

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-12

11.1.2021

Protector Forsikring ASA

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

37 år gammel bolig – flere forhold – risikoopplysninger – mangelfulle opplysninger i egenerklæringsskjema – advokatutgifter dekket av annen forsikring – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En enebolig i Lillestrøm kommune oppført i 1979 ble solgt "som den er" for kr 4,82 mill., og overtatt av kjøper den 1.3.16. Ved salget hadde selger svart "nei" på alle spørsmål i egenerklæringsskjemaet, men ga opplysninger om at garasje og terrasse var oppført ved egeninnsats i 2009. I salgsprospektet ble det opplyst om større arbeider gjort bl.a. ved innredning av kjeller og oppussing av badet, og det ble i boligsalgsrapporten gitt opplysninger om fukt i kjeller og sprekker i grunnmur og garasjedekket, og taktekingen ble gitt TG 3. Etter overtakelsen avdekket kjøper omfattende avvik ved bygningsdelene, og reklamerte overfor selskapet. Selskapet avslo kjøpers krav under henvisning til at selger ikke hadde kjennskap til avvikene, og at forholdene var påregnelige i lys av opplysningene gitt ved salget. Nemnda kom til at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 033 039, krav om erstatning for advokatkostnader kr 133 250, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

- Fukt- og setningsskader i underetasjen
- Konstruksjonsfeil ved garasjen
- Mureskader i konstruksjonen
- Konstruksjonsfeil ved kledningen
- Sprekker i flis på bad
- Avvik ved takkonstruksjonen

Eneboligen i Lillestrøm kommune ble oppført i 1979.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Bebyggelsen

Bygningen er iht. vedlagte boligsalgsrapport oppført med yttervegger av trebindingsverk kledt med en utvendig malt stående kledning og med en pusset/malt grunnmur av leca/betong.

Selger har innhentet en boligsalgssrapport som er en teknisk gjennomgang av boligen. Rapporten er en vurdering av eiendommen og hvilke tiltak som vil være nødvendig for å oppgradere eiendommen til dagens standard.

I rapporten er det fastsatt ulike tilstandsgrader fra TG 0 til TG 3 for å angi eventuelle byggetekniske avvik. For denne eiendommen er det angitt TG3 på takteking. Taket er tekket med shingel-asfalt takbelegg, og antas å være fra opprinnelig byggeår, og har således oppnådd/overskredet forventet levetid. For resten av denne eiendommen er det angitt TG2 på alle områder.

(...)

Ferdigattest

Følgende er utført etter at ferdigattest ble gitt:

- Bod i kjeller er godkjent med to rom (klesrom og matbod). Selger har tatt ned vegg mellom rommene og innredet rommene med gulvbelegg og panel på vegger. Vegg er tatt ned og rommet er innredet.
- Selger har satt opp vegger i disponibelt rom i kjeller og laget bod.
- Entre var tidligere delt og godkjent som entre og vaskerom. Selger har tatt ned vegg mellom tidligere entre og vaskerom, og innredet en stor entre.
- Selger har satt opp vegg i kjellerstue, og innredet som et soverom. Rommet tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

Endringene er ikke meldt kommune.

Videre gjøres det oppmerksom på at hobbyrom og bod i kjelleren ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til varig opphold.

Standard

(Boligen) er en romslig enebolig med en sentral beliggenhet. Boligen fremstår med en normal standard med oppgraderinger utført underveis.

Lyst og fint bad med dusjkabinnett, servant med speil over og underskap, frittstående toalett.

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

Egne forutsetninger

Det gjøres oppmerksom på at det lå noe snø på eiendommen på befaringstidspunktet, slik at adkomst for inspeksjon for flere av de utvendige bygningsdelene var vanskelig. Dette gjelder bl.a. for takkonstruksjonen på utvendig side.

Konklusjon tilstand

Eiendommen, en frittliggende enebolig over 2 plan og en garasje beliggende på en opparbeidet selveid tomt.

