

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-790

10.11.2020

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – 120 år gammel bolig – renoveringsobjekt – selger har ikke bodd i boligen – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Øvre Eiker kommune oppført i 1900 ble solgt "som den er" for kr 1,6 mill., og overtatt av kjøper den 28.9.18. Ved salget ble det opplyst at boligen var dårlig vedlikeholdt for alderen og hadde behov for renovering og oppussing. Det ble gitt flere risikoopplysninger om boligens tilstand, og det ble opplyst at selger ikke hadde bodd i boligen i sin eiertid siden hun overtok i 2011. I forbindelse med oppussing etter overtakelsen avdekket kjøper større feil ved konstruksjonen. Kjøper var selv takstmann og vurderte utbedringskostnadene knyttet til de upåregnelige avvikene til over kr 1,2 mill., som kom i tillegg til kostnadene for planlagt oppussing. Selskapet avsto kjøpers krav og innhentet i den forbindelse en skaderapport som fastslo upåregnelige kostnader til kr 53 750. Ifølge takstmannen engasjert av selskapet var de øvrige forholdene påregnelig i lys av boligens alder, og deler av forholdene var ikke nødvendige å utbedre. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 600 000, samt erstatning for advokatkostnader kr 42 188.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.:

- Råteskader og feilkonstruksjon på bjelkelag
- Feilkonstruksjon på kledning
- Råteskader og feilkonstruksjon på tak
- Setningsskader
- Råteskader på innvendige gulv
- Skader på vegger og himling på kjøkken, ulovlig installert el-anlegg på kjøkken
- Manglende opplysninger om servitutt på septiktank og -pumpe, og utvendig stoppekran
- Øvrige avvik: skadedyr, brannskadde materialer i konstruksjon og avvik ved isolasjonen

Eneboligen i Øvre Eiker kommune ble oppført i 1900.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Sentrumsnær enebolig med behov for renovering!

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

BEBYGGELSEN

Bygningen er iht. tilstandsrapport oppført på grunnmur av betong med sparestein. Yttervegger over grunnmur av laftet tømmer/plank. Utvendig liggende og stående kledning. Taket er tekket med takstein. Sarnafil over inngangspartiet.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen som følger vedlagt. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som kjøper må være særskilt oppmerksom på. Boligen har fått TG3 (kraftige symptomer) på to punkter. Ellers har de fleste punkter fått TG2 (middels kraftige symptomer). Takstmann skriver i sin konklusjon at boligens tilstand anses sett ut i fra alder som noe dårlig vedlikehold og er å betrakte som et oppusingsobjekt. Det kan nevnes at det er registrert noe mose på taktekket, utettheter i papptekking over bod, noe råte i utvendig kledning samt boddør og det bør påregnes utskifting av de eldste vinduene. Det er sannsynlig ingen drenering rundt boligen. Loft og kneloft bør isoleres bedre. Krypjkjeller under del av boligen. Det er registrert svekkelser, fukt og borebille i krypkjeller. Innvendig kan boligen også påregnes oppussing av stort sett alle rom og overflater. Anbefaler egen kontroll av pipe og elanlegg. Noe eldre røropplegg som også på sikt kan påregnes utskifting.

Eier opplyser bla at det trekkes fra vinduer og at disse bør prioriteres byttet. Fuktinnsig i lagringsrom/bod ved store nedbørmengder. Eier opplyser også at leieboer har hatt katter og at det er lukt i boligen.

STANDARD

Boligen holder en enkel standard og er å anse som et renoveringsobjekt. Dette gjelder både utvendig og innvendig.

