

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-548

13.7.2020

AmTrust Europe Limited

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

Ufaglært arbeid på el-anlegg – endringer i salgsoppgaven rettet på "*ein tydeleg måte*"? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En leilighet i Oslo oppført i 1949 ble solgt "som den er" for kr 4 545 454, og overtatt av kjøper den 31.8.18. Før salget fylte selger ut et egenerklæringsskjema, hvor selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til arbeid utført på el-anlegget. To dager etter at finn-annonsen ble publisert endret selger egenerklæringsskjemaet, ved bl.a. å innta informasjon om at det var gjort arbeid på boligens belysning gjennom egeninnsats "*i samarbeid med faglært bekjent*". Kjøper fikk tilsendt den opprinnelige versjonen av egenerklæringsskjemaet før skjemaet ble revidert, og ble ikke opplyst om at salgsdokumentene som ble utdelt på visning var endret fra de opprinnelige dokumentene. Etter salget avdekket kjøper feil ved varmekablene i entre og på kjøkken, at de fikk støt ved bruk av apparater på kjøkkenet, og at det var flere øvrige feil ved boligens el-anlegg. Selger imøtekom ikke kjøpers anmodning om å opplyse hvem som hadde utført arbeidene. Videre avdekket kjøper feil ved lukkemekanismen på vinduet på soverommet. Selskapet avslo kjøpers krav og anførte at selger ikke hadde kjennskap til feil ved vindu og el-anlegg, og at opplysningene om ufaglært arbeid hadde blitt tydelig rettet gjennom revidert egenerklæringsskjema. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 138 206, krav om erstatning for advokatutgifter, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

- Feil ved varmemefolie i gulv på kjøkken og entre
- Ufaglært arbeid og avvik på el-anlegg
- Feil ved vindu på soverom

Leiligheten i Oslo ble oppført i 1949.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Lekker 3-roms topp- og endeleilighet i 3. etg.

Dette er en lekker topp- og endeleilighet i tredje etasje. Her er det lagt vekt på moderne farger, flotte detaljer og en svært god planløsning med separat kjøkken. Nyt solen fra den usjenerte balkongen mot store grøntområder.

VERDT Å MERKE SEG:

- Trådløs xComfort lysstyring i alle oppholdsrom
- Trådløse lysbrytere, LED-belysning i stuen med fargevariasjoner

Kjøkken:

Et tidløst, hvitt kjøkken med rikelig av skap- og arbeidsplass. Mange setter pris på at kjøkkenet er adskilt fra stuen, slik som her. Det er en praktisk barløsnings for morgenkaffen eller en rask frokost. Det er integrert oppvaskmaskin, mikro og komfyr med koketopp. Nisje til kjøleskap. Hvitevarene medfølger, varmekabler i gulvet.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Dagens eier har oppgradert kjøkken og overflater. Leiligheten fremstår i normalt god stand innvendig, men rør/bad må påregnes oppgradert i årene som kommer, det samme gjelder vinduer.

Vinduer og dører – TG 2

Beskrivelse: Vinduer og balkongdør i trevirke med 3-lags glass. Slett finert b30 entredør.

Vurdering: Vinduer og balkongdør er stemplet 1982/83, og fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Enkelte vinduer og entredør er det testet åpne/lukkefunksjon på uten å oppdage avvik.

Tiltak / konsekvens: Vinduer og dører nærmer seg en alder som normalt kan forventes av trevinduer og det må påregnes at disse må skiftes i årene som kommer. På kort sikt anbefales vedlikehold som smøring og maling av vinduer og dører. Godt vedlikehold forlenger levetiden.

Kjøkken – TG: 2

Beskrivelse: Laminatgulv, malte/tapetserte vegger og malt himling. Innredning med lyse profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er flisplater mellom over og underskap. Dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri. Integrert koketopp, komfyr og mikrobølgeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Avtrekksvifte over koketopp med utkast til luftekanal.

Vurdering: Kjøkkenet ble oppgradert i 2009 ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen. Kjøkkenet fremstår i normalt god stand og med normal slitasje. Utkast fra ventilator til yttervegg eller felles ventilasjonskanaler er ikke tillat i mange borettslag. Det er ikke undersøkt om det er tillat i dette borettslaget. Det er utført overflatesøk med fuktsøker på gulv inn mot varmtvannsbereder, oppvaskbenk, kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin uten betydelige forskjeller i verdier på utvalgte punkter. Fuktsøk uten utslag friskmelder ikke konstruksjonen.