Boligen fremstår med en normal standard med oppgraderinger utført underveis, har stedvis mangeårig bruksslitasje, har fremdeles oppgraderingsbehov og vurderes som normalt vedlikeholdt.

Grunnkonstruksjonene fremstår for det meste med den opprinnelige standarden fra begynnelsen av 1980-tallet og enkelte tilstander må betegnes som påregnelige når man ser på bl.a. alder, byggemåte, tidligere forskriftskrav, etc. Dette må det tas hensyn til dette når en skal vurdere boligen opp mot dagens forskriftskrav når det bl.a. gjelder krav til isolasjon, dreneringsfunksjon, tetthet, o.s.v.

Gulv på grunn – TG: 2

Beskrivelse: En støpt såle av betong som antas fundamentert til faste masser.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 – 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen tegn til- eller synlige større setninger ble observert under befaringen. Enkelte mindre riss/sprekker ble dog observert.

Tilstandsgrad 2 er først og fremst gitt med bakgrunn i bygningsdelens alder.

Vegger mot grunn – TG: 2

Beskrivelse: Yttervegger under bakken/grunnmuren er av lettklinker (Leca)/betong som er oppført mot grunn.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 – 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble under befaringen observert noe oppsprekking av grunnmur på innvendig side ved inngangspartiet. Synlig på vaskerommet.

Drenering – TG: 2

Beskrivelse: Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Dreneringen antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet. Det er stedvis synlige grunnmurplater rundt bygningen.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 – 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 – 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble på innvendig side foretatt enkelte fuktmålinger, med et Protimeter MMS, langs yttervegg og i overgang gulv/vegg (der hvor det var mulig å komme til). Det ble målt forhøyede verdier i enkelte soner av kjelleretasjen. Dette gjelder bl.a. i hjørnet på vaskerommet og observert fukt-/saltutslag under malingen. Det bør forøvrig opplyses at utforede vegger i kjelleretasjer er å betrakte som en risikokonstruksjon og at det ofte er kondens/fukt på baksiden av disse. En nærmere undersøkelse av dette er ikke mulig å utføre uten å foreta fysiske inngrep i konstruksjonen.

Deler av takavrenningen ledes rett ned fra nedløpsrør, men ovennevnte kan tyde på at dreneringen ikke er tilstrekkelig effektiv og at en oppdatering av denne bør påregnes over noe tid.

Yttervegger – TG: 2

Beskrivelse: Yttervegger av trebindingsverk kledd med utvendig malt stående kledning og pusset/malt grunnmur av lettklinker (Leca)/betong.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 – 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 – 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 – 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det vil alltid være mulig for å oppdage råteangrep på utsatte steder på utvendig kledning, f.eks. i endevend. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder og generell tilstand. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Det antas at isolasjonen tilfredsstiller kravene som var gjeldende på oppførings-/tilbyggingstidspunktet.

Takkonstruksjoner – TG: 2

Beskrivelse: En valmtak-konstruksjon av tre med undertak/taktro av ru-panel.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Spor etter fukt og noe svertesopp rundt pipe på kryploft. Tilstandsgrad 2 er først og fremst gitt med bakgrunn i bygningsdelens alder og generelle tilstand. Kryploftet virker forøvrig tørt og tilstrekkelig ventilert på befaringstidspunktet.

Taktekking og membraner – TG: 3

Beskrivelse: Taket er tekket med shingel-asfalt takbelegg.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 – 30 år. Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 – 15 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Visuelle observasjoner er kun gjort fra bakkenivå og det lå snø på taket på befaringstidspunktet.

Bygningsdelen antas å være opprinnelig og har således oppnådd/overskredet forventet levetid. En utskifting av bygningsdelen bør påregnes over noe tid.

Frittbærende dekker – TG: 2

Beskrivelse: Etasjeskille av tradisjonelt trebjelkelag.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 – 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Trebjelkelaget er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, men det ser ikke ut til å være noen form for fuktproblematikk eller større setninger i boligen over grunnmuren. Det ble observert/målt enkelte mindre skjevheter i flere gulv.

