

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-498

23.6.2020

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold – selgers kunnskap – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Hønefoss oppført i 1929 med tilbygg fra 1977 og 1998 ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill., og overtatt av kjøper den 20.3.19. Ved salget ble det opplyst om et generelt oppussingsbehov, samt egeninnsats av tidligere eier ved oppføring av tilbygg. Etter overtakelsen avdekket kjøper flere feil ved eiendommen, bl.a. ufagmessigheter ved konstruksjonen i tilbygget fra 1977, lekkasje fra pipebeslag, og at yttergangens varmekabler ikke varmet tilstrekkelig opp boligens hall og gang. Videre oppsto det etter overtakelsen brudd i en fjær i garasjeporten og lekkasje fra et rør i kjelleren. Kjøper krevde forholdene dekket av selskapet. Selskapet avslo kjøper krav under henvisning til at hverken selger eller selgers takstmann hadde kjennskap til forholdene, og at boligen heller ikke hadde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 46 617 inkl. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen etter avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt., på bakgrunn av følgende forhold:

- Himling og skillevegg tilbygg
- Defekte garasjeporter
- Lekkasje kjeller
- Lekkasje pipe
- Lav effekt på varmekabler i entre

Eneboligen i Hønefoss ble oppført i 1929 og tilbygget i ca. 1977 og 1998.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Boligen er innvendig godt vedlikeholdt, men har noe behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til standard. (..)

Koselig peisovn i stuen bidrar til ekstra hygge og varme på vinterstid.

Byggemåte

Opprinnelig bolig er oppført i ca. 1929 i 1,5 etasje i maskinlaftet plank på støpte fundamenter/støpt konstruksjonsblokker. Det er saltak i trekonstruksjoner med oppløft i loftsetasjen. Boligen er tilbygget ca. 1977 og 1998 med bindingsverksvegger på støpt ringmur og støpt plate samt saltak. Dobbel garasje er tilbygget ca. 2002 med støpt såle og lecamur med spennbetongdekke. Utvendig er det store terrassearealer rundt deler av boligen.

Drenering: Antar ingen drenering. Det er opplyst om montert knotteplast mot grunnmur på deler av opprinnelig del, antar ingen fuktsikring for øvrig. Taknedløp på oversiden av boligen leder takvann til drenerør ført i grunn. Evt. drenering er ikke sjekket. Stedvis var det noe fuktmerker og saltutslag synlig på kjellervegger og gulv, normalt for kjeller av denne alder. Ved befaringen var det kjellerlukt i kjeller, antar

grunnet noe fukt. Støpt betonggulv i hele kjeller. I opprinnelig del er det trebjelkelag mellom etasjene. Mot kjeller er det isolert med mineralull. Stubbloft/leire mellom 1. etasje og loftsetasje.

Over garasje er det ståldrager og spennbetong dekke tekket med membran. Det har tidligere lekkasje i tak over garasje. Eiere har lagt ny sementbasert membran på gamle fliser og gammel membran over garasje. Ved befaringen var det ingen synlig tegn i garasje til lekkasje i dekket.

Yttervegger: Opprinnelig del er maskinlaftet konstruksjon. Tilbygg er isolerte bindingsverksvegger med utvendig kledning. Yttervegger på opprinnelig del som ikke er tilbygget er etterisolert med mineralull og kledd utvendig. Hele boligen er det tømmermannskledning, beiset. Det er etterisolert og kledd utvendig ca. 2006/2010. For øvrig er yttervegger og kledning fra byggeår. Tilstand på lafteplank er ikke kjent. Et kneloft er besikket, øvrig kneloft er uten adkomstmuligheter og er ikke sjekket. Kaldt loft over horisontalhimlinger er uten adkomstmuligheter og er ikke sjekket.

Tak: Opprinnelig del er takkonstruksjon saltak i trekonstruksjoner med opplett og innredet loftsetasje med skråtak, kneloft og kaldt loft over horisontalhimling. Tilbygg er det saltak i trekonstruksjoner med kaldt loft over horisontalhimling.