Følgende er utført på boligen:

- takstein ble byttet ca.2003
- ny pipe over tak ca 2003
- nyere el.opplegg kjøkken og deler av bad ca 2015
- byttet avløpspumpe ca 2013

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

Konklusjon tilstand

Boligens tilstand anses sett ut i fra alder som noe dårlig vedlikehold og er å betrakte som et oppusingsobjekt. Det kan nevnes at det er registrert noe mose på taktekket, utettheter i papptekking over bod, noe råte i utvendig kledning samt boddør og det bør påregnes utskifting av de eldste vinduene. Det er sannsynlig ingen drenering rundt boligen. Loft og kneloft bør isoleres bedre. Krypjkjeller under del av boligen. Det er registrert fukt og borebille i krypkjeller. Innvendig kan boligen også påregnes oppussing av stort sett alle rom og overflater. Anbefaler egen kontroll av pipe og el- anlegg. Noe eldre røropplegg som også på sikt kan påregnes utskifting.

Det må påregnes kostnader til utbedring, oppgradering og vedlikehold. Dette dreier seg stort sett om normale aldringskader og slitasje.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt, og det er ikke flyttet på inventar, løsøre m.m. Eventuelt skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og det avviker noe fra dagens krav, standard innemiljø, energiøkonomisering etc.

Konsekvens av tilst. Grad 2 er at det stort sett er påkrevet med noe mer enn normalt vedlikehold og at det bør prioriteres. Husets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes ytterligere feil og mangler.

Risikokonstruksjon:

En risikokonstruksjon er en konstruksjon som erfaringsmessig har vist seg og kunne ha skjulte skader selv om de nødvendigvis ikke kan sees på utvendige flater.

Tilknytning vann: Offentlig, private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Offentlig, i følge eier. Privat stikkledning

Grunn og fundamenter, generelt – TG: 2

Beskrivelse: Grunnmasser av leire, jord og løsmasser. Støpt fundament i deler av boligen og noe krypkjeller.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG. 2 settes ut fra bemerkninger og alder. Antas ikke å være spesielt isolert og fuktsikret mot terreng.

Vegger mot grunn – TG: 2

Beskrivelse: Grunnmur av betong med sparestein.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det kunne ikke påvises spesielle problemer med den synlige delen av konstruksjonen. Noe fukt i kjellervegger mot terreng er registrert.

Drenering – TG: 2

Beskrivelse: Sannsynligvis ikke lagt drenering rundt grunnmur.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Noe fukt registrert i kjellerrom.

Yttervegger – TG: 2

Beskrivelse: Yttervegger over grunnmur av laftet tømmer/plank.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det kunne ikke påvises spesielle problemer med den synlige delen av konstruksjonen. TG. 2 settes ut fra alder og byggemåte.

Utvendige overflater – TG: 2

Beskrivelse: Utvendig liggende og stående kledning.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 – 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 – 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 – 12 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Noe skade-/råtedannelser i enkelte kledningsbord, spesielt ved bunn/nedre del, mot vannbrett og i skjøter etc. Noe sprekkdannelser i panel grunnet normal uttørking.

Takkonstruksjoner – TG: 2

Beskrivelse: Saltak med undertak av bord.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Noe fuktmerker i undertak og sperrer anses som normalt sett ut ifra alder.

Takkonstruksjonen ser ut til å være normalt godt luftet, men stedvis dårlig langs raft, dette kan på sikt føre til kondensskader.

Taktekking og membraner – TG: 3

Beskrivelse: Papptekking over bod.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tak over kjellerrom har fall inn mot yttervegg og papptekking er utett.

Taktekking og membraner – TG: 2

Beskrivelse: Tekket med takstein. Sarnfil over inngangspartiet.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 – 60 år.

Normal tid før utsifting av betongtakstein er 10 – 40 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal god tilstand på synlig del av taktekke. Registrert noe mose på taktekke, anbefales å vaskes av da dette medfører forkortning av levetid. Taktekking er kun sett fra bakkenivå.

Trapper og ramper – TG: 3

Beskrivelse: Enkel tretrapp, uten rekkverk opp til 2. etg.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av trapper i tre er 15 – 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det anbefales å montere rekkverk på begge sider i trapp.