Gulvsystemer – TG: 2

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble med et finkalibrert fuktsøkeinstrument, et Protimeter MMS, foretatt et fuktsøk på badet rommet og ingen avvik fra normale verdier ble målt på befaringstidspunktet.

Selger opplyser at badet rommet ble modernisert i 2009, men har ingen dokumentasjon på de utførte arbeidene utover kvitteringer på innkjøp av diverse materialer.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse: Bad: Dusjkabinett, klosett, et baderoms møbel m/heldekkende servant og en speilhylle.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Undertegnede har ikke vvs-kompetanse, så disse anleggene er derfor ikke faglig vurdert. Bygningsdelene er ikke funksjonstestet og det er derfor ikke gitt noen tilstandsgrad. Det antas at det meste av rør-opplegget er av opprinnelig standard.

Bygning generelt – Garasje

Bygning, generelt – TG: 2

Beskrivelse: Garasjen er oppført ved egeninnsats på en støpt såle som antas fundamentert til faste masser. Yttervegger av enkelt trebindingsverk kledd med utvendig malt stående kledning. Saltak av prefabrikerte takstoler med taktro tekket med shingel-asfalt takbelegg. Takrenner/nedløpsrør/nødvendige beslag av sortlakkert stål. En el-drevet leddport av metall, et vindu og en låsbar dør.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble under befaringen observert et oppsprukket/krakelert dekke i garasjen. Garasjen fremstår forøvrig med en normalt enkel standard og vurderes som normalt vedlikeholdt.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "nei" på spørsmål om kjennskap til feil eller arbeid utført på bad, drenering, fukt i kjeller, setningsskader, sprekker i mur, fasade og terrasse. Selger hadde likevel svart "ja" på spørsmål om arbeid på terrasse og garasje hadde blitt utført av ufaglærte, og opplyste om "selvbygd garasje og terasse 2009". Selger hadde for øvrig svart "nei" på alle spørsmål i egenerklæringsskjemaet, også på spørsmål om kjennskap til om kjeller var innredet eller bruksendret etter byggeåret, og om kjennskap til manglende ferdigattest. Selger opplyste videre å ha eid boligen siden 2006.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,82 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.1.16, og overtatt av kjøper den 1.3.16.

Etter overtakelsen avdekket kjøper sprukne fliser på badet, spor etter mus på loftet, konstruksjonsfeil ved garasje og kledning, samt fukt- og setningsskader i underetasjen.

I forbindelse med skader på boligens underetasje innhentet kjøper en rapport fra rørleggerfirma V. datert 29.6.16:

Funn:

Funn er i samsvar med boligeiers mistanke om fuktutsatte vegger i et område på 6 meter vestre langvegg, 9 meter gavlvegg og 9 meter østlig langvegg. Også i forbindelse med trapp og inngangsparti. Vegger har setningsskader, som danner sprekk på tvers av hele konstruksjonen i problemområdene. Her renner vann gjennom konstruksjonen ved nedbør. Det er også kapillært oppsug av vann i veggene i deler av disse områdene.

Veggene var også panelt og isolert tett mot vegger, og var svært våte da de ble revet.

Konklusjon:

Det er betydelig fuktskader i kjellervegger som må utbedres før denne kjelleren kan tas i bruk som utleieenheter.

Huseier har nylig overtatt huset og oppdager fukten etter relativt kort periode bak de overbehandlede åpne veggflater. Bak de nylig revne panelte vegger, fremgår det at tidligere eier/e har panelt igjen vegger som delvis har vært forsøkt tettet, etter at de må ha blitt klar over problemer rundt setningsskaden.

Forslag til utbedring:

For å få bukt med fuktvandringen i kjelleren anser vi det som nødvendig å drenere det omtalte område utenfra, med riktig anlagt drenering og utvendig isolasjon, etter Sintefs anbefalinger. Videre bør veggene repareres og overpusses. Ved eventuell oppbygging av innvendig kledning bør også dette gjøres etter Sintefs anbefalinger om at kun 1/3 av effekt skal være innvendig.