I garasje er det 2 stk. leddporter med automatiske portåpnere.

Standard

Opprinnelig er boligen oppført i ca. 1929 i 1 1/2 etasje. Boligen er senere tilbygget i ca. 1977 og 1998. Dobbel garasje ble tilbygget ca. 2002, og det ble byttet isolasjon mot kjelleren i forbindelse med dette. Overflater innvendig er mye pusset opp siden 2001, og frem til ca. 2012. I tillegg til dette er det etterisolert, og kledd utvendig ca. 2006/2010. For øvrig er yttervegger og kledning fra byggeår. Bad/wc er fra ca. 1998, og det er vaskerom i kjeller av eldre dato. Kjøkken er fra 2002 som er pusset opp i senere år. Boligen er i normal god stand, men grunnet alder på enkelte bygningsdeler må det påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger i fremtiden.

Teknisk:

Eiere opplyser at det følger med en 200 liters varmtvannsbereder (fra 2008) i kjeller, men berederen er ikke tilkoblet.

Det er opplyst om nye vann- og avløpsrør(stikkledninger) fra yttervegg/grunnmur til kommunalt nett ca. 2002/2003.

Ved trapperom er det lite kott med klosett, klosett er ikke tilkoblet og er ikke i funksjon.

Innhold

1. etasje: Entré, trappegang, stue m/terrassedør, tv-stue, kjøkken, spisestue m/terrassedør, bad/wc, soverom og trapperom.

Loftsetasje: Trappegang, 2 soverom og garderoberom/ kontor.

Kjeller/underetasje: Trapperom, wc, vaskerom, 2 boder og garasjerom for 2 biler.

Trapperom, wc, vaskerom og 2 boder har romhøyde ca. 1,87. Gulvarealet for disse rommene er til sammen ca. 52 m², men har ikke måleverdi og er derfor ikke med i arealberegningen.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Luft til luft varmepumpe i stue. Varmekabler i gulv på badet samt enkelte elektriske panelovner for øvrig. I stuen er det montert lettbetongpeis med innsats for vedfyring.

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

Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. (...)

Boligen er i normal god stand, men grunnet alder på enkelte bygningsdeler må det påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger i fremtiden.

Kjeller/underetasje: (...)Trapperom, wc, vaskerom og 2 boder har romhøyde ca. 1,87. Gulvarealet for disse rommene er til sammen ca. 52 m², men har ikke måleverdi og er derfor ikke med i arealberegning

Bygning, generelt

For bygningsdeler hvor det ikke er nevnt noe om vedlikehold, mangler etc. må det påregnes normal bruksslitasje og elde iht. alder på bygningsdel.

Vedrørende isolering av gulv, etasjeskillere, yttervegger, takkonstruksjoner etc., så kjenner ikke takstmann til eksakt utførelse, såfremt dette ikke er beskrevet under gjeldene bygningsdel.

Drenering

Antar ingen drenering. (...) Stedvis var det noe fuktmerker og saltutslag synlig på kjellervegger og gulv, normalt for kjeller av denne alder. Ved befaringen var det kjellerlukt i kjeller, antar grunnet noe fukt.

Frittbærende dekker

Vedlikehold og mangler ol: Etasjeskillere fra byggeår. Noe skjevheter i bjelkelag i opprinnelig del, normalt for boliger av denne alder. Det er byttet isolasjon mot kjeller ca. 2002. Ved befaringen ble det opplyst om tidligere lekkasje i tak over garasje. Eiere har lagt ny sementbasert membran på gamle fliser og gammel membran over garasje. Ved befaringen var det ingen synlig tegn i garasje til lekkasje i dekket.

