

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-545

13.7.2020

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold – solforhold, parkering, støttemur, pipe, el-anlegg, mv. – avvisning? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14.

En enebolig i Fredrikstad fra 1885 ble solgt "som den er" for kr 3 050 000, og overtatt av kjøper 16.3.18. Ved salget ble det bl.a. gitt opplysninger om boligens solforhold og parkeringsfasiliteter som kjøper etter overtakelsen mente var uriktige. Videre oppdaget kjøper at støttemurene rundt eiendommen holdt på å kollapse, og at selger hadde vært i en nabo tvist som var forlikt rett før salget. Kjøper anførte også at det forelå skader og større utbedringsbehov ved bl.a. tak, vinduer, fyringsanlegg og et nyere badrom. Kjøper gjorde gjeldende at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, samt at avviket samlet sett uansett utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste til at flere av forholdene var synlige, avvikene var mindre enn anført av kjøper, og at alder og rimeligste utbedringsestimat tilsa at det ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det bl.a. var gitt uriktige opplysninger om parkering og solforhold, og mangelfulle opplysninger om støttemur, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 043 972, krav om erstatning kr 21 487, takstutgifter, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, som en følge av følge av:

- Parkeringsfasiliteter
- Solforhold
- Støttemur
- Terrassetak
- Tak inngangsparti
- Vindu
- El-feil
- Avvik ved fyringsanlegg/pipe
- Avvik ved bad

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Fredrikstad oppført i 1885.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Flott og moderne enebolig med skjermet, solrik tomt og en vakker hage!

Påkostninger i senere tid:

- 2017: Skiftet et soveromsvindu i 2. etasje.

- 2017: Satt opp MDF-panelplater i stuen og malt innervegger i spisestuen og stuen.
- 2010: Malt med Butnox Futura (12 års garanti).
- 2010: Pusset opp soverom.
- 2010: Pusset opp kjøkkenet med ny innredning og nye overflater.
- 2010: Satt opp MDF-takbord og montert spotlights på kjøkken.
- 2010: Skiftet ut vann- og avløpsrør.
- 2007: Pusset opp badet.
- 2006-2010: Skiftet alle vinduer i 1. og 2. etasje bortsett fra ett vindu på soverom.
- 2006: Etterisolert og skiftet kledning på syd-, nord- og vestveggen.
- 2000: Skiftet vann og avløpsledninger fra kommunalt nett til huset.

Det er registrert følgende avvik vedrørende de røykløp hos feiervesenet: Innekledd skorstein.

Inntil to parkeringsplasser i innkjørsel på egen tomt og to parkeringsplasser i gate (beboerparkering).

Tomteareal: 189 kvm

Tomtetype: Festetomt

Meget pent opparbeidet og usjenert hage med tre flotte staudebed, frodig plen og hekk på ca. 2 meter rundt hele hagen. På eiendommen kan du nyte solen fra ca. kl. 08-21 uten noe innsyn! Overbygd steinlagt område med utsyn mot hage med mange bruksmuligheter: Spiseplass, grillplass, m.m. Det er også steinlagt område i hagen med god plass til lounge- /sittegruppe. Utebelysning setter stemningen på Kveldstid!

Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein (ikke besiktiget). Det registreres heng i konstruksjonen fra bakkenivå. Taksteinen er eldre og det er påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er eldre undertak av never. Det er ikke tegn til svikt i taket på innvendige overflater. Tilstandsgraden settes grunnet alder. TG:2

Badet ble pusset opp i 2007, opplyses det i tidligere takst. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i badet som mangler dokumentasjon. Det ble foretatt fukttest med Protimeter mms2, referanse tatt ved døren. Ingen unormale verdier registrert. TG:2

Sikringsskapet var nytt i 1990, opplyses det i tidligere takst.

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feilsluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Teglsteinspipe. Slemmet og malt. Malt teglforblending i stuen. Peisinnsats med støpejernsdører. Eier opplyser at feiervesen har vært og kontrollert pipen og godkjent denne. Dette er ikke undersøkt nærmere av takstmannen.

