

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1000

27.10.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

Feil ved drenering og tak – risikoopplysninger – opplyst utbedret – selgers kontrollansvar – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En enebolig i Bærum kommune oppført i 1965 ble solgt "som den er" for kr 5,4 mill., og overtatt av kjøper 15.9.19. I tilstandsrapporten som forelå ved salget var dreneringen gitt TG 1, og det var opplyst at dreneringsarbeider var utført sist i 1998. Det ble videre opplyst at det tidligere hadde rent vann over fjellgrunn som samlet seg i et hjørne mot oppholdsrom, men at det nå var utført utbedringsarbeider. Taktekkingen var gitt TG 1, og det var opplyst at det i senere tid var utført ulike tiltak for å sikre kontrollert avrenning fra renner og nedløp. Takkonstruksjonen var gitt TG 2, det var opplyst om registrerte isdannelse, og det ble anbefalt etterisolering av konstruksjonen. Det var også opplyst at inspeksjon av konstruksjonen ikke var mulig på befaringsdagen. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at tidligere fukt i kjeller var utbedret i 2018. Etter overtakelsen ble det avdekket saltutslag, fuktopptrekk og vanntilsig i boligen, samt at dreneringen trolig var original fra byggeåret 1965. Det ble også avdekket skjolder i takkonstruksjonen og feil ved taktekkingen. Kjøper oppdaget også at boligen hadde vært forsøkt solgt i 2018, og at tilstandsrapporten hadde blitt endret mellom salgsforsøkene, uten at takstmannen hadde foretatt noen ny befaring. Kjøper anførte bl.a. at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 290 471, takstutgifter kr 9 825, krav om erstatning for advokatkostnader kr 85 563, i tillegg til forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, som en følge av feil ved drenering, taktekking og fukt i takkonstruksjon, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Saken gjelder en enebolig i Bærum kommune oppført i 1965.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Drenering: Eier opplyser at det ble utført dreneringsarbeider på bolig i 1998. Til tider kommer det fukt/vann inn i blindkjelleren. Eier har montert en avfukter for avhjelpen forholdet.

For mer informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgaven.

Tak: Taket har tekking av korrugerte stålplater og renner og nedløp av plastbelagt stål. Det er kaldt loft uten adkomst.

Standard

Pen og godt vedlikeholdt enebolig over 2 plan med fine og solrike utearealer. Boligen holder en gjennomgående god standard og har en fin planløsning med mye på en flate.

I salgsoppgaven var det inntatt en tilstandsrapport datert 11.6.19 etter befaringsdatoen 19.2.18. Under "*Konklusjon tilstand*" ble det opplyst om følgende:

Enebolig oppført i 1965 i kjente konstruksjoner.

Innvendig i 1 etg er det oppgradert overflater og innredninger, badet har oppnådd forventet levetid og oppgraderinger må påregnes.

Kjeller har normal standard på rommene, det er utført oppgraderinger av røranlegg og deler av himlinger er pusset og malt.

Utvendig er det noe generelt noe etterslep på vedlikehold og det er småskader og noe svinnsprekker på fasader og gesimser/takutspring. Yttervegger og takkonstruksjoner har vesentlig mindre isolasjonsverdi enn dagens krav, noe som f.eks. medfører ising på tak.

Grunn og fundamenter var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Grove murkonstruksjoner med pussbehandling og maling i innrede rom, upusset i krypkjeller. Det er utført utbedringer med puss- og tetningsarbeider på deler av yttervegger i krypkjeller.

Gulv på grunn var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Ingen spesielle skader eller setninger. Gulver har sannsynligvis lite eller ingen isolasjon i henhold til byggeår.

Drenering var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Dreneringsarbeider utført sist i 1998 iht. opplysninger fra nåværende eier og tidligere eier.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

I krypkjeller har det tidligere rent vann over fjellgrunn og samlet seg i hjørne mot oppholdsrom. Det er nå utført utbedringsarbeider på innsiden av grunnmur for hindre vanninntrengning og det er utført tiltak med bortledning av vann fra taknedløp. Det er montert avfukter med kapasitet på 29 liter i døgnet for å ha kontroll på fuktighetsnivået i kjelleren.