Takkonstruksjoner

Vedlikehold og mangler ol: Takbeslag på oversiden av pipeløp er mulig skadet. Ingen overgangsbeslag på deler av tilbygg. Ved befaringen var det en del is på nedre deler av taket på opprinnelig del mot sørvest, kan være tegn på lite ventilasjon i takkonstruksjonen. Yttertak er besiktiget fra bakken. Ved befaringen var det mye snø, derfor var kun deler av yttertak synlig. Et kneloft er besiktiget, øvrig kneloft er uten adkomstmuligheter og er ikke sjekket. Kaldt loft over horisontalhimlinger er uten adkomstmuligheter og er ikke sjekket.

Overflater på innvendige vegger

Kjeller: Hovedsakelig malt mur/puss, noe malte plater.

I kjeller er det ikke montert overflater i himlingsplater/overflater i flere rom.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Ett-løps teglsteinspipe med feierluke i trappegang i loftsetasje og sotluke i kjeller. I stue er det montert lettbetongpeis med innsats, marmor på gulv. I trapperom er det eldre dagtank, denne er frakoblet og ikke lenger i bruk.

Vedlikehold og mangler ol: Pipe kontrolleres av feier, se salgsprospekt.

VVS-installasjoner, generelt

Kommunalt vann og avløp. Hovedledning inn i plast med stoppekran i kjeller. Grenrør for vann er hovedsakelig kobberør, noe plast. Avløp i boligen er i plast, antar avløp i kjellergulv er soilør. Sluk i bad/wc er i plast, sluk i kjeller er i støpejern.

Benkebereder i kjøkkenbenk for varmtvann. Eiere opplyser at det følger med en 200 liters varmtvannsbereder (fra 2008) i kjeller, men berederen er ikke tilkoblet.

Vedlikehold og mangler ol: Installasjoner er av ulik alder. Det meste av installasjoner er fra -70 tallet, men det er utført noe oppgraderinger/utskiftninger i forbindelse med oppussing av bad/wc ca. 1999 og kjøkken 2006. Det er lagt nyere avløpsrør i boligen, men det er eldre støpte jernrør i betonggulv. Det er opplyst om nye vann- og avløpsrør(stikkledninger) fra yttervegg/grunnmur til kommunalt nett ca. 2002/2003. Stikkledninger er ikke sjekket.

Kapasitet og standard på vann og avløp er ikke sjekket, men det er ingen synlig lekkasjer/tilstoppinger. Ved befaringen var det synlig fukt/vann på gulv i en bod grunnet lekkasje fra avløpsrør, eiere opplyste at lekkasjen skal utbedres før salg.

Sanitærinstallasjoner, generelt

Vaskekjeller er det støpt gulv med støpejernssluk i gulv. Det er malt puss/mur på vegger og malte plater i himling. Opplegg for vaskemaskin og plass for tørketrommel. Ved trapperom er det lite kott med klosett, klosett er ikke tilkoblet og er ikke i funksjon.

Vedlikehold og mangler ol: Vaskekjeller er av eldre dato, med noe nyere opplegg.

Elvarme, generelt

Luft til luft varmepumpe i stue. Varmekabler i gulv på badet samt enkelte elektriske panelovner for øvrig.

Vedlikehold og mangler ol: Oppvarming er ikke sjekket, undertegnede har ikke spisskompetanse hva gjelder oppvarming.

Annet

Vinterhage på terrasse mot nordvest. Vinterhagen er ikke isolert og er oppført på terrassegulv med enkle vegger og pulttak mot yttervegg til boligen. Profilerte plastplater på tak, det er montert vinduer med enkle glass over rekkverk, hev-/senk skyvedør og terrassedør i vegger. Nålefiltteppe på terrassegulv.

Vedlikehold og mangler ol: Vinterhagen er noe uferdig og bærer preg av manglende vedlikehold. Det er fuktskader i skyvedør og i liten del av vegg.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje uisolert

Bygning, generelt

Garasje med bod. Støpt såle på grunn. Bindingsverkvegger, uisolert. Saltak med i trekonstruksjoner teknet med profilerte stålplater. Stål takrenner og nedløp. Malt boddør og leddport til garasje.

