er enig i. Kjøper har ikke kommentert dette innen de frister som er satt. Nemnda går ikke nærmere inn på vurderingen etter avhl. § 3-7, men bemerker for ordens skyld at den er enig i sekretariatets konklusjon.

Selskapet har prinsipalt anført at kjøper har reklamert for sent over problemene med fukt og sopp i leiligheten, jf. avhl. § 4-19. Nemnda viser til at dens saksbehandling er skriftlig, og nemnda må følgelig vurdere saken på bakgrunn av sakens dokumenter. Slik nemnda ser det, er reklamasjonen fremsatt innen rimelig tid. Det vises til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 ved at det er gitt uriktige opplysninger ved salget. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I eierskifterapporten ble det opplyst om at "utvendig har drenering blitt utbedret med plast" under punktet om "vesentlige endringer etter byggeår", og at dette ble gjort etter selgers kjøp av leiligheten i 2009. Videre krysset selger "ja" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til "om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere", og forklart "det er "ny" drenering på den siden som veien er". Selger krysset videre "nei" på spørsmål om arbeid gjort med bl.a. dreneringen hadde blitt gjort av ufaglærte.

Hva gjelder selgers opplysninger er det et alminnelig avtalerettslig prinsipp om at avtalen skal tolkes objektivt ut ifra en alminnelig språklig forståelse. Dersom selger ikke mente at dreneringen var ny måtte han ha formulert seg annerledes, idet opplysningen om at dreneringen var ny vanskelig kan leses på annen måte enn at den var ny. Opplysningene om at dreneringen var "ny" og "utbedret" gir kjøper forventning om at de tidligere problemene med dreneringen skulle ha blitt utbedret, og at dette hadde blitt gjort av faglærte. Slik sekretariatet ser det totale opplysningsbildet kunne kjøper i det minste forvente at det hadde blitt lagt ny knotteplast utenpå grunnmuren. At det kun ble lagt plastfilm oppå terrenget medfører dermed at det ble gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8 første ledd.

Videre er det klart at opplysninger om ny drenering rundt en kjellerleilighet på et 117 år gammelt bygg i et regnfylt område vil være av betydning for den alminnelige kjøper, se til sammenligning FinKN-2019-171 og FinKN-2018-002. Opplysningssvikten har dermed virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd, og det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Nemnda slutter seg til dette, og er følgelig enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Når det i eierskifterapporten under punktet om "*Vesentlige endringer etter byggeår*" står at utvendig "*har drenering blitt utbedret med plast*", er det etter nemndas skjønn gitt en uriktig opplysning når det som i realiteten er gjort er at det er lagt plast oppå bakken utenfor husveggen. Slik saken er opplyst kan det ikke legges til grunn at et slikt tiltak er å anse som en utbedring av dreneringen. Videre er det uriktig, slik som opplyst av selger, at det er lagt ny drenering mot veien.

Nemnda bemerker for ordens skyld at den – slik saken ligger an – ikke har funnet grunn til å drøfte hvorvidt opplysningene om at fuktmålingene gjort i tilliggende konstruksjoner rundt badene ble gitt TG 0 i eierskifterapporten, må anses som uriktige opplysninger.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Etter bestemmelsen foreligger det en mangel dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Kjøper har opplyst at utbedringskostnadene beløper seg til omkring kr 305 000 inkl. mva. Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet, siteres fra sekretariatets vurdering:

Hva gjelder det kvalitative vilkåret, ble det i salgsdokumentene opplyst at et av badene, begge kjøkken og ventilering hadde fått TG 2, og det andre badet hadde fått TG 1. Det ble ikke opplyst om fukt i leiligheten, og de fuktmålingene som ble gjort hadde fått TG 0. Videre var det opplyst at TG 2 ble gitt på bakgrunn av alder og slitasje, og at boligen var fra 1900. Disse opplysningene kunne tilsa at kjøper måtte forvente et visst vedlikehold- og oppgraderingsbehov.

Likevel ble det opplyst at siden selgers kjøp av boligen i 2009 "har det meste blitt endret", herunder "ny inndeling av leiligheten slik at det no er 2 stk", "fliser i gang, 2 stk. kjøkken og eller generelt vedlikehold". Videre ble det opplyst at utvendig "har ny drenering blitt utbedret med plast, Alle beslag er nye, vinduer har blitt endret, takrenner leder vannet vekk fra kjeller og vann bord er blitt større slik at vanndrypp mot kjeller er mindre enn i 2009". Dette ble omtalt under punktet "vesentlige endringer etter byggeår". Opplysningene tilsier at kjøper kunne forvente at det både innvendig og utvendig var gjort betydelige endringer og oppgradering hva gjaldt både innredning, overflater, våtrom, kjøkken og fuktsikring utvendig.

Til tross for at eierskifterapporten ga uttrykk for et visst vedlikeholdsbehov samt noe vanndrypp mot kjeller, tilsa opplysningene om de vesentlige endringene selger hadde gjort at det ikke var påregnelig for kjøper med såpass omfattende muggsopp- og fuktproblemer gjennomgående i leiligheten. Skadeårsaken med kondens på bakgrunn av dårlig ventilering og kalde overflater samt sviktende drenering og manglende fuktsikring av grunnmuren fremsto heller ikke påregnelig, all den tid det ikke var opplyst om forhold som tilsa svært dårlig innneklima, samt at kjøper ble opplyst om ny drenering. Slik sekretariatet ser det er dermed også det kvalitative vilkåret oppfylt.

Etter sekretariatets oppfatning foreligger det dermed en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatet slutter seg til det sekretariatet her fremholder da dette er dekkende også for nemndas syn på saken. Nemnda har følgelig 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 for øvrig. Det foreligger da en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selv om bygningen er gammel, er nemnda av den oppfatning at opplysningene ved salget ga kjøper en begrunnet forventning om at det ikke umiddelbart var nødvendig å foreta omfattende utbedring av fuktsikringen og innneklimaet i leiligheten.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet utmålte prisavslaget til kr 250 000, og nemnda er enig i at dette er passende. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til. Nemnda er enig i at prisavslaget ikke er begrenset til kjøpers sameierbrøk. Kjøper har for nemnda ikke reist innvendinger mot at utgiftene til befaringsrapporten ikke tas med i prisavslaget. Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering på dette punktet.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 250 000 samt forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Kjøper hadde for sekretariatet også krevd erstattet tapte leieinntekter etter avhl. § 4-14, noe sekretariatet ikke fant grunnlag for. Kjøper har ikke kommentert spørsmålet for nemnda, som slutter seg til sekretariatets drøftelse og konklusjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).