Takkonstruksjon var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Isolert pulttakkonstruksjon i treverk.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Det er registrert isdannelse langs hele siden ved inngangsparti. Dette skyldes nok i hovedsak at takkonstruksjonen har mindre isolasjon enn det dagens krav tilsier og at varmetap gjennom konstruksjonen gjør at isdannelse oppstår. Det anbefales etterisolasjon av konstruksjonen for å bedre forholdene. Noen skader på hjørner ved gesimskasser.

Inspeksjon av konstruksjonen var ikke mulig på befaringsdagen.

Taktekking var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse: Taket har tekking av korrugerte stålplater og renner og nedløp av plastbelagt stål.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Det er i senere tid utført ulike tiltak for å sikre kontrollert avrenning fra renner og nedløp.

Det var inntatt to egenerklæringsskjemaer i salgsoppgaven som forelå ved salget. I egenerklæringsskjemaene ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 1998.

I egenerklæringsskjema signert 20.2.18 hadde selger på spørsmål 5 om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere, krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Fukt i uinnredet kjeller (kold kjeller.)

På spørsmål 7 om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Små sprekker i ytterste lag av mur (mindre en 1mm)

På spørsmål 9 om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst:

Hus hadde lekkasje i 1998 da vi kjøpte.

På spørsmål 10 om kjennskap til utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad". Under "Firmanavn" hadde selger oppgitt "G.S. (navn)", og under "Redegjør for hva som er gjort og når", hadde selger opplyst:

Byttet tak i 1998

I egenerklæringsskjema signert 14.5.19 hadde selger på spørsmål 5 om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere, krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Før var det fukt i uinnredet kjeller, utbedret 2018

På spørsmål 7 om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Små sprekker i ytterste lag av mur (mindre en 1mm)

På spørsmål 10 om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst:

Taklekkasje da vi overtok 1998

På spørsmål 11 om kjennskap til utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad". Under "Firmanavn" hadde selger oppgitt "G.S. (navn)", og under "Redegjør for hva som er gjort og når", hadde selger opplyst:

Byttet tak i 1998

På spørsmål 14 om kjennskap til om "ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)", hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.6.19, og overtatt av kjøper den 15.9.19.

Ifølge kjøper ble det rett etter overtakelsen oppdaget en ubehagelig lukt i kjelleren. Den 25.9.19 ble det fremsatt reklamasjon over lukt og rotter, samt over at det var gitt uriktige opplysninger om at det ble drenert i 1998.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann S. etter befaring den 24.10.19. Hva gjaldt dreneringen konkluderte takstmann S. med følgende:

Det er original drenering på bygget, synlig grudong som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Lagt i 1965 og er dermed 54 år gammel. Normal levetidsintervall er mellom 20-60 år. Siden det er saltutslag og vanntilsig i bygget har dreneringen funksjonsfeil og etter mitt syn TG 3.

(...)

Ny drenering må etableres grunnet alder fra 1965, motfall på terrenget og vanninntrengning samt saltutslag i vegger. Ukjent tilstand bak påførte vegger i kjeller. Estimert tar også med seg demontering av terrasse samt re-montering.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 750 000 inkl. mva.

Vedrørende takkonstruksjonen konkluderte takstmann S. med følgende:

Det er en luke utvendig ved terrassen som er lett tilgjengelig, ved inspeksjon avdekkes det at det er et parti som har skjolder og vanntilslig etter lekkasje, ukjent om det er ny lekkasje eller eldre. Areal er antatt til 10 kvm, her bør konstruksjonen åpnes og utbedres. TG 2 er satt på takkonstruksjonen men ikke avdekket skjolder eller lekkasjer. Ikke inspisert ved tilstandsrapporten.

(...)

Takkonstruksjon som har synlige skjolder etter fuktskader, bør byttes og det bør tas når tekkingen skal utbedres. Antatt område på 10 kvm er skadestedet.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 37 500 inkl. mva.

Hva gjaldt taktekkingen konkluderte takstmann S. med følgende:

Planja fra 1998 er lagt på taket, det er ufagmessig innfesting, synlig rustskader, feil fall på partier av taket, antatt benyttet 11 millimeter lekter (kan ikke måles grunnet lav åpning). Planja har 14 grader som minimum og beskriver sløyfer og lekter som vesentlig større en utført. Taket har ca 6 grader fall og er dermed langt under minstekrav på 14 grader. Rust kan være grunnet kondensering og motfall på taket. Ufagmessig utførelse og bør byttes i sin helhet til egnet produkt. TG 1 er satt men grunnet rustskader, feil utførelse og feil produkt bør TG 3 settes.