Vedlikehold og mangler ol: Tidligere var en del av garasje en carport, ca. 2000 ble det carporten gjort om til bod. Grunnet mye snø er ikke taket besiktiget.

Avslutningsvis ble det gjort fradrag i boligens tekniske verdi på kr 1,8 mill., og den gjenstående tekniske verdien ble oppgitt til kr 2 mill.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at forrige eier ufaglært hadde lagt fliser på vegger og gulv med varmekabler på baderommet, og ufaglært bygget tilbygget. På spørsmål om kjennskap til tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende svarte selger "ja", og utdypet "*sluk i vaskerom kjeller*". På spørsmål om selger hadde kjennskap til feil ved/utført arbeid/eller kontroll ved vann/avløp svarte selger "nei", og opplyste om "*Nye rør fra 1m inne i kjeller til kommunal*". Dette var utført faglært av "*rørservice V.*". Selger opplyste videre om "*noe skjeve gulv*", og svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med fuktinnsig og ildsted/skorstein/pipe. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og opplyste om "*noe fukt i garasje nevnt i takst*", og om arbeid utført på tak med "*nye takrenner på nedsiden pluss garasjer*". Arbeidet var opplyst utført ved "*privat egen innsats*". Selger svarte videre "ja" på spørsmål om kjennskap til innredning/utbygging av kjeller/loft, og utdypet "*fra kjeller til dobbel garasje*". Selger hadde ikke besvart spørsmål om når de kjøpte boligen.

Ifølge kjøper ble han gjort oppmerksom på at en fjær hadde røket på venstre garasjeport, slik at den elektriske åpneren ikke virket. På visning spurte kjøper videre om entreen hadde varmekabler, og dette ble bekreftet av selger. Kjøper tok selv på gulvet, og kjente at det avga varme.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.2.19, og overtatt av kjøper den 20.3.19. I overtakelsesprotokollen ble det bemerkt "*intet tilbakehold, bortsett fra fjernkontroll garasjene i kjeller*".

Etter overtakelsen gikk kjøper i gang med diverse oppussings- og utbedringsarbeider. I tilbygget fra 1977 fjernet kjøper de falske dragerne, og tok kontakt med et malerfirma for å få tilbud på en pen og glatt overflate i himlingen. Firma G. avdekket i den forbindelse at himlingene i tilbygget hang litt på flere steder og hadde gliper i enden av de falske dragerne, og det viste seg at himlingsplatene ikke var festet i spikerslag i underkant av takkonstruksjonen. Dette var ikke synlig på visning. Firmaet ønsket ikke å male himlingen før forholdet ble utbedret i frykt for at himlingen ville kollapse ved arbeid. Kjøper demonterte selv alle taklistene, og kunne konstatere at hele tilbygget var platekledt og belistet som ett rom, og ikke opprinnelig som tre rom. Kjøper avdekket

også at skilleveggen mellom soverom og stuen var en lettvegg av trefiberplater som var festet med små beslag i vanlig garderobeinnredning, i tillegg til taklisten.

Kjøper har fremlagt en beskrivelse fra firma R. for arbeidet på tilbygget, hvor det fremgikk følgende:

Vegg mot soverom fra stue:

- Da denne vegg var satt opp med et lag sponplate uten stenderverk og kun lister som holdt denne på plass så har vi laget nytt rammeverk og festet sponplater på begge sider forsvarlig.
- Stenderverket er satt opp med 36x73 da dette ikke er en bærende konstruksjon.

Himling i stue:

- Platene i himling under befaring hang i en stor bue og var med dette fare for å falle ned.
- Platene ble fjernet, tak ble rettet opp (plant), og nye takess plater ble montert.

Ifølge kjøper kom faktura fra firma R. på kr 21 875.