Kjøper tok deretter kontakt med sin bygningsforsikring, som innhentet en rapport fra takstmann J. datert 11.7.16:

Skadeårsak/omfang

I forbindelse med ombygging av kjelleren så avdekker forsikringstaker fukt i konstruksjon, samt sprekker i lecavegger.

(Kjøper) river vegger og gulv på bod og hobbyrom. Han oppdager da at det er vann under plast på gulv og at det på vegger har oppstått mugg og råte i lekter og mugg på gipsplater og bakside av panel.

I boden, 13kvm, lå det laminat med fuktsperre under. På vegger var det malt panel. Her var det isolasjon på en yttervegg, mens det var plast på den andre.

På hobbyrommet, 15kvm, var det laminat med fuktsperre under. På vegger var det tapetserte gipsplater med isolasjon på bakside.

Bod og hobbyrom ligger inntil hverandre i kjeller. De har begge 2 yttervegger. Begge rom har yttervegger som bærer preg av å være fuktige i form av saltutslag og mugg og råtedannelser på materialer. Det er ikke mistanke om at det her skal være en rørlekkasje. Denne skade skyldes mest sannsynlig en funksjonssviktene drenering.

I tillegg har det i både hobbyrom og bod oppstått sprekkdannelser i vegger av leca. Undertegnede er av den oppfatning at dette skyldes frostspreng i fra utvendige masser. Forsikringstaker har gravd opp noe. Det er her i hovedsak fylt tilbake med store steiner og jord. Jorden vil holde på fuktigheten og når vinteren kommer med tele, så vil vannet fryse og utvide seg. Grunnmur har dermed blitt sprengt inn. Den er sprengt inn med en forskyvelse på opp mot 1cm. En ser at det tidligere har blitt sparklet i overganger/sprekker.

(...)

(Kjøper) har gravd opp ved vinduer. Ikke avdekket drenerende masser. Råte i svill.

Det ble også fremlagt bilder av kjellerveggene, som viste tydelige og omfattende horisontale og vertikale sprekker langs muren, samt flere mindre sprekker. Kjøper har videre forklart at det ble avdekket at drenerørene rundt boligen ikke var tilkoblet eiendommens drenskum, samt at rørene var helt tette av leire.

I henhold til fremlagte fakturaer kostet utvendige arbeider med dreneringen kr 271 254 inkl. mva., og kostnadene for innvendige arbeider utgjorde kr 32 154 inkl. mva. De innvendige arbeidene med bl.a. pigging og forsterking av støttemuren ble gjort av kjøper selv.

Videre innhentet kjøper to rapporter fra takstmann H. for vurdering av museskader, avvik ved garasjen og avvik ved bad. Fra rapport datert 5.1.19 hitsettes:

Kontaktet av eier for å se på 3 ting, skadedyr problematikk med mus, garasjegulv som går i oppløsning/synker og sprekker i fliser på bad. Under befaring på loft, ble det også oppdaget at man kunne se dagslys utvendig i tak. Det blir vurdert på nyåret etter snøen har gått.

Skadedyr/mus:

Det er spor etter mus på loft i form av muselort og urin, det lukter. Se kart.

På loftet bør det fjernes isolasjonen, se kart og vurdere om det er åpninger som mus har brukt ned i vegger. Dette bør gjøres på en tid som det ikke er kulde som nå. Det anbefales og bytte ut isolasjon i ca. 40 % av arealet på loftet. Når man fjerner isolasjon, bør det støvsuges og inspiseres for mulige ganger ned i vegger og tette dem. Spesielt rundt gjennomføringer ved ventilasjon til bad, luften til kloakk, rundt pipe og der hvor det elektriske har blitt ført igjennom. Der man ser urin som gult på plast, bør dette vaskes med kloring for å få bort lukt. Lukten vil nok sitte mest igjen i selve isolasjonen.