(...)

Taktekkingen som er benyttet må fjernes siden den avviker fra leggeanvisning når det gjelder mindre fall på taket en krav fra leverandør, feil lekter, feil innfesting av takplater, motfall på taket.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 437 500 inkl. mva.

Selskapet fremla rapport fra takstmann V. datert 30.1.20. Når det gjaldt dreneringen fremgikk det bl.a. av rapporten at ordinær drenering på fjellet langs muren ville gi liten effekt, at det ikke var synlig drensplast på vegger utvendig, at tilgjengelige deler av fuktsikring på grunnmuren besto av asfaltbelegg som trolig var fra byggeår, samt at drenssystemet trolig var fra byggeår og hadde begrenset restlevetid. Takstmann V. konkluderte videre med følgende:

Yttervegger i krypkjelleren har synlig saltutslag i såler mot fjellet. Indikatormåling gir forhøyede verdier. Det er synlige spor etter fuktopptrekk i trevirke satt direkte mot fjellgrunnen. Måling av RF gir ikke unormale utslag, og indikerer at romluften i krypkjeller er tørr på befaringsdagen.

Det er ingen symptomer på drensavvik eller unormale fuktutslag i de innredede rommene. Vaskrommet har noe forhøyede verdier i nedre del av murvegg i hjørne mot krypkjeller, men dette må anses som påregnelig i eldre bygninger med direkte fundamentering og tidvis fuktinnslag i krypkjeller. Forholdene medfører ingen skade på konstruksjonen.

Utbedring er ikke påkrevet.

Når det gjaldt takkonstruksjonen konkluderte takstmann V. med følgende:

Det er synlige fuktmerker på takbjelke og på plater omkring pipen i kryploftet. Det kan ikke påvises fukt eller fuktskader i innvendig himling. Forholdene er overveiende sannsynlig gammel uttørket fuktskade. Basert på visuell undersøkelse kan undertegnede ikke se skader i sperrer som krever utbedring/utskiftning. Teglpipe fra byggeår er i dårlig forfatning, og det kan ikke utelukkes tidvis noe fuktinntrekk i selve pipen, men det kan ikke påvises fukt ved befaring.

Undertegnede kan ikke påvise skader, eller spor etter pågående lekkasje som krever umiddelbar utbedring. Pipen er i dårlig stand og har vedlikeholdsbehov.

Om taktekkingen konkluderte takstmann V. med følgende:

Taktekkingen er ikke beregnet for takets fallforhold. Tekkingen har også betydelige bulker og ujevnheter i overflaten. Forholdene har ikke medført noen påviste bygningsmessige konsekvenser etter 21 år. Rustskader i plateender er synlig og må anses som normal bruksslitasje.

Det er ikke umiddelbart påkrevet å utbedre forholdene, men det anbefales å gjøre tiltak.

(...)

Takvinkelen på boligen er ikke egnet for tekking med plater/båndtekking. Det anbefales å etablere tekking av papp beregnet for fallforholdene (Isola selvbygger el). Undertak ved pipe (omtalt i post 2) kontrolleres.

Takstmann V. estimerte utbedringskostnadene for taktekkingen til kr 198 750 inkl. mva.

Kjøper avdekket deretter at eiendommen hadde vært forsøkt solgt flere ganger. Det ble funnet en eldre FINN-annonse, som viste at eiendommen i begynnelsen av 2018 hadde blitt gitt andre tilstandsgrader enn ved salget. I tilstandsrapporten fra 2018 ble bl.a. grunn og fundamenter og taktekking vurdert til TG 2, mens drenering ble vurdert til TG 3.

Kjøper har fremlagt tilbud og kostnadskalkyler fra firma J. for drenering av grunnmur/kjeller på kr 344 697 inkl. mva., for etablering av grøft for vann og avløp på kr 236 569 inkl. mva., og for støping av trapp og kjellernedgang på kr 187 344 inkl. mva. Det ble videre fremlagt et pristilbud fra firma S. for 3 stk. terrasser på kr 134 839 inkl. mva. Det ble også fremlagt et pristilbud fra firma N. for taktekking på kr 133 041 inkl. mva.