Det er noe fuktig innneklima i kjellerrom og kryperom. Dette er påregnelig med tanke på alder på bygningen og byggemetode. Det anbefales på generelt grunnlag at det legges plastsjikt over grunnen for å forhindre avdampning til konstruksjonen. TG:2

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2012. I skjemaet ble det opplyst at badet ble renoveret av tidligere eier og at det samtidig ble gravd 1,5 meter ned til krypkjeller. Videre ble det vist til at selger ikke var kjent med feil ved pipe og bemerket "Alt ok", og det ble avvist kjennskap til el-arbeider utført i selgers eiertid og vist til kontroll fra kommunen hvor det ikke ble funnet feil. I skjemaets pkt. 21 på spørsmål om "private avtaler" etc. hadde selger krysset "nei". Det var for øvrig ikke gitt negative opplysninger om de påreklamerte forholdene.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 050 000 ved kjøpekontrakt datert 15.1.18 og overtatt av kjøper den 16.3.18.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold ved eiendommen, deriblant parkering, solforhold, støttemur, terrassetak, tak ved inngangsparti, el-feil, fyringsanlegg/pipe og badet.

Selskapet innhentet en reklamasjonsrapport fra Multiconsult datert 18.10.18, hvor det bl.a. fremgikk:

Kostnaden ved å utbedre forholdene er grovt kalkulert til kr 185 000 inkl.avg.

Etter vår vurdering er støttemuren mot nr 21 stabil i dag. Det foreligger heller ingen krav om at terrasse eller tverrvegger skal fjernes. Når det gjelder støttemuren mot nr 13, er det heller ingen fare for plutselig kollaps av denne. Muren har stått slik den gjør nå i mange år, og vil stå slik den gjør nå i mange år ennå. Begge murene har forskyvninger som har pågått over mange år og derav skader. Murene er gamle og nedbrytning er en naturlig prosess. De skadene vi ser er dermed påregnelig ut fra konstruksjonenes alder, og det er ingenting som tyder på at skader eller forskyvninger har utviklet seg nevneverdig på mange år. Kostnader til utbedring er ikke beregnet.

Solforhold

Det er vår vurdering at forholdet ikke vil ha noen vesentlig innvirkning på markedsverdien av eiendommen. En megler eller takstmann ville ansette akkurat samme markedsverdi, selv uten opplysninger om solforhold på eiendommen.

Parkering

Etter vår vurdering vil ikke forholdet ha noen vesentlig innvirkning på markedsverdien av eiendommen. En megler eller takstmann ville ansette akkurat samme markedsverdi, selv om parkeringsplassene i gaten, ikke var betegnet som beboerparkering.

Tilbygg/bod

Taket over uteplassen må rives til og med undertaket, og enkelte sperrer må skiftes. Deretter ny rupanel og pappshingel. Vindskier, toppbord og nødvendige beslag tilkommer. Deler av kledning på hovedhus må demonteres.

Total inkl. avg. (avrundet) kr 60 000

Tak entre

Yttertaket over inngangspartiet må rives ned til og med undertakspanel. Det monteres nytt undertak, ny papp, sløyfer, lekter, takstein, renner og nedløp. Råteskadet gesims repareres. Innvendig må himlingen i vindfanget tilbakestilles. Total inkl. avg. (avrundet) kr 80 000

Vindu

Vinduet samsvarer ikke med kravet i reguleringsplanen om bruk av materialvalg som er i samsvar med den stedlige byggetradisjonen. Jmf. Reguleringsbestemmelser for T., pkt. 7.2. Vi er enig i at vinduet sannsynligvis strider med reguleringsbestemmelsene. Fylkeskonservatoren er ikke kjent med forholdet, og det foreligger ikke noe krav om at vinduet skal skiftes pr. i dag. Kostnaden ved utskifting av vinduet til et tilsvarende vindu i trekarm med sprusser, tilsvarende øvrige vinduer på huset vil vi grovt anslå til ca. kr 20 000 inkl.avg. Kostnaden inkluderer vindu, 2 mann i en knapp dag og lift. Kostnader er vanskelig å estimere da bakplate og rist trolig må spesiallages. Kostnader anslås grovt til kr 10 000 inkl.avg.