TG 1 er gitt på kjøkken med overflater.

TG 2 er gitt på bakgrunn av usikkerhet rundt utkastet fra ventilator på kjøkken, til yttervegg.

Innvendige overflater – TG: 1

Beskrivelse: Laminatgulv, malte/ tapetserte vegger og malte himlinger.

Vurdering: Leiligheten er pusset opp med nye gulv og overflatebehandling av vegger og himlingsiden 2009 ifølge rekvirent.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: 40 A hovedsikring. Automatsikringer i sikringskap plassert i trappeoppgang. Jordfeilbrytere på kurs 7 (til bad). Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper.

Vurdering: Ikke vurdert på tilstandsnivå. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 1/1-1999 Merk: DSB uttalte i 2008 at el anlegg ikke kan påregnes med en levetid på mer enn 30 år. Undertegnede takstmann er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget.

Tiltak / konsekvens: Egen kontroll av el.takstmann anbefales alltid da feil med anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent.

Diverse utstyr

Oppvarming: Leiligheten varmes opp av ildsted, varmemefolie i gulv i gang og kjøkken, samt panelovner.

I egenerklæringsskjema datert 14.5.18 svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved eller arbeid utført på el-anlegget, og på spørsmål om ufaglærte hadde gjort arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer. Selger opplyste å ha eid boligen siden 2009.

Kjøper fikk oversendt salgsprospektet fra eiendomsmegler den 16.5.18 kl. 09.06.

Senere samme dag kl. 14.36 fylte selger ut et nytt egenerklæringsskjema, som ble publisert kl. 15.25 og erstattet det gamle skjemaet i salgsprospektet.

I revidert egenerklæringsskjema datert 16.5.18 hadde selger svart "*ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad*" på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på el-anlegget, og beskrev videre:

Firmanavn: Arbeidet utført i samarbeid med faglært bekjent

Redegjør for hva som er gjort og når: Montert downlights/spottere i tak, koblet opp trådløs lysstyring med brytere/fjernkontroll, xcomfort, 2009

Selger svarte "nei" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring på anlegget. Selger hadde også gjort øvrige endringer i egenerklæringsskjemaet, og bl.a. svart "*ja*" på spørsmål om kjennskap til vedtak som kunne medføre økte felleskostnader eller fellesgjeld, og beskrev følgende:

Styret jobber også med en kartlegging av vinduenes tilstand i borettslaget.

Revidert salgsprospekt ble delt ut på visning den 22.5.18. Ifølge kjøper ble de ikke gjort oppmerksomme på at prospektet var endret fra det de opprinnelig fikk tilsendt.

Takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget har uttalt at han kun hadde mottatt egenerklæringsskjemaet datert 14.5.18, og ikke ble forelagt den reviderte versjonen.

Kjøper har videre forklart at de på visning ble opplyst av selger at en bekjent av selger som var elektriker hadde besørget ny belysning i 2009.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 545 454 ved kjøpekontrakt datert 5.6.18, og overtatt av kjøper den 31.8.18.

Ifølge kjøper avdekket de utover vinteren 2018 at gulvvarmen på kjøkken og entré ikke varmet jevnt, i tillegg til at sikringen gikk ved justering av varmen. I e-postkorrespondanse etter overtakelsen forklarte selger at det var selgers far som hadde lagt gulvet. Ifølge selger skulle gulvvarmen virke på hele bord, men ikke på de som var kuttet. Kjøper avdekket også at lukkemekanismen på vinduet på soverommet var defekt, og at vinduet av den grunn ikke kunne lukkes helt igjen.

Kjøper ble videre oppmerksom på at strømforbruket var høyere enn forespeilet før salget. Etter spørsmål til megler på visning, hadde megler oversendt informasjon om strømforbruket til selger i mars 2018. Det viste seg i ettertid at fakturaen kun gjaldt 17 av 31 dager, som følge av bytte av strømmåler samme måned.

Kjøper engasjerte i den forbindelse takstmann M., som befarte boligen 23.1.19. Fra e-poster datert hhv. 23.1.19 og 13.3.19 hitsettes:

Henviser til min befaring i dag der jeg ved selsyn kan bekrefte deres anførsler vedr. feil/mangler og eller ikke opplyste forhold som de har beskrevet i et 13 siders notat.