Selger har forklart følgende:

- Når det gjelder takst på huset så var dreneringen gitt TG2 i den første taksten datert 22.02.2018. Etter det ble det gjennomført masse tiltak for å utbedre dette (drenering) og etter det ble ny takst gitt med TG1. Det har også hele tiden vært klart at vi ikke gjennomførte dreneringstiltak i 1998. Vi informerte kun det som tidligere eier hadde fortalt oss at han hadde gjort tiltak. Det finnes ikke noen dokumentasjon på dette og det var kun gitt muntlig kommentar til takstmann.

- Drenering: Når det gjelder TG3 til TG1 er det akkurat det samme. Det ble gjort mye arbeid med å tette veggene i kjelleren, og lede bort vann fra tak. Det ble også montert avfukter og det ble så tørt i kjelleren at der kunne man oppbevare papir. Det er riktig at vi oppga etter vår beste viten at dreneringsarbeid ble sist utført i 1998, men har ikke sagt at drenering ble skiftet ut helt, kun at på denne delen av huset (utenfor kjeller hvor det kom inn vann) ble gjort tiltak ifølge tidligere eier.

- Hvis vi husker riktig så spurte vi takstmann hvorfor badene fikk kun TG2 og bad oppe TG3? Vi fikk til svar at det var pga at ved oppussing hadde ikke membran blitt brukt. Når vi kunne informere om at smøremembran var brukt på vegger og gulv, endret han taksten.

- Taket er akkurat det samme. Det ble gjort tiltak for å bedre utbygget ved inngangspartiet for å sikre kontrollert avrenning fra renner og ned løp.

Da første takst kom var vi ikke så opptatt av den for vi trodde huset skulle selges fort. Når det ikke skjedde så måtte vi gjøre masse tiltak og utbedringer for å prøve å få solgt. Da så vi selvfølgelig gjennom taksten og fant ut at den ikke leger var riktig etter utbedringer. Badene hadde vi ikke tenkt så mye på men spurte om hvorfor de fikk TG2 og TG3. Som forklart oppfattet vi at takstmann hadde "antatt" at membran ikke var brukt, noe som var feil.

Takstmann G. som utarbeidet tilstandsrapporten som forelå ved salget, har gitt følgende kommentarer til endringene i tilstandsrapporten:

Hei, selger kontaktet meg vedrørende enkelte punkter i rapporten og opplyste om utførte utbedringer pr. mail, telefon og med bilde dokumentasjon. Det ble derfor foretatt enkelte justeringer i Tilstandsrapporten. Det må vel være både eiendomsmegler og selgers ansvar og fremlegge alle tilgjengelige rapporter ved et salg slik at potensielle kjøpere kan se hvilke endringer og tiltak som er utført.

Den 3.7.20 kom det ifølge kjøper på nytt vann inn gjennom takkonstruksjonen, og bilder av fuktskjolder ble oversendt til selskapet. Bildene ble forelagt takstmann V., som ga følgende kommentar:

Bildene viser fuktmerker øvre del av en vegg som opplyses å være i baderommet i hovedplan. Dette rommet har jeg ikke besøkt, så jeg vet ikke hvordan tilstanden her er, men tilstandsrapport gir baderommet TG:2 som følge av alder.

Det er ingen fuktmåling som dokumenterer at dette er pågående lekkasje, eller om dette er gamle fuktmerker.

Vanskelig å vurdere om taket må legges om eller ikke på bakgrunn av dette.

Selskapet kontaktet igjen takstmann G. med spørsmål om hvilke undersøkelser som ble foretatt av taket på hans befaring. Takstmann G. har forklart at befaringen var på vinteren, og at det ikke var stige eller trapp tilgjengelig for å komme opp i takluken eller på taket.

Selskapet kontaktet videre takstmann V. for nærmere opplysninger om hvordan han avdekket fuktmerkene på befaring. Takstmann V. oppga:

Jeg måtte klatre i stige for å kikke gjennom den utvendige luken. Fuktmerket var synlig når jeg lyste med lykt innover i takkonstruksjonen. Slik jeg ser det er det ikke et brudd når det opplyses at taket ikke er innsisert grunnet utilgjengelighet.