Gulvsystemer – TG: 2

Beskrivelse: Trebjelkelag mellom etasjene. Luke i ene stuen til krypkjeller.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Noe retningsavvik og svikt er godt merkbart. På grunn av rå/fuktig kjeller vil det kunne være fare for skader i sviller og bjelkeender. Registrert svekkelser etter borebille i krypkjeller og alt

organisk materiale må fjernes fra grunn. Registrert råteskader i treverk ned mot grunn i krypkjeller. Krypkjeller er et risikoområde som har behov for jevnlig ettersyn.

Overflater på innvendige gulv – TG: 2

Beskrivelse: Overflater med vinylbelegg, betong, laminat og tregulv.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 – 25 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Jevnt over enkel tilstand på overflater og pga. alder /tilstand bør det påregnes oppgradering i enkelte rom.

Overflater på innvendige vegger – TG: 2

Beskrivelse: Plank/reisverk i innvendige delevegger. Overflater med tapet, malt strie, plater, mdf, panel/malt og malte overflater. Furu fyllingsdører.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 – 16 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Jevnt over enkel tilstand på overflater og pga. alder /tilstand bør det påregnes oppgradering i enkelte rom. Skade på tapet i entre. Noe justering/vedlikehold trengs på enkelte innerdører.

Overflater på innvendig himling – TG: 2

Beskrivelse: Himlinger med malte overflater, malt strie, stubbloft, mdf og panel/malt. Downlights i den ene stuen.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 – 20 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Jevnt over enkel tilstand på overflater og pga. alder /tilstand bør det påregnes oppgradering i enkelte rom. Noe fukt og fuktmerker i tak i kjellerrom/bod. Råteskader på dør inn til boden. Boder og det ene loftsrommet i knevegger er dels isolert og har blitt plastret med plast.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – TG: 2

Beskrivelse: Rør av kobber, plast, jern og soil.Kloakkpumpe. Rørapplegg er ikke kontrollert av takstmann. På grunn av alder/levetid bør det påregnes endel kostnader til utskifting av rør og utstyr.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Utvendige avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Bygningsdelen fungerer pr idag med dagens tilstand, men bør tas med i beregningen for fremtidig vedlikehold/utskifting.

Bearbeidet terreng, generelt – TG: 2

Beskrivelse: Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Sprekk i forstøtningsmur ved inngang.

Kjøkkenet ble gitt TG 1 og ble vurdert til å ha normal tilstand.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig eller øvrig fukt i kjelleren og opplyste om "*fuktinnsig i lagringsrom/bod ved store nedbørsmengder*". Selger svarte videre "ja" på spørsmål om kjennskap til setningsskader eller skjevheter på boligen eller eiendommen og opplyste om "*gammelt hus med skjevheter antakeligvis*". Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr eller kjennskap til utettheter på tak eller fasade. På spørsmål om kjennskap til sopp, råteskader eller fukt i boligen svarte selger "ja", og opplyste om "*innsig i bod ved kraftig regnvær*". Selger svarte videre "nei" på spørsmål om kjennskap til rettigheter eller forpliktelser som kunne medføre endring i bruken av

eiendommen, og på spørsmål om kjennskap til heftelser fra offentlige instanser bl.a. hva gjaldt avløp. Selger opplyste å ha eid boligen siden 2011, men at hun ikke hadde bodd i den selv.

I forbindelse med budgivingen ble det opplyst at septiktanken var koblet til naboens strømmnett.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.9.18, og overtatt av kjøper den 28.9.18.

I forbindelse med utbedringer og oppussing etter overtakelsen avdekket kjøper at boligens tilstand var betydelig dårligere enn hva kjøper forventet ved salget. I den forbindelse utarbeidet kjøper selv et sammendrag av de avdekkede forholdene, med vurderinger av skadeårsak, omfang og kostnads kalkyle. Kjøper oppga samlede utbedringskostnader på kr 1 287 188 inkl. mva.

Kjøper fremla videre en verdivurdering fra takstingeniør R. datert 16.4.20:

Den aktuelle boligen opplyses å være oppført i ca 1900. Det var gjort noen oppgraderinger i senere år (blant annet kjøkken), men boligen var generelt sett å regne som et oppussingsobjekt.