De bes også om å innhente eksterne priser fra firmaer vedr. De feil og mangler som fremvist for meg på befaringsdagen.

Det anbefales også om en uttalelse fra el-firma mtp. at sikringer går- takpunkt på kjøkken og stikk i stue der el.kabel fra ovn u/vindu ikke rekker frem til kilde.

Eventuell utarbeidelse av rapport ml prisestimat og dokumentasjon i tvistesak i Forlikråd- og eller Tingrett vil kunne beløpe seg fra kr 7 500 til ca kr 13 000 ekskl mva.

Henviser til min e-post av 23 januar d-å, se e-post under og tekst under har jeg kommet i skde for åta med barematerialer kr 11 000 der arbeider-bortkjøring av søppel til deponi- admistrasjon dessverre er uteglemt, noe som utgjør etter mine beregninger i tillegg ca. kr 14 000

Total utbedring-bytte av gulv i gang/hall-kjøkken ca. 14 M2 vil da beløpe seg til totalt kr 25 000 (slitasje og elde er da ikke vurdert).

Det ble fremlagt faktura for befaring fra takstmann M. på kr 6 875 inkl. mva.

Vedrørende gulvet innhentet kjøper videre et tilbud fra byggevarekjede M. på kr 36 983, for arbeid og materiell for nytt gulv og varmekabler.

Kjøper opplevde videre å få støt ved berøring av utstyr på kjøkkenet. El-anlegget ble av den grunn undersøkt. Fra gjennomgang fra elektrofirma F. datert 1.2.19 hitsettes:

Dette anlegget er helt opplagt utført av ufaglærte. Skal (elektrofirma F.) utbedre noe på dette anlegget må vi gå grundig til verks. Hvis ikke kan vi ikke gi dokumentasjon på anlegget.

Følgende ble avdekket på en kort visuell kontroll.

1. Sikringskapet er ikke ihht forskrifter og mangler jordfeilbryter på flere kurser. Jording er ikke tilkoblet på flere kurser. Dette er svært alvorlig og må utbedres snarest.

2. Det er montert VK i gulv i gang/kjøkken. Det er ikke lov etter dagens forskrifter og montere VK i ujordet miljø. VK er også for liten til å varme opp ønsket areal. Det er brukt en billig plugg in variant.

3. Hele anlegget må åpnes og sjekkes. Det er ikke foretatt noen målinger av (elektrofirma F.).

Estimerer oppdraget til kr 40-50 000 inkl mva

Videre sendte elektrofirma F. en grundigere oppsummering av gjennomgangen av el-anlegget, hvor det fremgikk at det var avdekket feil ved sikringsskap, det elektriske i gang, på hovedsoverom, kjøkken og stue. Om kjøkken fremgikk det bl.a. at det var brukt feil kabel for belysning under skap, jordinger på kursene på kjøkkenet var ikke tilkoblet skap, manglende jordfeilbryter på kjøkken, manglende avdekking av takpunkt, samt at stekeovn og platetopp av induksjon var koblet på samme kurs. Det ble også avdekket at panelovnene på stuen var tilkoblet med skjøteledning som ikke tilfredsstillende nådde bort til stikkkontakten. Det ble fremlagt faktura for el-sjekk fra elektrofirma F. på kr 4 375 inkl. mva.

Ifølge kjøper ble de først ved kontakt med selskapet den 13.2.19 gjort oppmerksomme på at det forelå et revidert egenerklæringsskjema.

Etter tilsyn fra Hafslund ble det fattet et vedtak hvor kjøper ble pålagt å utbedre forholdene rundt manglende jording. Fra tilsynsrapport datert 8.3.19 hitsettes:

Det elektriske anlegget hadde på tilsynstidspunktet så alvorlige feil at det ble vurdert å gjennomføre frakopling av de tre kursene som ikke var tilkoblet jord. Dette for å hindre risiko for strømgjennomgang. Det var over 50V berøringsspenning mellom ulike apparater på kjøkkenet.

1. Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. fei § 9.

Kommentar:

Anlegget bar preg av lite fagmessig utførelse.

Leiligheten har vært gjenstand for rehabilitering/oppussing i senere tid. I følge eier skjedde dette i 2009. Det er synlig nyere installasjonsmateriell i stue, soverom, gang, kjøkken og bad, samt trekt noen nye kurser fra sikringsskapet og inn i leiligheten.