Selskapet stilte også spørsmål om alderen på dreneringen, herunder om det kan være utført dreneringstiltak i 1998. Til dette har takstmann V. gitt følgende kommentarer:

Det kan vær utført tiltak for avrenning av overflatevann innvendig i kjelleren. Det er nyere rør på gulvet i kjelleren, men dette mener jeg å huske var avrenning fra avfuktingsanlegg. Usikker på om det er gjort andre tiltak her. Det er ikke utenkelig at det kan være etablert en innvendig drenering eller lignende.

Kjøper har fremlagt en rekke oppdaterte pristilbud, som til sammen dokumenterte utbedringskostnader for drenering og tak på totalt kr 1 290 471 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger. I alle tilfeller utgjorde forholdene samlet sett et vesentlig avvik. Kjøper viste til at boligen ble markedsført uten opplysning om noen bygningsmessige avvik knyttet til forholdene det var reklamert over, og at forholdene som var omfattet av reklamasjonen ble opplyst oppgradert i senere tid. Utbedringskostnadene utgjorde over 20 % av kjøpesummen. Selgers bevisste illojale handlinger knyttet til endringene i tilstandsrapporten trakk også i retning av at vesentlighetsvilkåret var oppfylt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnader på kr 1 290 471, kostnader til sakkyndig vurdering på kr 9 825, samt erstatning for advokatkostnader på kr 85 563, i tillegg til forsinkelsesrente.

Selskapet har bestridt at det ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet har videre bestridt at det forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet har i hovedsak anført at forholdene kunne utbedres på en rimeligere måte, og at det ikke var dokumentert avvik ved drenering eller takkonstruksjon som nødvendiggjorde noen utbedring. Selskapet viste også til at det ble gitt flere risikopplysninger ved salget, bl.a. TG 2 og opplysning om ufaglært arbeid. Det var ikke grunnlag for erstatningsansvar.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at forholdene utgjorde et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Ved utmålingen av prisavslaget iht. avhl. § 4-12 bemerket sekretariatet at det måtte gjøres et ikke uvesentlig fradrag for standardheving som en følge av alder og negative opplysninger, jf. bl.a. FinKN 2021-538. Sekretariatet påpekte også at det var uklart om alle kostnadene som var krevd dekket var relevante og nødvendige, og prisavslaget ble skjønnsmessig satt til kr 250 000. Kjøper ble i tillegg tilkjent advokatutgifter iht. avhl. § 4-14, ettersom feilene var knyttet til arbeid utført i selgers eiertid, jf. FinKN 2018-107.

Selskapet fremsatte et forlikstilbud i tråd med sekretariatets vurdering.

Kjøper har klaget inn saken for nemnda, og anført at prisavslaget var satt for lavt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og har bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse for så vidt gjelder forventningsavviket for dreneringen:

Slik sekretariatet vurderer de fremlagte dokumentene synes takstmann V.s vurderinger å være basert på hvilke forventninger man kan ha til en bolig med drenering fra 1965. Vurderingen av hvilke utbedringskostnader som er relevante for vesentlighetsvurderingen må imidlertid foretas i henhold til hva kjøper hadde grunn til å forvente på kjøpstidspunktet. Som redegjort for over har sekretariatet kommet til at det foreligger et forventningsavvik når det gjelder dreneringen. Det er avdekket saltutslag, fuktopptrekk og vanntilsg, samt målt forhøyede fuktverdier i sålen i uinnredet kjeller, og i murvegg på vaskerom. Dette indikerer etter vårt syn at dreneringen ikke fungerer som den skal, og at det er behov for tiltak. Det er ikke dette kjøper ble forespeilet gjennom opplysninger om dreneringsarbeid i 1998 og om nylige fuksikringstiltak, og særlig sett hen til at dreneringen ble gitt TG 1. Vi påpeker videre at det både i selgers egenerklæringsskjema og i tilstandsrapporten ble gitt uttrykk for at det tidligere hadde vært vanninnslag og fukt i uinnredet kjeller, men at dette ble "utbedret i 2018". Sekretariatets vurdering er etter dette at det er sannsynliggjort at det foreligger avvik ved dreneringen som nødvendiggjør utbedring.

(...)