Boligen ble lagt ut i markedet til kr 1 700 000 og solgt til kr 1 600 000

I etterkant av salget ble det avdekket store skader, og feilkonstruksjoner på bygningen. Det er utarbeidet en kalkyle på utbedringskost, på kr 1 200 000

Med de skadene som har blitt avdekket fremstår boligen som kondemabel, og som mest lønnsom å rive/gjennoppbygge, enn å pusse opp. Markedet vil nok være delt her, da noen kunne hatt interesse i å forsøke utbedring, mens andre hadde kun sett tomteverdien, og revet boligen. Da kommer kostnaden med å rive boligen på ca 80 000 som fradrag.

Ut fra en samlet helhetsvurdering basert på faglig skjønn og erfaring, er undertegnede vurdering av markedsverdien av boligen med det nå kjente skadebilde, i området rundt kr 1 000 000

Selskapet innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann F. datert 4.2.19:

7 TAKKONSTRUKSJON OVER BOD/ "TERRASSEGULV

7.2 - Anførte forhold

Det er påvist råte i bjelkelag og rupanel/gulvbord under papptekking på terrasse ut for 2. etasje/tak over bod mot sør. Dette spesielt i området i avslutning over grunnmur mot sør. Størrelse på gulv-/takkonstruksjonen er ca 14 m2.

7.5 – Årsak

Elde og slitasje og konstruksjonssvakhet.

Alder på konstruksjonen er ukjent. Den er noe nyere enn husets opprinnelige del, oppført i 1890.

Det har vært lekkasjer/utettheter ved avslutning av papptekking som er brettet ned på ender på bjelkelag/takkonstruksjon mot vest over grunnmur.

Ut fra bilde i salgsoppgave fra eiendomsmegler så fremstår avslutning på papptekket takkonstruksjon over bod, i overgang mot trykkimpregnert terrasseplating i forlengelse mot sør, som ruskete. Avslutning av papptekking fremstår også som ikke tilfredsstillende inndekket på dette bildet.

7.10 - Undertegnede kommentar

(Kjøper) har utarbeidet en kalkyle for utskifting av hele bjelkelaget/takkonstruksjonen. I hans kalkyle er dette kostnadsberegnet til kr 34 350 eks mva. Undertegnede anser dette som en akseptabel pris for riving av eksisterende isolert takkonstruksjon/gulv for terrasse ut fra 2. etasje, på 14 m2. Undertegnede betrakter disse arbeidene som påregnelig vedlikehold ut fra opplysninger som fremkommer i tilstandsrapport og alder på konstruksjonen.

8 UTVENDIG KLEDNING OG GESIMSKASSER

8.8 – Følgeskader

Undertegnede er ikke kjent med at det har oppstått noen følgeskader av betydning, på grunn av at det på deler av yttervegg mot nord har hatt diffusjonstett plast på utsiden av isolasjonen i veggkonstruksjonen.

Undertegnede er av den oppfatning at det som er påvist av skader/følgeskader i veggkonstruksjonen her ikke er uvanlig på bygninger med en alder på opptil 140 år. Undertegnede er kjent med at yttervegger er utført, isolert og kledd opp igjen i senere tid. Det er ukjent når dette er utført. I den grad det har vært tilstrekkelig åpning i nedkant av yttervegger, etter at disse har blitt utført, tilleggsisolert og kledd i senere tid har vært så store at mus og rotter kan ha tatt seg inn i konstruksjonen, så må dette betraktes som en håndverksfeil på tidspunktet disse arbeidene er utført. Dette anses å være i nyere tid.

8.12 – Undertegnades kommentar

Det som er avdekket i forb med planlagt rehabilitering av huset i yttervegger og gesimskasser har ikke vært forringende for boligen og har ikke ført til noen skader ut over det som er å betrakte som påregnelig. Ut fra salgsdokumentene er det ikke noe som skaper forventninger av vegger og gesimskasser ut over standard fra byggeår 1900. Yttervegger av trebindingsverk i påbygget del ville normalt sett vært uisolert ut fra påbyggingsår. Plastfolie som er påvist lokalt i yttervegg og i gesimskasse har ikke ført til noen følgeskader av betydning.