Det er satt ut feller for mus på loft, uten å få noen i dem. Slik jeg ser det, er det varslet rett etter salg om museproblemer og jeg ser at sporene etter musene er av eldre dato. Med spor menes museavføring, urin og ganger i isolasjon. Min konklusjon er at musene var der i tidligere eiers tid. Det er ikke skrevet noe om skadedyr i egenerklæringen.

Det viktigste er å forhindre at musene ikke kommer inn i boligen igjen.

(...)

På plass nr. 5 vises det fuktig på lekt bak panel og at panel ikke har god nok lufting.

Muse lort bak panel, betyr at vi kan da bekrefte at musene kommer seg bak panel. Mus trenger bare 5 mm spalte for å komme seg inn. Mellom panel bordene er det klosset opp, for å hindre mus i å komme inn. Men det er ikke riktig utførelse. Her skulle det vært musesperre i stedet for kloss, slik at panel fikk mulighet til lufting og dermed tørke. Klossene har en tendens til å sprekke og dette ut, det kan være direkte årsak til at musene kommer seg inn bak panel og opp på loft eller at det er glemt å sette inn.

I gesimskassa er det ingen insektnett, det forklarer funn av flere vepsebol på loft.

Samlet sum for muse problem: er lik 142.560 kr

Fra den andre rapporten datert 25.3.19 hitsettes:

Garasjegulv og fundamenter som går i oppløsning og nedsynking i garasjens gulv.

Bildene over er av dekket i garasje gulvet, her tar jeg opp deler av betong gulvet. Det er ikke armering i selve dekket, det er heller ikke spor av isolasjon. Normalt vil man vibrere massene som er under isolasjon og støpt dekke med en hoppetusse. Dette gjøres for å stabilisere massene for at de bedre kan oppta tyngde til det bruk den er satt til. Vanskelig å si i ettertid, men jeg tror ikke disse massene er vibrerte. Det er flere store sprekker/brudd i fundamentet til garasjen.

Det er laget et fundament/ringmur under oppføring av garasje. Den sprekker også opp og det mangler armering. Det er så langt ikke funnet spor av armering i betongen under selve dekket eller i ringmur. Det er ikke funnet noen form for isolering under dekket eller under ringmur. Den er derfor utsatt for telehiv/frost.

Det er klare forventninger ved salg om at garasje fra 2009, da skal ha en verdi som garasje. Det er trukket 26 000 tusen for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst arbeider. Det skaper en forventning ved salg om at garasjen har en verdi som garasje. At garasje gulvet synker i bilens hjul spor og ikke tåler tyngden av en bil, var ikke utgangspunktet ved salgstidspunkt. Det er nå bare et tidsspørsmål når garasjen ikke kan brukes til å ha bil i og har sunket nok, slik at bilen slår nedi under.

Slik jeg ser det må garasjen bygges på nytt, det stemmer dårlig med at gjenstående Teknisk verdi – Garasje Kr. 130 384 er oppgitt av takstmann med fradrag for (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider). Rivekostnader vil derfor komme som en ekstra utgift.

Beregnet sum 130 384 pluss 50 000 er lik kr 180 384

Fra Takst om tja, Bad: selv om det her står under noe annet, Gulvsystemer.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: TG 2

Fakta er at badet er fra byggeår 1979 og er da 40 år gammelt. På et bad som da er 40 år gammelt er det liten tvil på at badet burde hatt TG 3 og klare beskrivelser om hva alder er. TG 2 Stemmer med et bad fra 2009. Det ble sminket opp etter 2009, med nye fliser på vegg og gulv, malt og ny innredninger og lister. At flisene på vegger sprekker opp flere steder etter salg er grunn til reklamasjon og er utenom det man kan forvente. Det bør kunne forventes at vegger er bygget til å kunne ha fliser på, når dem blir satt på. Det er normalt at en flislegger undersøker underlaget før man starter sitt arbeide. Når en flislegger begynner sitt arbeide, har han godtatt underlaget han skal jobbe på. I dette tilfelle er det flere ting som spiller inn. Det kan være for lite hold i veggene, dvs. for stor avstand mellom stenderne til den plate som er brukt som underlag til flisene eller for liten/ingen ekspansjons fuger i hjørnene. Alle fire vegger på badet har fliser som sprekker opp, så det er helt klart noe som er galt. Selger har ikke skrevet noe om badet i egenerklæringen og eier må kunne forvente seg at arbeidene i 2009 er av godkjente fagfolk. For å bekrefte hvorfor flisene sprekker opp på dette badet, må man ta av fliser og inspisere underlaget. Dvs. begynne å rive badet.