Huseier har hatt el-kontroll i huset, som er utført av R. AS. Kontrollen har avdekket enkelte avvik på el-anlegg, men huseier påpeker spesielt at downlights på kjøkken mangler kasser over himling. Kostnader til skifte av downlights estimeres grovt til kr 15 000 inkl.avg.

Kjøper innhentet også prisoverslag fra T. Bygg på omlegging av taket. R. Elektro ble engasjert til å gjennomgå el-anlegget og det ble funnet feil som ifølge faktura kostet kr 22 697. Det ble senere anbefalt å bytte sikringsskapet til en estimert kostnad på kr 15 000. Kostnadene for el-kontrollen utgjorde kr 3 588.

Kjøper hadde også tilsyn av brannvesenet hvor det ble funnet flere avvik ved fyringsanlegget/pipe. Det ble innhentet et pristilbud fra S. AS på kr 47 428.

Takstmann O. ble også engasjert, og fra hans rapport 18.1.19 hitsettes:

Muren mot nr 13 er sterkt svekket/ustabil. Det er mulig den står noen år til, men utskifting anbefales sterkt. Når Multiconsult mener at den vil stå i mange år ennå kan de kanskje få en av sine meget gode geoteknikere

til å gi en garanti på dette forholdet. Hadde salgsprospektet opplyst om murens tilstand, ville det vært salgshemmende. Levetidsbetraktninger for denne muren er ikke relevant. Kostnader for ny støttemur vurderes til kr 260 000 inkl. mva. for mur mot nr 13. Vurderingen er usikker da man ikke kjenner grunnforholdene. Jeg medregner oppgraving på hagesiden og riving av eksisterende mur, ny forstøtningsmur og tilbakeføring av hageanlegget.

Opplysningene om solforholdene i salgsprospektet er åpenbart feil. Utearealet på eiendommen ligger i skygge store deler av dagen/hele dagen og er en attraktivitetsmessig mangel som mange tilbydere på eiendommen ville reagere på. Uten å beregne soldigrammet føler jeg det er vanskelig å kostnadsberegne denne mangelen og vurderer ingen mangelkostnad, men overlater det til juridisk behandling.

Her viser jeg også til Multiconsults rapport og beskrivelse. Salgsprospektet er også på dette punkt misvisende og gir dessverre inntrykk av at eiendommen har totalt 4 stk. p-plasser. I gården er det plass til to små biler. I gaten kan hvem som helst parkere. Et frikjøp av to p-plasser i gaten, hvis det var mulig, vurderes til ca kr 150 000, men summen medtas ikke i sammendraget.

Overbygget uteplass

Her er jeg enig i Multiconsults redegjørelse og utbedringskostnad med hensyn til skader på takverket og med tar kr 60 000 inkl. mva. En mulig tilleggskostnad er om lekkasjevann har skadet ytterveggen i badet. Her må det rives og avdekkes før en eventuell følgeskade kan konstateres og kalkuleres. Jeg behandler dette i punkt 10.

Pkt. 5 Tak entré

Som forrige punkt er jeg enig i Multiconsults anførsler og kalkyle. Utbedringskostnad kr 80 000 inkl. mva. Det må bemerkes at hovedårsaken til lekkasjer ned i inngangspartiet/entré er manglende fall på deler av taket, særlig ut over utgangsdøra samt skader på undertekkingen under taksteinen.

Pkt. 6 Vindu soverom 2. etasje

Utbedringskostnad kr 20 000 inkl. mva.

Pkt. 7 Peis

Som forrige punkt, enig i Multiconsults anførsler. Utbedringskostnad kr 10 000 inkl. mva.

Pkt. 8 El. arbeider

På bakgrunn av el. rapport utført av R. Elektro A/S har jeg bedt om pris for å bringe det elektriske anlegget opp i godkjent tilstand. Jeg har nå fått pris fra R. Elektro A/S på utskifting av tavla med kr 15 000 eks. mva. I tillegg er det allerede utbedret mangler av samme selskap for kr 18 157 eks. mva., dvs. totalt kr 33 157 eks. mva.