Undertegnede er av den oppfatning at det som er anført som mangler her er å betrakte som forbedringer og påregnelig vedlikehold av denne boligen og er ikke kostnadsberegnet av undertegnede pr dato.

9 SETNINGSSKADER I FUNDAMENT/GRUNNMUR OG SKJEVHETER I YTTERVEGGKONSTRUKSJON MOT ØST

9.1 - Beskrivelse av fundament

Grunnmur oppført i betont tilsatt sparestein/gråstein. Anført område er under husets opprinnelige del fra ca 1880, det vil si ca 140 år gammelt.

9.5 – Årsak

Påregnelige setninger i gamle fundamenter fra byggeår ca 1880.

Det er grunn til å tro at dette har stabilisert seg for mange år siden og at det nå står stabilt.

(Kjøper) har anført at oppsprekking av berørt del av grunnmur er som følge av tele. På oppføringstidspunktet var det ikke alminnelig å etablere noen isolasjon for å unngå telepåvirkning i tilknytning til grunnmur.

9.8 - Undertegnades kommentar

(Kjøper) har i sin kalkyle kun medtatt arbeider i forbindelse med frostsikring og partiell reparasjon av berørt grunnmur mot øst. Det var ingen krav om markisolering av grunnmur ved oppføring av dette huset i ca 1880.

Undertegnede er ikke uenig i at disse kostnadene er fornuftige tiltak i forbindelse med vedlikehold og oppgradering av huset. Pris for de beskrevne arbeidene er også akseptable. Undertegnede er av den oppfatning at det som her er avdekket er påregnelig, og må betraktes som normalt vedlikehold på et fundament/grunnmur på denne boligen med en alder på ca 140 år. Disse vedlikeholdsarbeidene er ikke kostnadsberegnet av undertegnede.

10 GULV- OG VEGGKONSTRUKSJON I HALL

10.2 - Anførte forhold

Det er avdekket råteskader i del av gulvkonstruksjonen inn mot yttervegg mot øst, under trapp. Ved besiktigelsen kunne det konstateres noe svikt i undergulv, og ca 1 1/2 meter inn fra yttervegg på innsiden av trapp.

Ved fuktmålinger videre innover i gulvkonstruksjonen med Protimeter med lange sonder, ble det konstatert fuktverdier i undergulv under vinylbelegg med tilfredsstillende verdier.

10.5 – Årsak

Elde og slitasje på en gulvkonstruksjon med alder over 100 år.

Oppfukting på grunn av avdamping fra grunnen i blindkjeller under trebjelkelag. Det er begrenset avstand mellom underkant bjelkelag/stubbloft mot jordbakke.

10.10 - Undertegnades kommentar til reparasjonsarbeider foreslått i (kjøpers) brev

(Kjøper) har kostnadsberegnet rep av vegg mv til kr 152 500 eks mva. Undertegnede anser denne prisen som akseptabel for de beskrevne arbeidene. Dette anes allikevel som urimelig høye kostnader ut fra de svært begrensede skadene som er påvist i tømmervegg som pr dato ikke har noen praktisk betydning for veggens funksjon og må betraktes som påregnelige i en opprinnelig yttervegg med alder ca 140 år.

10.11 – Undertegnades kommentar

Undertegnede er av den oppfatning at det som er avdekket av skader i gulv og vegg i hall ligger godt innenfor det som må betraktes som påregnelig.

Reparasjon av dette, i det omfang som er nødvendig, er å betrakte som alminnelig vedlikehold.

Undertegnede har ikke kalkulert disse vedlikeholdsarbeidene. Dette kan utføres og ettersendes om ønskelig.

11 DRIFTSSTRØM TIL FELLES SEPTIK PUMPEKUM

11.1 - Anførte forhold

Ifølge (kjøper) er det plassert en felles septik-pumpekum med nabo mot øst i (nabo). Driftsstrøm til denne går på naboens strøabonnement.