Når det gjelder dreneringen ble det som flere ganger nevnt opplyst at dreneringsarbeider sist ble utført i 1998, og dreneringen ble gitt TG 1. Som tidligere redegjort for er sekretariatet av den oppfatning at det foreligger et forventningsavvik når det gjelder dreneringen, og vi viser her i hovedsak til våre vurderinger ovenfor. Selv om det ble gitt enkelte risikoopplysninger knyttet til tidligere vanninntrenging og fuktproblematikk, ble dette i stor grad ufarliggjort gjennom opplysninger om utførte tiltak, at selger opplyste at fukt i uinnredet kjeller ble "utbedret" i 2018, og at takstmannen ga dreneringen TG 1. Det må samtidig tas i betraktning at kjøper ikke kunne forvente en nyere drenering. Det ble imidlertid ikke gitt opplysninger ved salget som tilsier at kjøper måtte påregne omfattende tiltak eller total utskifting av dreneringen kort tid etter kjøpet.

Dette er nemnda enig i.

Når det gjelder forventningsavviket for taktekingen har sekretariatet vist til følgende:

Når det gjelder taktekingen ble det i selgers egenerklæringsskjema opplyst om taklekkasje i 1998, men at taket ble byttet det samme året. I tilstandsrapporten ble taktekingen gitt TG 1, og det ble opplyst at normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30-50 år. Disse opplysningene gir ingen indikasjoner på et snarlig behov for omteking.

(...)

Sekretariatet vil samtidig bemerke at selv om det er opplyst om ufaglært arbeid, må en kjøper kunne forvente at selger har sikret seg et minimum av trygghet for at de valgte løsningene fyller funksjonskravene, jf. LH-2014-112628 og LE-2013-145909. I herværende sak opplyste også selger som nevnt at arbeidene ble utført av både ufaglært og faglært, hvilket er egnet til å gi en forventning om at det foreligger en viss kvalitetskontroll knyttet til arbeidene. Slik saken er opplyst og på bakgrunn av de feilene som er avdekket kan det etter sekretariatets syn stilles spørsmål ved om det i det hele tatt var noen faglært involvert i utførelsen av arbeidene i 1998. Selv om noe ufagmessig arbeid må anses å være innenfor den risikoen kjøper har tatt, er sekretariatet av den oppfatning at det foreligger et visst forventningsavvik også på dette punktet.

Også dette slutter nemnda seg til.

For så vidt gjelder den samlede vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum uttaler sekretariatet følgende:

Sekretariatet bemerker at vurderingen har budt på noe tvil, særlig sett hen til at saken gjelder en eldre bolig med dertil påregnelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, og at det ble gitt enkelte risikoopplysninger som kan relateres til forholdene som er avdekket. Vi er likevel av den oppfatning at avvikene og utbedringskostnadene går langt utover det påregnelige.

Også nemnda har vært noe i tvil, men har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at vesentlighetsvilkåret må anses oppfylt. Det legges betydelig vekt på at justert tilstandsgrad for dreneringen – fra 3 til 1 – overhodet ikke er dekkende for den faktiske tilstanden.

Det er for nemnda etter dette ikke påkrevd å ta stilling til om det ev. også er grunnlag for mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 har sekretariatet fastsatt dette skjønnsmessig til kr 250 000. Nemnda har merket seg anførselene fra klagers advokat i brev 10., 13. og 15.9.21 om utmålingen, samt selskapets imøtegeelser i brev av 17.9.21. Nemnda ser at det er beheftet adskillig usikkerhet ved hva som er nødvendige utbedringskostnader knyttet til dreneringen, men finner at sekretariatets utmåling er satt noe lavt. Etter en konkret vurdering finner nemnda at prisavslaget kan settes til kr 300 000.

Når det gjelder spørsmålet om erstatning, er nemnda enig med sekretariatet i at samtlige av mangelsforholdene ligger innenfor selgers kontrollsfære etter avhl. § 4-14. Det vises her til sekretariatets grundige redegjørelse. Kjøper har i etterkant av sekretariatets vurdering pådratt seg ytterligere noe utgifter til nødvendig juridisk bistand. Sett i lys av at prisavslaget er satt noe opp, finner nemnda at også erstatningen passende kan økes til kr 70 000, jf. avhl. § 4-14.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).