Fra tilsynsrapporten fremgikk det videre bl.a. at varmen i gulvet i gangen ikke var montert i henhold til fabrikantens montasjeanvisning, og at intern sikring ifølge kjøper gikk hvis anlegget ble satt i drift.

Ifølge kjøper ble de mest alvorlige feilene utbedret i tråd med vedtaket fra Hafslund, og kjøper har i den forbindelse fremlagt to faktura fra elektrofirma F. på til sammen kr 28 149 for bl.a. arbeid i sikringsskap og kabler i stue.

Etter tips fra det lokale el-tilsynet avdekket kjøper videre en rekke el-komponenter i leiligheten som først ble produsert etter at selger overtok leiligheten, og dermed hadde blitt installert i deres eiertid.

Kjøper innhentet også tilbud fra byggmester S. for utskifting av vindu på soverom til kr 24 688 inkl. mva.

Kjøper innhentet deretter en reklamasjonsrapport fra takstfirma B. datert 27.4.19:

Laminatgulv:

På kjøkken og gang er det lagt laminatgulv på ca 15 m² hvor av 8 m² har varme. På veggen i gangen er det montert et fordelerskap, for å regulere varmen i gulvet. Ved bruk var det problemer at sikringen røk, og varmegulvet kunne ikke brukes som følge av det. Kjøper har reklamert på gulvet som følge av manglende funksjon. Ved kontakt med leverandør av gulvet kan de opplyse at gulvet er lagt feil, manglende ekspansjon rundt tilstøtende vegger, feil dimensjonering i forhold til areal det er lagt på og lokasjon til primære oppvarmingskilder.

Laminatgulvet er på 15 m² hvorav 8 m² kun er lagt med varme.

Kommentar:

Laminatgulv med varme er et gulv som kan utføres og monteres av ufaglærte. Men det er viktig at det utføres i henhold til fabrikk og leverandør sin anvisning.

Det er det i dette tilfelle ikke gjort, ettersom det ikke fungerer. Grunnen til at det ikke fungerer etter sin hensikt er at systemet er underdimensjonert og derfor blir overbelastet (grunnet mangel på nok primærvarme). I tillegg er det ikke lagt ekspansjon mellom laminatgulv og omkringliggende vegger. Dette er viktig, fordi selv om dette er et laminatgulv er det ikke et dødt materiale og vil beveger seg i forhold til fukt og varme i rommet. Bildet under viser manglende ekspansjonsfuge i døråpningen

For å få et komplett gulv skal det legges varm i hele gulvets areal, noe som ikke er utført her.

Konklusjon blir at gulvet må rives og legges på nytt.

Prisestimat på utbedring kr 25 – 30 000 pluss mva

Bildet viser at det er manglende ekspansjon i døråpning.

Varmeovn i stue:

I stue er det montert en varmeovn på veggen under stuevindu, noe som er en riktig plassering. Men mangler tilkobling til kontakt.

Kommentar:

Varmeovnen på veggen har en riktig plassering utfra plassering under et vindu mot yttervegg. Men plasseringen av el kontakten gjør at den ikke kan kobles til uten skjøtekabel. Det er i henhold til el installatør ikke i henhold til forskriftene.

Konklusjon er at ovnen skal være funksjonell ved kjøp av bolig og ny kontakt må legges slik at kabel som er levert og fastmontert på ovn kan kobles direkte til kontakt uten skjøtekontakt.

Prisestimat kr 3 – 5 000 pluss mva

Bildet viser manglende avstand fra kabel til kontakt.

Vindu på soverom:

Vindu på soverom er skadet, noe som ikke kunne registreres ved visning av leiligheten. Dette er heller ikke kommentert i egenerklæringen. Til tross for at vinduene er fra 1982 skal åpne og lukkefunksjonen fungere, men vinduet lot seg ikke åpne uten tilstrekkelig kraft.

Kommentar:

Hele låsemekanismen til vinduet var fjernet, eller løsnet og ikke erstattet med ny. Dette har medført at vinduet ikke kan lukkes på forsvarlig måte samt at det ikke tetter til vinduskarmen på forsvarlig vis. Manglende tetting gjør at det kommer fuktighet mellom vindu og karm. Noe som igjen fører til råte. Vi ser i dag avflassing av maling i vinduskarmen noe som kommer av fuktighet.

Konklusjon blir at vinduet må skiftes.