Pkt. 9 Bjelkelag i 1. etasje på hoveddelen

Dette punktet er nærmest en presisering og avklaring av forholdet sett opp mot tilstandsrapporten opplysninger under pkt. Etasjeskiller og under pkt. Drenering. Ved å kripe inn i krypkjeller fra luka i vaskerommet i kjeller kan det registreres at kjelleren i hoveddelen (men kun ca 40 % av arealet kan besiktiges) er skiftet en gang, trolig på grunn av råte i de opprinnelige bjelkene fra ca 1885. I dag synes bjelkelaget å ha vanlige trebjelker isolert med mineralull og med stubbloft av impregnerte asfaltplater. Det er meget lavt fra stubbloftet og ned til marka med synlig stein der det er mulig å konstatere, det er et fuktig klima og ingen ventilasjon. Anbefalingen i tilstandsrapport med å legge plast på marka er umulig på grunn av tilkomst. Det må borres i grunnmuren og montere ventiler, totalt 6 stk.

Kostnad

Differansekostnad mellom plast på marka og etablering av ventilasjonsluker vurderes til kr 13 000 eks. mva.

Byggskader i bad og entre

I takstrapport angis ingen spesielle mangler eller byggefeil, naturlig nok ettersom overflater etc. ser greie ut. Badet er gitt generell tilstandsgrad 2 på bakgrunn av at badet ikke har garanti/ dokumentasjon fra ansvarlig utførende. Alderen på badet opplyses forskjellig, alt fra 2007 til 2010. Røranlegget med "rør i rør" vannsystem og avløp i PVC opplyses lagt i 2010.

Arbeidene i badet er ikke anmeldt kommunen i 2010 som anført i egenerklæringen.

Jeg har kontaktet I.L. som opplyser at firmaet ikke har utført arbeidet med badet eller sendt noen faktura. Hvem som har utført arbeidet er derfor uklart.

Hvordan ble forholdene i entré/bad oppdaget

Dagens eiere klaget over kattepisssluk i entréen og rev samme dag jeg befarte boligen av gulvbelegget og fjernet gulvlistene. De planla videre å legge varmekabler i et sparkellag over betonggulvet de trodde var underlaget. Da de oppdaget at det var trevirke under belegget skjønte de at det planlagte tiltaket ikke kunne utføres og fortsatte å rive ut et nyere isolert (mineralull) trebjelkelag. Under dette arbeidet kom det meget vond lukt opp fra krypkjelleren naturlig nok. Jeg kan da registrere at det også er trebjelkelag i badet og at kryprommet har en meget lav høyde, 15-20 cm, og er uventilert.

Jeg registrerer videre at VA-nettet som opplyses var fra 2010 bl.a. er montert under bjelkelaget i det lave kryprommet i både entré og bad. Dette indikerer at badet og entrégulvet ble laget/renovert i 2010. Det er kun et tidsspørsmål før det oppstår råte i bjelkelagene i entré og bad, Særlig problemfylt er det at vannrør kommer direkte opp gjennom gulvet i badet med stor sannsynlig for lekkasje. Rørene følger ikke TEK10 med hensyn til plassering og vannsikkerhet. Når det heller ikke står et ansvarlig foretak bak rørmontasjen er det klanderverdig. Når det heller ikke foreligger dokumentasjon på badet anser jeg derfor at badet må bygges opp på nytt, men at badeutstyret kan monteres etter at gulv i både entré og bad er utbedret med en isolert betongplate etter oppfylling med pukk i det lave kryprommet.

Kostnadene er vanskelig å kalkulere eksakt ettersom skadeomfanget i ytterveggen er uklar, men en normal kostnad vurderes. Utbedringskostnad kr 290 000 inkl. mva.