Forventninger om bad.

Hvis man ser på bildene i prospektet bør man kunne forvente seg en restverdi på badet, summen er her satt skjønnsmessig. 80.000 kr

Kjøper har opplyst at takstmann H. estimerte utbedringskostnadene for badet til kr 250 000.

Det ble videre fremlagt bilder av garasjegulvet, som viste at det i et hjørne var lagt heller i stedet for støpt gulv. Området var ifølge kjøper skjult under to fastmonterte skap ved salget.

På bakgrunn av takstmann H.s bemerkning om taket, tok kjøper kontakt med blikkenslager M. Fra notat datert 3.6.19 hitsettes:

Ved befaring (adresse) 29-05-2019 ble det observert at det mangler ett bord i taktroa som gjør at shingelpapptekkingen ikke har noe underlag. Pappen henger i hullet der dette bordet mangler og man kan se at det lyser inn. For å reparere dette og hindre lekkasje må shingelpapp som ligger direkte på taktro uten underlagspapp fjernes, bord legges inn og ny shingel papp monteres. Eksisterende shingel papp har sveiset seg i underlaget da denne er montert uten underlags papp og vil kreve en del arbeid og få løs.

Blikkenslager M. fremsatte deretter et tilbud for "takomlegging" til kr 115 437 inkl. mva.

Kjøper fremla enda en rapport fra rørleggerfirma V. datert 26.9.16, hvor det bl.a. fremgikk at svikt ved dreneringen skyldtes konstruksjonsfeil og ikke elde og slitasje. I rapport fra takstmann H. datert 9.6.19 ble det bemerket at feil ved taket ikke skyldtes taktekkingen men konstruksjonen.

I e-post fra takstmann H. av 2.12.20 fremgikk bl.a.:

Man må kunne forvente at man kan legge nytt takteknig på det gamle, uten å gjøre noe med det gamle. Det er også meningen med slike papp tak at man bare kan legge nytt på det gamle. Det er svært enkelt og taket vil kunne vare i ny periode. Men i dette tilfelle kan man ikke det, da selve takkonstruksjonen mangler et takbord med not og fjær. For å rette opp i dette må man fjerne det gamle shingeltaket som da har klebet seg til taket med asfaltlim, det er betydelig mer jobb med barke spade, før man kan rette opp selve feilen i takets konstruksjon. Dette vil gi eier en stor merkostnad, sammenlignet med det å legge ny tetting på det opprinnelige.

Ifølge selskapet forklarte selger at de innredet kjeller, men at de ikke kjente til noen sprekk i muren. Hva gjaldt flommen kjøper hadde påberopt seg at skjedde i selgers eiertid, kunne selger bekrefte dette, men opplyste at den var av mindre karakter og ikke utgjorde noe stort omfang. Selger kontaktet i den forbindelse sitt forsikringsselskap, som ga selger apparater for å tørke ut fukt fra gulvet. Ifølge selger oppsto det ikke skader i den forbindelse. Selger hadde heller ikke kjennskap til sprekk i flis på badet, men ble gjort kjent med dette av kjøper ettersom sprekkene ble avdekket et sted det hadde stått våtromsapparater. Selskapet opplyste at de ikke hadde mottatt tilbakemelding fra selger vedrørende mus.