Prisestimat kr 17 – 22 000 pluss mva

Det ble fremlagt faktura for befaringsrapport fra takstfirma B. på kr 8 181 inkl. mva.

Videre innhentet kjøper pristilbud fra U. Elektro for de øvrige feilene på el-anlegget, på til sammen kr 31 875 inkl. mva.

Ifølge selskapet har selger ikke opplevd samme problemer med vinduene som kjøper nå anfører. Selger var klar over at det forelå enkelte soner uten varme på kjøkkengulvet, men anså ikke dette til å være opplysninger som kjøper hadde grunn til å få opplyst om. Selger har for øvrig ikke hatt kjennskap til feil ved el-anlegget.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper viste til at det var dokumentert at det var utført en rekke elektriske arbeid i leiligheten i selgers eiertid, og arbeidet bar preg av ufaglært arbeid. Selger hadde ikke oppgitt navn på elektrikeren som skulle ha utført arbeidet. Det ble videre gitt uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet, jf. avhl. § 3-8, og dette hadde ikke blitt rettet på en tydelig måte før salget. Selger hadde også tilbakeholdt opplysninger om feil ved vindu. De alvorlige feilene ved el-anlegget ga også grunn til å senke terskelen etter avhl. § 3-9 andre pkt., slik at det forelå en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 138 206 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12, samt erstatning for juridisk bistand, jf. avhl. § 4-14, og forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at det ikke forelå mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Vedrørende varmekablene var ikke disse opplysninger kjøper kunne forvente å bli opplyst om, og ville uansett ikke virket inn på avtalen. Vedrørende arbeidet på det elektriske anlegget i stuens himling, ble opplysninger om at dette ble gjort ufaglært formidlet ved revidert egenerklæringsskjema som ble publisert på annonsen og gitt til kjøper på visning. Opplysningene ble dermed rettet på samme måte som de først ble gitt. Vedrørende de øvrige avvikene på el-anlegget hadde selger ikke kjennskap til disse, og selger opplyste at det ikke var utført arbeid på varmeovnene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Sekretariatet kom til at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om ufaglært arbeid på el-anlegget og feil på varmekabler, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Den uriktige opplysningen i egenerklæringsskjemaet hadde ikke blitt rettet på en tydelig måte, jf. LB-2015-132944. Feil ved vinduet utgjorde ikke en mangel etter avhendingslova.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering lagt til grunn at det forelå en opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, vedrørende ufaglært arbeid og avvik på varmekabler og deler av det øvrige elektriske anlegget. Sekretariatet fant i denne sammenheng at opplysninger om egeninnsats i

egenerklæringsskjemaet ikke hadde blitt rettet på en tydelig måte. Det ble imidlertid ikke funnet sannsynliggjort at alle deler av anlegget var gjort ufaglært i selgers eiertid i henhold til opplysninger om komponenter produsert i selgers eiertid, idet det ikke var dokumentert at komponentene krevde montering av faglært. Sekretariatet fant videre ikke grunnlag for at det forelå en opplysningssvikt om avvik ved vinduet på soverommet.

Etter en samlet vurdering av den fremlagte dokumentasjon i saken, finner nemnda å kunne tiltre sekretariatets konklusjon og begrunnelse for samtlige av disse mangelsforholdene.

Når det gjelder prisavslaget, har sekretariatet uttalt følgende i sin vurdering:

Etter avhl. § 4-12 andre ledd skal prisavslaget som et utgangspunkt settes til utbedringskostnadene for retting av mangelen. Det er fremlagt kostnadsestimat for utbedring av varmemfolien, hvor det rimeligste utgjør kr 31 250 inkl. mva. i henhold til estimat fra både takstmann M. og takstfirma B. For kontroll og nødvendig utbedring av spotter og ledlyslister på stue og soverom har U. Elektro fremsatt tilbud på til sammen kr 15 750 inkl. mva., og for etablering av ekstra kurs på kjøkkenet for at kapasiteten skal samsvare med dagens bruk på kr 5 250 inkl. mva. Videre er det fremlagt faktura på kr 4 186 inkl. mva. fra elektrofirma F. for "koblet sammen jording i sikringsskap", som ut i fra fremlagt rapport synes å vise bl.a. til avdekt feil ved jordingen på kjøkkenet. Det er også fremlagt faktura fra elektrofirma F. for nødvendig utbedring av avvik på stue, sikringsskap og kjøkken i henhold til vedtak fra Hafslund, på kr 23 964 inkl. mva.