Takstmann F. skrev også bl.a. følgende i sin rapport av 6.7.18:

Råteskader var godt synlig og har pågått over en lengre periode. Vanninntregning skyldes lekkasje ved beslag/overgang samt generell svikt i takteking/tetting overganger. Hele takkonstruksjon på grillbod må rives, og bygges opp på nytt. Beslag/overgang yttervegg/tak er feil utført og dette er noe av årsak til råte i konstruksjon og undertak. Dette er også årsak til vann som lekker inn bak kledningen. Beslag samt kledning under vinduet må demonteres. Sjekke for evt råte i veggkonstruksjon samt montere nytt beslag og kledning.

Estimert kostnad for utbedring: kr 57 000 inklusive mva.

Kostnader for reparasjon av ildfaste stener og rist i peis er noe vanskelig å estimere, da dette er en eldre peis og evt ny rist må spesial-lages. Estimert kostnad for utbedring: kr 9 000 inklusive mva.

Vinduet må sannsynligvis skiftes til et vindu tilsvarende vinduer som ble fjernet. Antar at dette var et to fags trevindu evt med sprosser. Estimert kostnad for arbeide og materialer: kr 23 500 inklusive mva.

Ved enkelte anledninger tilbyr kommunen beboere å kjøpe ut parkeringsplasser i soner hvor det er /har vært beboerparkering. Erfaringsmessig vil en plass koste ca kr 70-80 000 å kjøpe fra kommunen. Det er uvisst/ikke sjekket med kommunen om dette er mulig for disse plassene, eller om dette fremdeles er gjeldende praksis i kommunen. Innenfor angitte områder i sentrum er det boligsoneparkering. Beboere vil da kunne kjøpe parkeringsrettighet til kr 1 400 pr år. Dette området er ikke omfattet av slik sone og boligsoneparkering er ikke et tilgjengelig tilbud fra kommunen. Manglende parkeringsplasser vil helt klart utgjøre et verdiminus for boligen. Estimert her til totalt kr 150 000.

Yttertak over entre må åpnes ned til takbjelker. Montere nytt undertak ca 4 m2 ny papp, sløyfer og lekter. Takstein legges tilbake. Rep av råteskade i gesims Rive himling samt montere ny himling og belistning i entre. Malt trepanel ca 5 m2 inkl ny belistning.

Estimert kostnad for arbeide og materialer: kr 21 500 inklusive mva.

Begge forstøtningsmurer må utbedres. Forstøtningsmur mot nr 21 er støttet med forsterkninger hos naboen, og det er grunn til å anta at dette begrenser sig/utglidning. Tiltak gjort på nabovens eiendom er ikke godkjent iflg opplysninger fra eier av eiendommen. Må forsterkningene fjernes vil det være nødvendig å foreta utbedringer fra rekvirentens side innen kort tid.

Muren mot nabo i nr 13 er usikret og har pågående utglidninger, her anbefales det å utføre snarlig utbedring. Som et alternativ kan det graves opp i hagen på baksiden av eksisterende forstøtningsmurer. Det støpes nye murer på innsiden av eksisterende, hvor det etableres forankring inn i eksisterende murer samt inn i hagearealet for nye murer. Montering av platon på ny mur, tilføre en del pukkmasser som er drenerende og med mindre tryktpåkjenning for mur. Tilbakefylling av noe eksisterende masser, evt nytt topplag med plenjord samt legging av ferdigplen. Det er lite hensiktsmessig å foreta utbedring av kun en forstøtningsmur.

Arbeidene innebærer oppgraving i rekvirentens hage med bortkjøring av eksisterende masser og tilførsel av nye masser.

Alternativet vil da være å utføre arbeider samt plassere ny forstøtningsmur/ forsterkning på naboers eiendom. I estimatet er beregnet kostnader for graving og materiell/masser og for murer og materialer, samt legging av ferdigplen og noe beplantning. Estimert kostnad for arbeide og materialer: kr 331 000 inklusive mva. Kostnader ihht forslag kan estimeres til ca 50/50 fordeling på begge murer. Estimert kostnad for utbedring samlet: kr 592 000 inklusive mva.

Kjøper fremla videre pristilbud for gravearbeider ved støttemur mot nr. 13 på kr 134 375.