(Kjøper) ble ikke blitt gjort kjent med dette før han fant dette ut ved en tilfeldighet etter overdragelsen.

11.3 - Hvordan forholdene ble oppdaget

I brev fra (kjøper) fremkommer det at han under budgivningen fikk melding fra megler 18.09.2018, om at utgifter til vedlikehold og strøm til felles pumpekum deles med (nabo).

11.4 – Konsekvenser

Som det fremkommer i brevet fra (kjøper) er hans husstand prisgitt nabo, hvor kloakkpumpe er tilkoblet til, at de til enhver tid er tilgjengelig.

11.5 - Undertegneds kommentar

I kostnadssammendrag utarbeidet av (kjøper) har han avsatt kr 25 000 eks mva for estimerte tiltak, felles drift pumpe/kloakk. Dette må betraktes som godt dekkende. Det er grunn til å tro at disse arbeidene kunne vært utført noe rimeligere. Det bør innhetens pristilbud fra en elektriker for dette.

12 MANGLENDE UTVENDIG STOPPEKRAN

12.1 - Anførte forhold

Det er anført at det ikke er en utvendig stoppekran på PEL/plastledning av nyere dato som føres inn under grunnmur ved fasade mot øst. Ved besiktigelsen kunne det konstateres at det er en stoppekran i tilgjengelig krypkjeller med tilkomstluke i gulv i stue i 1. etasje.

Undertegnede er ikke kjent med om den nyere stikkledningen er tilkoblet kommunal ledning i en tilgjengelig koblingskum. Da er det tilstrekkelig at det er stengemulighet her.

12.3 - Undertegneds kommentar

I de kommuner undertegnede er kjent med er det krav om utvendig stengemulighet for forbruksvann.

Undertegnede legger til grunn pris beregnet av (kjøper) for etablering av bakkekran inkl. gravearbeider mv. i den gra det ikke er annen stengemulighet i evt krankum ved an boring kommunal ledning.

13 LAFTEDE TØMMERVEGGER

13.1 - Anførte forhold

Det er anført at det har oppstått en setning i ytterveggkonstruksjonene. Dette er synlig fra inne på begge kneloftene ut for soverom mot nord i 2. etasje. Det er også godt synlig svank/nedbøyning i himling inn mot disse tømmerveggene.

13.5 – Levetidsbetraktninger

Dette er omtalt tidligere i denne rapporten. Det er påregnelig med div vedlikeholds/utbedringsarbeider i yttervegger av tre etter ca 40 – 60/80 år.

13.7 - Undertegneds kommentar

I (kjøpers) kostnadsoppsett er det lagt til grunn tilpassing og innlegging av bæring ved knevegger, samt diverse andre utbedringer. Dette er kostnadsberegnet til kr 64 900 eks mva. Disse tiltakene anses som unødvendige.

Igjen gjøres det oppmerksom på faktaopplysninger om huset omtalt i salgsdokumentene hvor det fremkommer bl.a. at huset er å betrakte som et rehabiliteringsobjekt. Utdrag fra salgsdokumentene er gjengitt flere ganger tidligere i rapporten.

I den grad det her skal gjøres noe, vil det være tilstrekkelig å legge inn egnede tilpassede treklosser mellom opplagingspunkter for taksperrer i øvre del av tømmervegger inne på knekottene.

Kostnader for dette vil antatt beløpe seg til ca kr 3 000 eks mva.

Avslutningsvis hadde takstmann F. beregnet totale kostnader for vedlikeholdsarbeidet til kr 53 750 inkl. mva.