Videre avdekket kjøper vanninntrenging i kjeller, hvor det oppsto en ansamling i halve kjelleren, som rant gradvis ut i sluket i tilstøtende rom. Ifølge kjøper sa selger i telefonsamtale seg ukjent med forholdene, men at en rørlegger nylig hadde utbedret inn- og utløpsrørene (innvendig langs kjellermuren), og at vann ikke kunne komme derfra. Det oppsto full stopp i avløpet den 13.8, og septikservice R. spylte dagen etter utløpet fra kjeller og ut til kommunal ledning. Rørlegger antok at proppen skyldtes at systemet hadde stått ubenyttet eller minimalt brukt over lengre tid. Ifølge kjøper tok han gradvis boligen i bruk som følge av oppussing. Rørlegger konstaterte også at overgangen til soilrør langs kjellervegg til den delen av røret som lå under støpt kjellergulv ikke var festet tilstrekkelig. Ifølge kjøper utgjorde faktura fra septikservice R. kr 3 360.

Kjøper opplyste videre at fjær i den høyre leddporten i den doble garasje knakk umiddelbart etter overtakelse. Kjøper installerte to fjær til kr 6 695, hvorefter den venstre leddporten kunne brukes igjen, mens den høyre leddporten fortsatt hadde en knekk i det øverste leddet.

Videre skrudde kjøper ut loftsluken etter overtakelse, og avdekket moderat lekkasje og vanninntrenging rundt pipen, samt slurvete lagt isolasjon. Kjøper utbedret selv isolasjonen, og fremla tilbud for utbedring av pipebeslaget til kr 13 300. I tilbudet fremgikk det følgende:

Eksisterende pipebeslag har kollapset og fungerer ikke. Det er heller ikke takpapp der som sikrer undertetting. Derfor kommer vannet inn.

Kjøper avdekket også at varmekablene i entreen avga minimal varme, og at varmekablene kun ga en innetemperatur på 11-12 grader ved kuldegrader ute. Kjøper fikk i den forbindelse en elektriker til å undersøke varmekablene. Fra faktura på kr 1 387 inkl. mva. hitsettes:

Måling av varmekabel i vindfang.

Kunde ønsker sjekk av varmekabel da det mistenkes at varmekabler i gang enten er underprosjektet eller deffekt.

Det viser seg ved måling av både resistans i kabel, og strømtrekk ved drift at det ligger rundt 80 watt pr.kvadratmeter i gangen.

Kunde er informert om at kabel er i orden, men at problemet ligger i åpen løsning mellom gang og hall slik at romstørrelse blir for stort for å varme med kun gulvvarme fra yttergang.

Kjøper har opplyst at lekkasjen i dobbelgarasjen ble tettet av selger, men at det kunne synes som at det fortsatt trengte vann inn. Kjøper har tatt forbehold om å komme tilbake med krav tilknyttet dette.

Vedrørende kjelleren fikk kjøper av rørservice V. opplyst at etablering av forskriftsmessig våtrom ville beløpe seg til rundt kr 500 000. Tilsvarende trakk kjøper frem kjente avvik ved kjelleren, ytterkledning på garasje, og en råtten og uplanlagt vinterhage.

Selger har overfor selskapet forklart følgende:

Det er ikke kjent. Har sett at det har vært noe ujevnheter ifb med de falske dragerne (se prospekt side 15)

Jeg ble tilkalt ifb med låser. Han viste meg dette og for meg ukjent.

Det er ikke utført arbeider av undertegnede. Spm er om hvordan han har fjernet de "falske dragerne" Har dette medført skade på taket?

Kjøpers opplysning om at huset har vært forsøkt solgt over lengre tid stemmer overhode ikke. Dette kan (meglerfirma) bekrefte. Salget gikk rimelig fort. Huset var heller ikke overlesset med møbler. Det ble satt igjen noe slik man bør gjøre ved en presentasjon. Veggen fra spisestue og til soverom var fullt inspeksjons mulig både fra spisestue og soverom, selv om den fra soverommet var bak skyveromsgarderobe. Himlingen var også fullt inspeksjons mulig. MEN det var satt opp "falske" drager i taket. Disse har kjøper revet ned. På hvilken måte dette ble gjort vevt jeg ikke men han opplyste til meg at dette har han utført selv.