Det ble videre fremlagt korrespondanse mellom selger og nabo, som også ble sendt til megler, og en forliksavtale som ble inngått i forkant av salget. Det ble også fremlagt uttalelser og klager til kommunen over støttemuren fra 2012, samt en rapport fra E. AS, hvor det bl.a. fremgikk:

Muren som grenser mot deres nabo må rives og bygges opp igjen. Det frarådes at barn er i nærheten av den. Den har for mye sidepress fra jordmassen som er på naboens tomt. Det er ikke mulig å få rettet den opp og sammen ført den igjen. Det anbefales og rive den og forankre ny i fjell. Så må det bygges en ny støttemur med armering til fjell eller lage en L såle i bunnen av støttemuren for og hindre at masser presser den ut igjen ny. Denne må prosjekteres for belastningen før slikt arbeide påbegynnes.

Det ble også fremlagt erklæringer fra nabo, men innholdet av dette er i all hovedsak bestridt av selger.

Kjøper har innhentet en meglervurdering som la til grunn at tap av to timer sol medførte en verdiforringelse på kr 200 000, mens selskapet har innhentet en meglervurdering som tyder på at avviket ikke nødvendigvis medfører noen verdiforringelse.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget om de påreklamerte forhold, samt at det samlede avviket utgjorde en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 1 043 972, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2. Det ble i tillegg krevd erstattet advokatutgifter på kr 21 487, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selger hadde gitt fullstendige opplysninger ved salget, og kjøpers påstander var ikke sannsynliggjort.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet stilte spørsmål ved om saken var egnet for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1, og viste til at saken var omfattende med uklarheter i faktum. Sekretariatet kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger om støttemur, el-anlegg og pipe iht. avhl. § 3-7, og uriktige opplysninger iht. avhl. § 3-8 om solforhold, jf. bl.a. FinKN-2014-516 og FinKN-2018-130. De øvrige mangelsforholdene utgjorde ikke mangler etter avhendingslova slik saken var dokumentert.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder en rekke mangelskrav ved en enebolig i Fredrikstad som ble solgt for kr 3 050 000 i mars 2018. Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det kan reises spørsmål ved om saken er egnet for skriftlig behandling, all den tid både bevisumiddelbarhet, befarig og ytterligere skriftlig dokumentasjon fremstår som nødvendig for at alle sider av denne saken kan bli belyst på en tilstrekkelig god måte. I denne konteksten er nemnda videre enig med sekretariatet i at den kvalitative og kvantitative vurderingen som vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum fordrer, ikke kan foretas uten å gå på bekostning av et alminnelig prinsipp om forsvarlig rettsanvendelse og saksbehandling.

Nemnda har likevel funnet grunnlag for å vurdere enkelte av de påberopte mangelsforholdene i lys av reglene om opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, slik også sekretariatet har lagt opp til i sin vurdering. Nemnda har videre funnet grunnlag for å løpende kunne vurdere et ev. prisavslag for forholdene.

Når det gjelder parkeringsfasilitetene, har sekretariatet i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger noen mangel. I begrunnelsen heter det bl.a.:

I prospektet ble det opplyst om at det var to parkeringsplasser på egen tomt, og etter vårt syn kan ikke kjøper bli hørt med at de ev. var mindre enn ønsket. Størrelsene på plassene var synlige på visning og må dermed være kjøpers risiko, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Vi kan heller ikke se at det er dokumentert at plassene ikke er brukbare slik de er i dag, og vi kan ikke finne grunnlag for en opplysningssvikt på dette punktet, jf. avhl. §§ 3-7 første pkt. og 3-8 første ledd.

Hva angår plassene i gaten het det i prospektet at "to parkeringsplasser i gate (beboerparkering)". Vi ser at formuleringen "to parkeringsplasser" er noe uheldig og til en viss grad er egnet til å misforstås. Samtidig er det vist til "beboerparkering", og kjøper kunne dermed ikke forvente eierskap eller en varig rettighet til plassene. Det er noe usikkert for oss om det faktisk er beboerparkering i gaten, eller om det er frie plasser som kan benyttes gratis. Om sistnevnte er tilfellet vil trolig bruken være vederlagsfri, og vi finner det vanskelig ved skriftlig saksbehandling å legge til grunn at det foreligger grunnlag for en mangel på dette punktet. Vi kan ikke hensynte anførsler om hva som angivelig ble sagt på visning om plassene, da vi ikke har mulighet til å ettergå opplysningene nærmere. Det er heller ikke innhentet en uttalelse fra megler som dokumenterer det som eventuelt ble uttalt på visning.