Ifølge selskapet forklarte selger at hun ikke hadde kjennskap til forholdene, og at det i hennes eiertid ikke ble utført større oppussingsarbeider. Selger hadde ikke bebodd boligen i sin eiertid og var heller ikke kjent med noe ufaglært arbeid fra før hun overtok boligen i 2011.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå mangler ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selger måtte ha kjent til avvikene, bl.a. måtte avvik ha blitt avdekket i forbindelse med innstallering av nytt kjøkken. Kjøkkenet ble i den forbindelse koblet til gammelt avløp, råteskader var kledd inn, og el-anlegget var innkledd i veggene. Selger måtte ha kjent til manglende utvendig stoppekran for vann på eiendommen, og opplyste ikke om at septiktanken var koblet på naboens strømmnett før budgivningen. Ingen arbeid etter byggeåret var gjort fagmessig, og avvik måtte ha blitt avdekket ved legging av nytt tak i 2003 og pussing av mur. Avvikene utgjorde uansett en vesentlig mangel, idet det forelå betydelige skader på den bærende konstruksjonen. Det ble vist til bl.a. LF-2010-110746 og LB-2008-66532. Opplysningene ved salget ga kjøper en berettiget høy forventning til boligens kvalitet og funksjon. Boligen hadde vært gjenstand for både tilbygg, påbygg og en rekke oppgraderinger siden byggeåret, slik at det kun er en liten andel som gjenspeilte boligens byggeår 1900. Hva gjaldt selskapets befaringsrapport måtte denne ses bort ifra idet takstmann F. ikke hadde alle de nødvendige dokumentene i kravet, og fordi takstmannen ikke vurderte de reelle forholdene.

Kjøper fremsatte krav om forholdsmessig prisavslag basert på utbedringskostnadene og verdiminuset på kr 600 000, jf. avhl. § 4-12, samt erstatning for advokatutgifter på kr 42 188 inkl. mva., jf. avhl. § 4-14.

Selskapet avviste kravet, og anførte at det ikke forelå noen mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selger hadde ikke kjennskap til forholdene og hadde ikke bebodd boligen i sin eiertid. Boligen var over 100 år gammel, og det var opplyst at boligen var dårlig vedlikeholdt sett i lys av alderen. Det var opplyst om lekkasjer, fukt i bjelkelaget, råteskader i kledningen, og retningsavvik og svikt i etasjeskillene. Det var dermed påregnelig med skader og avvik også i konstruksjonen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke tilstrekkelige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til de avdekkede forholdene, jf. avhl. § 3-7, under henvisning til at selger ikke hadde bebodd boligen. Videre kom sekretariatet til at forholdene ikke utgjorde et åpenbart avvik fra hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og nemnda slutter seg til dette. Nemnda viser til sekretariatets begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Sekretariatet har oppsummert sitt syn slik:

Til tross for at kjøper nå har avdekket omfattende skader med til dels store utbedringskostnader, har sekretariatet på bakgrunn av opplysningsbildet ved salget kommet til at forholdene ikke utgjør et slikt åpenbart avvik fra kjøpsavtalen som bestemmelsen tar sikte på å ramme.

Nemnda har funnet vurderingen noe vanskelig, men har etter en samlet gjennomgang av sakens dokumenter kommet til samme resultat. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler om at boligen på visning og på bilder fremsto i bedre stand enn det sekretariatet har lagt til grunn, men finner at det uansett må legges adskillig mer vekt på de betydelige risikoopplysningene som var angitt i tilstandsrapporten. Det ble her generelt vist til at boligen er 120 år gammel, *"noe dårlig"* vedlikeholdt, *"å betrakte som et oppussingsobjekt"*, samt at det innvendig må påregnes *"oppussing av stort sett alle rom og overflater"*. Mer konkret ble en rekke forhold angitt med enten tilstandsgrad 2 og 3. Nemnda er videre ikke uenig med kjøper i at noen av forholdene må anses som mer eller mindre skjulte mangler, ei heller at det bl.a. for takstein og el-anlegg på kjøkken og bad må anses å foreligge et større avvik enn det som var påregnelig ut fra opplysningene i salgsoppgaven. Nemnda mener også at selskapets reklamasjonsrapport av 4.2.19 har enkelte mangler. Slik saken er opplyst for nemnda kan det imidlertid ikke ses å foreligge et *vesentlig* avvik fra hva kjøper måtte forvente. Som Høyesterett påpeker 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. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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