Kjeller: Huset er fra 1926. Alle rørsystemer under kjellergulv er av eldre dato. Det som er utført fra min side er nytt vann og avløp fra huset til kommunal tilkobling som ble utført ca år 2002. Dette arbeid ble utført av autorisert (rørleggerfirma V.) i Hønefoss. Videre i 2016 sprakk ett avløpsrør i kjelleren. Dette ble også utbedret av (rørleggerfirma V.). En kobling mellom gammelt og nytt rør ned til gulv ble det oppdaget en liten lekkasje. Denne ble også utbedret av samme firma. Dette er beskrevet i prospektet. Ang utflytting av leiligheten ble dette gjort ultimo februar 2019. Frem til 1. mars ble det vasket ned og vann ble brukt frem til da. Derfor ser jeg ikke noe uvanlig i at huset stod tom i denne perioden, med varme på. Etter kjøpers anmerkning på vanngjennomtrekning har det også i forkant vært uvanlig nedbør. Jeg har ikke hatt noe problem med vann i kjeller i den tiden jeg bodde der. Avslutningsvis vises det til prosjektert hvor det ikke ble berenet kostnader for kjelleren da det var for liten takhøyde.

Ang garasje og leddporter, vises det også til prospektet at en port var defekt og måtte repareres. Dette ble også nevnt til megler.

Den frittstående garasjen var også fullt ut mulig å inspisere, spesielt fra innsiden der det ikke viste noe anslag av råde som tilsa utskifing.

Kjøper anførte i hovedsak at selger, megler og takstmann hadde holdt tilbake opplysninger om boligens tilstand. Megler opplyste at boligen hadde ligget ute over lengre tid, og boligen ble først solgt på vinterstid med overlesset møblering. Manglene var dermed vanskelig å avdekke, og det var ingen andre som var interessert i et hus med så betydelige mangler. Det kunne ikke tillegges vekt at det ble opplyst om at tilbygget ble oppført ufaglært, da tilbygget var nyere og syntes i bedre stand enn resten av boligen med rette gulv. Selger måtte ha vært kjent med avvikene, og ved opplysningen forsøkt å unnskylde seg med at de personlig ikke sto bak en så vidt utbedringsnødvendig mangel. Det var ikke opplyst at bygget ikke skulle holde vanlig norsk standard. Det var videre kritikkverdig at takstmannen ikke kommenterte den uholdbare skilleveggen på tilbygget. Hva gjaldt garasjeportene var disse et sentralt punkt. Ingen av portene fungerte på visning, og den venstre ble forutsatt utbedret etter overtakelse. Betydningen av portene fremgikk av bemerkning i overtakelsesprotokoll. Det kunne heller ikke forventes at potensielle kjøpere ba selger om garanti for at taket var tett. Takstmann kunne ha undersøkt kryploftene, da det var en enkel jobb å skru ned loftslukene etter kjøpet. Vedrørende varmekablene ble det ikke opplyst om øvrige varmekilder eller panelovner på veggene, og det måtte dermed kunne legges til grunn at varmekablene var tilstrekkelige til å varme opp rommene alene. Bud ville ikke blitt inngitt hvis disse manglene hadde blitt presentert sammen med de øvrige opplysningene om boligens tilstand. Prospektet fra megler må anses som et rettstridig eksempel på å føre interessenter bak lyset. Kjøper anførte at selger hadde opptrådt uærlig og i strid med god tro. Det ble krevd erstattet utgiftene til utbedring av de avdekte feilene.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Vedrørende garasjeportene ble disse utbedret før det ble reklamert, slik at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Selger hadde ikke hatt kjennskap til de påberopte manglene utover det som var opplyst og synlig for kjøper ved salget. Ved ufaglært arbeid og utbedringer gjort av tidligere eier og selger, forelå det ingen garanti for at arbeidene var gjort riktig og i henhold til forskrifter og fagmessig byggeskikk. Videre var opplevelsen av temperatur subjektiv, og det hadde formodningen mot seg at selger ville latt kjente lekkasjer pågå over lengre tid. Utbedringskostnadene var små, og forholdene utgjorde ikke et tilstrekkelig vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. På bakgrunn av sakens dokumenter kom sekretariatet til at det ikke var grunnlag for å fastslå mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet flere forhold ved boligen.

Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for noen av de anførte forholdene – verken hva gjelder selger, takstmannen eller meglers opptreden. Nemnda er enig i dette, og kan i det vesentlige slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Slik nemnda ser det, er det ikke bevismessig grunnlag i sakens dokumenter for at verken selger, takstmannen eller megler har opptrådt svikaktig eller uærlig, slik det er anført i klagen til nemnda.

Nemnda vil kort bemerke:

Hva gjelder himlingen og skilleveggen i tilbygget, bemerker nemnda at kjøper har forklart at forholdene ble avklart først etter at de falske dragerne ble revet. Selv om nemnda ikke betviler at kjøper har revet dragerne på forskriftsmessig måte, kan det ikke utelukkes at himlingen begynte å henge mer etter at dragerne ble fjernet. Det er etter dette ikke klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte mangelfulle forholdene ved himlingen og skilleveggen. Det var for øvrig opplyst om at tilbygget var oppført av ufaglærte før selgers eiertid.

Det var i salgsdokumentasjonen opplyst om svikt i den ene garasjeporten og den andre røk etter det opplyste kort tid etter overtakelsen. Nemnda kan ikke se at det er gitt ufullstendige opplysninger på dette punktet, og det bemerkes i tillegg at ingen av garasjeportene kunne åpnes på visning.

Det fremgår av sakens dokumenter at lekkasjen i kjelleren skyldes håndverkerfeil, samt at lekkasjen oppsto i kjøpers eiertid. Slik saken er dokumentert, kan ikke nemnda se at det er bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet.

Videre legger nemnda til grunn at lekkasjen i pipebeslaget var skjult for selger. Det var i salgsdokumentasjonen opplyst om at kryptloftene ikke var tilgjengelig for inspeksjon. Det var for øvrig opplyst ved salget at *"takbeslag på oversiden av pipeløp er mulig skadet"*, og forholdet som er avdekket er innenfor det forventbare.

Ut fra de foreliggende opplysningene legger nemnda til grunn at varmekablene i entreen ikke er defekte, men at årsaken til at kjøper erfarer at de ikke er tilstrekkelig som varmekilde er den åpne løsningen over to plan mellom hallen og entreen. Nemnda er enig med sekretariatet i at kjøper ikke hadde en berettiget forventning om at varmekablene alene var tilstrekkelig som varmekilde

for det aktuelle området. Hvorvidt selger hadde samme utfordring med oppvarming av hallen og entreen, er vanskelig å ha en bestemt oppfatning om. Opplevelse av hva som er passende temperatur i boligens ulike rom er subjektivt, og temperaturen i det aktuelle området vil også kunne avhenge av boligens oppvarming for øvrig samt om tilgrensende dører er åpne eller lukket.

Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda kan heller ikke se at det ved salget er gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter nevnte bestemmelse.

Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre omkring kr 50 000, som tilsvarer i underkant av 2 % av kjøpesummen. Videre var det ved salget opplyst om at boligen er eldre (byggeår 1929 med tilbygg fra 1977 og 1998 samt garasje tilbygget 2002), og det var i verdi- og lånetaksten gjort et betydelig fradrag i boligens tekniske verdi. Takstmannen opplyste om at det kunne foreligge skjulte feil og mangler, og det var opplyst om enkelte ufaglærte arbeider på boligen, noe som er en risikoopplysning. I et slikt tilfelle er det påregnelig at arbeidene som er utført av ufaglærte kan være ufagmessige.

På denne bakgrunn har nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. 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. Et slikt åpenbart misforhold foreligger etter nemndas syn ikke i denne saken. Det foreligger da ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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