Slik saken er dokumentert kan vi ikke se at det foreligger en opplysningssvikt på dette punktet, jf. avhl. §§ 3-7 første pkt. og 3-8 første ledd.

Nemnda har vært i tvil, men har kommet til at opplysningene om "*to parkeringsplasser i gate (beboerparkering)*" var såpass sentrale og konkrete at kjøper kunne forvente to eksklusive plasser i gaten. Dersom formålet med å nevne begrepet "*beboerparkering*" var å markere at plassene likevel ikke var eksklusive, skulle dette ha vært forklart tydeligere. Særlig må dette gjelde i lys av at plassene rent faktisk er opplyst å kunne benyttes av enhver. Beboerparkering er etter nemndas syn dessuten ikke et så innarbeidet begrep at den gjengse kjøper må forstå hva som ligger i dette, særlig når begrepet knyttes direkte opp mot en formulering som klart trekker i retning av eksklusive parkeringsplasser.

Når det gjelder prisavslag for dette forholdet, finner nemnda at dette på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon skjønnsmessig kan settes til kr 150 000.

For manglende godkjenning av vinduene, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke foreligger noen opplysningssvikt. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som tiltres.

Med hensyn til solforholdene i saken, er nemnda enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel på dette punkt grunnet avvik fra det opplyste, jf. avhl. § 3-8. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som tiltres. Prisavslaget på dette punktet må nødvendigvis bli meget skjønnsmessig, men på bakgrunn av fremlagte meglervurderinger og fast nemndspraksis, fastsettes dette til kr 120 000.

Støttemuren mot eiendom nr. 13 er av sekretariatet funnet å ha et så stort utbedringsbehov at det skulle ha vært kommunisert til kjøperne. Dette er nemnda enig i, og det vises til sekretariatets begrunnelse. Tilsvarende opplysningssvikt for muren mot eiendom nr. 21 anses ikke dokumentert i tilstrekkelig grad. Prisavslaget for utbedring av støttemuren må nødvendigvis utmåles med utgangspunkt i et betydelig fradrag for den standardheving en ny mur vil medføre. Nemnda finner at beløpet passende kan settes til kr 100 000.

Med hensyn til mangelsforholdet påberopt for lekkasjen ved inngangspartiet, er nemnda enig med sekretariatet i at det på dette punktet ikke er tilstrekkelig dokumentert en opplysningssvikt. For

grillboden, el-anlegg og pipen, derimot, finner nemnda å kunne slutte seg til sekretariatets vurdering av at opplysningssvikt foreligger. For samtlige forhold tiltres sekretariatets begrunnelse. Nemnda finner at passende prisavslag kan settes til ca. halvparten av kjøpers krav, med utgangspunkt i den standardheving som utbedring på disse punkt vil innebære. Prisavslaget settes således til kr 100 000.

Når det gjelder avvik ved baderommet, er nemnda enig med sekretariatet i at det per i dag ikke er dokumentert noen opplysningssvikt fra selgers side. Det vises også på dette punktet til sekretariatets begrunnelse, som tiltres.

Samlet prisavslag for opplysningssvikt utgjør etter dette kr 470 000, jf. avhl. § 4-12. Nemnda tilføyer at innvirkningsvilkåret i avhl. §§ 3-7 og 3-8 må anses oppfylt, samt at nødvendige utgifter til sakkyndige er utmålt som en del av det skjønnsmessig fastsatte prisavslaget.

For så vidt gjelder erstatning for advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14, har sekretariatet utmålt kr 21 487. Nemnda slutter seg til at manglene knyttet til opplysningssvikt faller innenfor selgers kontrollansvar, og tiltres sekretariatets utmåling og begrunnelse for denne.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er også krevd, og blir å tilkjenne.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).