Kjøper anførte i hovedsak at forholdene utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selger måtte ha kjent til forholdene, herunder hadde fagkyndige fastslått at sprekkene i grunnmuren tidligere var forsøkt tettet. Forholdene ble oppdaget av kjøper kort tid etter overtakelsen. Det forelå uansett en vesentlig mangel, idet utbedringskostnadene tilsvarte 20,5 % av kjøpesummen. Det var opplyst at boligen holdt en god stand, og opplysningene tilsa kun utbedringsbehov på sikt. Det var dermed upåregnelig med omfattende utbedringsbehov på garasje og bolig umiddelbart etter overtakelse, jf. LB-2014-117062. Selger hadde opptrådt klanderverdig, som måtte vektlegges i vesentlighetsvurderingen.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedrings- og takseringskostnader på totalt kr 1 033 039 inkl. mva., jf. avhl § 4-12. I tillegg krevde kjøper å få dekket kostnader til juridisk bistand på kr 133 250 prinsipalt som prisavslag, og subsidiært som erstatning etter avhl. § 4-14. Kjøper krevde også forsinkelsesrente etter rentel. § 2.

Selskapet anførte i hovedsak at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Selger hadde opplyst at de ikke kjente til avvikene. Uansett ble det gitt omfattende risikoopplysninger om bygningsdelene ved salget, og eiendommen var ikke i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og viste til at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet, bl.a. om kjennskap til ufaglært arbeid på bad, sprekker i mur, og fukt i underetasjen. På bakgrunn av risikoopplysningene gitt i boligsalgsrapporten ved salget kom sekretariatet til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, til tross for at utbedringskostnadene er relativt omfattende. Sekretariatet

har i sin begrunnelse lagt til grunn at det kvalitative elementet i vesentlighetsbestemmelsen ikke kan anses oppfylt, i lys av de betydelige risikoopplysningene som ble gitt ved salget.

Nemnda har kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Som sekretariatet også har vist til, har Høyesterett i Rt. 2002 s. 1425 lagt til grunn at kjøper som et utgangspunkt overtar risikoen for skadeårsak og skadeomfang der det er gitt risikoopplysninger om det aktuelle forholdet. I dette tilfellet var TG 2 benyttet for store deler av boligen, bortsett fra taktekingen, som var gitt TG 3.

Nemnda har merket seg at kjøper i etterkant av sekretariatets vurdering har fremlagt en ny uttalelse fra takstmann H., som fastslår utbedringskostnader av taket til kr 115 437, tilsvarende 2,4 % av kjøpesummen. Dette inkluderer fjerning av takshingel på en av fire sider av taket, samt nødvendig arbeid på konstruksjon og gjenoppbygning av takteking.

Nemnda viser til at det ved salget ble opplyst om at takshingelen hadde nådd forventet levetid, og måtte påregnes utskiftet. Takstmann H. har i etterfølgende uttalelse uttalt at kjøper måtte kunne forvente at man kunne legge ny takshingel oppå den gamle uten å skifte ut det gamle, og at avvik ved konstruksjonen dermed gir kjøper en betydelig merkostnad. Nemnda mener imidlertid at kjøper til en viss grad måtte påregne å undersøke, og om nødvendig foreta utbedringer, også av takkonstruksjon i forbindelse med ny takteking, ettersom TG 3 kunne tilsi at taktekingen allerede hadde sviktet, og potensielt medført fuktighet i konstruksjonen. Takstmannen brukte også begrepet *"utskiftning"* for taktekingen. Det var videre opplyst om spor etter fukt og noe svertesopp rundt pipen på kryploftet, og takkonstruksjonen ble gitt TG 2 på bakgrunn av alder og tilstand.

Vedrørende kjøpers nye anførsel om at avviket ved dreneringen følger av en konstruksjonsfeil, viser nemnda til at dreneringen på salgstidspunktet var 37 år, var gitt TG 2, og det ble opplyst om forhøyede fuktverdier som tydet på at dreneringen ikke var tilstrekkelig effektiv. Om svikten skyldes elde eller konstruksjonsfeil anser nemnda derfor av mindre betydning.