Vedrørende varmemfolien er det i retts- og nemndspraksis lagt til grunn at kjøper må akseptere rimeligste forsvarlige utbedringsmetode, og det rimeligste estimatet legges dermed til grunn. Sekretariatet har imidlertid funnet grunn til å foreta et fradrag for standardheving og forlenget levetid for utbedring av både kjøkkengulvet og spotter i stue og soverom, og vil i den forbindelse vise til FinKN-2020-175 og FinKN-2016-302. Kjøper vil videre få dokumentasjon på arbeidet, som kjøper ikke kunne forvente ved salget under opplysninger om at arbeidet var gjort av en bekjent av selger. Se FinKN-2015-375.

Vi bemerker også at enkelte av avvikene som er rettet på stue, sikringsskap og kjøkken ikke omfattes av selskapets mangelsansvar, og må dermed trekkes ut. Ettersom de ulike utgiftspostene er fremstilt noe uklart, må utmålingen på dette punktet i all hovedsak bero på skjønn.

Vedrørende selskapets anførsel om at kjøper ikke kan kreve ny kurs på kjøkkenet, vil vi bemerke at en kjøper stort sett må kunne forvente at el-anlegget på kjøkkenet er dimensjonert til å tåle bruken og apparatene slik de presenteres ved salget. Dette særlig når det er opplyst at kjøkkenet har blitt pusset opp i nyere tid. Se til sammenligning FinKN-2012-327, og vi viser til at kjøper har opplyst at apparatene avgir støt ved berøring.

Kjøper har videre krevd prisavslag for utgiftene til skaderapporter og kontroll av avvikene, og har fremlagt fakturaer på til sammen kr 19 431 inkl. mva. Vi finner imidlertid grunn til å foreta en forholdsmessig reduksjon av beløpet, idet enkelte av rapportene omhandler forhold kjøper ikke har fått medhold i.

Etter en konkret helhetlig vurdering har sekretariatet på bakgrunn av det ovennevnte funnet at samlet prisavslag passende kan settes til kr 70 000.

Nemnda slutter seg fullt ut også til denne begrunnelsen, herunder den konkrete utmålingen av kr 70 000 i prisavslag, jf. avhl. § 4-12.

Endelig viser nemnda til at sekretariatet i sin vurdering også har tatt stilling til spørsmålet om erstatning til kjøper for advokatutgifter:

Kjøper har videre krevd erstatning for kostnader til juridisk bistand, og opplyst at disse utgjør kr 35 000. Utgiftene er ikke bestridt av selskapet, og legges dermed til grunn.

Mangelfulle og uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 gitt av selger eller selgers medhjelpere omfattes som utgangspunkt av selgers kontrollansvar, og kjøper har dermed krav på erstatning for direkte tap, jf. avhl. § 4-14. Se til sml. FinKN-2018-107 og FinKN-2016-018.

I retts- og nemndspraksis er det lagt til grunn at rimelige og nødvendige utgifter til juridisk bistand anses som et direkte tap som kan kreves dekket etter avhl. § 4-14. Ettersom selskapet har bestridt ansvarsgrunnlag, anser sekretariatet det som nødvendig for kjøper å søke advokatbistand.

Sekretariatet har videre funnet at kjøpers krav i sin helhet fremstår rimelig, se til sammenligning FinKN-2016-524. På bakgrunn av det ovennevnte fastsetter sekretariatet erstatningen for advokatutgifter til kr 35 000.

Nemnda finner å kunne slutte seg også til dette. I anledning begjæringen om nemndsbehandling har det imidlertid blitt fremsatt krav om ytterligere erstatning for utgifter til advokat, med til sammen 10 timer a kr 1 800 eks. mva. Nemnda kan ikke se at det er anført noe særlig nytt i begjæringen om nemndsbehandling, og resultatet har da også blitt det samme som sekretariatet kom til i sin vurdering. Omkostningsoppgaven som angir 10 timer er ikke spesifisert, men det er for nemnda åpenbart at begjæringen har generert *noe* arbeid for kjøpers advokat. Nemnda finner at ytterligere rimelige og nødvendige kostnader til juridisk bistand kan settes til 2 timer, dvs. kr 4 500. Samlet erstatning for advokatutgifter, etter regelen om kontrollansvaret i avhl. § 4-14, blir dermed kr 39 000.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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