Samlet sett finner ikke nemnda at saken står i noen vesentlig annet stilling i etterkant av sekretariatets vurdering, og konklusjonen blir derfor den samme som sekretariatet har kommet til. 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.

Nemnda går så over til spørsmålet om det foreligger mangler ved boligen grunnet opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Nemnda har funnet vurderingene vanskelige, bl.a. fordi bevisbildet fremstår uoversiktlig og til dels mangelfullt. Nemnda viser også til at det er uheldig at nye faktiske bevis og anførsler fremsettes etter at sekretariatet har vurdert saken.

Nemnda har etter en samlet gjennomgang av dokumentene i saken kommet til at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om avvikene ved kledningen, museskadene eller garasjegulvet. Det anses heller ikke å foreligge uriktige opplysninger på dette punktet. For disse tre forholdene er nemnda derfor enig med sekretariatet.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at egenerklæringsskjemaet er mangelfullt utfyllt ut for så vidt gjelder arbeidene som er utført ved kjellermuren og badet. Det foreligger på dette punktet tilbakeholdte opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Nemnda slutter seg videre til sekretariatets vurdering av at innvirkningsvilkåret er oppfylt for arbeidene i kjelleretasjen. For så vidt gjelder badet har nemnda imidlertid kommet til at innvirkningsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Badet var gitt TG 2, og

kjøper måtte forvente en eldre grunnkonstruksjon. Selv om det ble opplyst at badet ble "modernisert" i 2009, ble det også opplyst fra selgers side at det ikke var dokumenter for arbeidene. Samlet sett anses det derfor ikke å foreligge en mangel for manglende opplysninger om egenarbeidet på badet.

Det skal etter dette utmåles et prisavslag etter avhl. § 4-12 for sprekker og arbeid utført i kjelleretasjen. Utbedringskostnadene for drenering og underetasjen er samlet angitt til kr 303 408. Sekretariatet har i sin utmåling foretatt et betydelig fradrag på dette punktet, under henvisning til at kjøper ved salget fikk opplysninger om en eldre drenering som allerede hadde begynt å svikte, og som måtte påregnes oppgradert. Nemnda er enig med sekretariatet i at det kun er avviket ved innvendige arbeider og sprekker i grunnmuren som har direkte årsakssammenheng med opplysningssvikten. Nemnda finner at prisavslaget skjønnsmessig kan settes til kr 75 000.

Kjøper har krevd erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til advokat på kr 133 250. Nemnda bemerker at kjøpers advokat i e-post av 14.12.20 har opplyst følgende:

(...) basert på foreliggende dokumentasjon p.t. opplyses at HELP har dekket kr 85 444 i advokatkostnader mens rettshjelpsforsikring/innboforsikring har dekket kr 58 108 i advokatkostnader.

Dersom kjøper har dekning for advokatutgifter under en annen forsikring, vil det normalt ikke være sannsynliggjort et faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd som kan kreves dekket etter avhl. § 4-14. Nemnda viser til følgende betraktninger i Eidsivating lagmannsretts dom av 27.4.20 (LE-2018-159442-2), som ble rettskraftig gjennom Høyesterett ankeutvalgs beslutning av 25.8.20:

Lagmannsretten finner det klart at en part i et kontraktsforhold ikke kan sies å ha lidt et økonomisk tap dersom partens forsikringsselskap har refundert ham utgifter som parten har lagt ut. Dersom parten skulle få erstatning for en utgiftspost av sin kontraktspart som allerede er dekket av partens forsikringsselskap, vil han få dobbel dekning av sitt tap.

Det vises videre til nemndas egen praksis i FinKN 2020-547 (advokatkostnader) og FinKN 2017-147 (takstkostnader). Det er derfor ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning etter avhl. § 4-14 for denne posten.

Forsinkelsesrente for prisavslaget er krevd og blir å tilkjenne.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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