

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1290

22.12.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Flere forhold – lekkasjer, fuktskader, mus/rotter, råteskadet kledning – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 4-10, 4-12 og 4-19.

Et rekkehus i Kristiansand oppført i 1972 ble solgt "som det er" for kr 3,025 mill., og overtatt av kjøper 14.6.19. Ved salget ble det bl.a. opplyst at boligen fremsto som oppusset og i god teknisk stand. I tilstandsrapporten ble det opplyst om eldre takteking, at denne ble sjekket av taktekkingsfirma i 2018, samt at firmaet opplyste at taket var ok, men at det burde sjekkes igjen om 5 år. Taktekingen var gitt TG 2. Det ble videre opplyst at det meste av kledningen var ok (TG 1), men at det var noen bord med råte (TG 3). Garasjen var gitt TG 2 og det ble opplyst om litt slitasje, noe saltutslag i muren og eldre takteking. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, bl.a. fuktskader i tak på kjøkken etter lekkasje i selgers eiertid, lekkasjer og fuktskader i garasje og på tilgrensende soverom, muggflekker på soverom, råteskadet kledning og skader etter mus/rotter. Kjøper anførte at det var holdt tilbake og gitt uriktige opplysninger ved salget, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å regne med. Selskapet avsto kjøpers krav, prinsipalt på grunnlag av for sen reklamasjon og passivitet, subsidiært på bakgrunn av at selgers utbedringsrett var krenket. Etter selskapets vurdering forelå det heller ingen mangler ved eiendommen. Nemnda kom til at taklekkasjen utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 704 090.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av taklekkasjer, fuktskader, mus/rotter og råteskadet kledning, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Saken gjelder et rekkehus i Kristiansand oppført i 1972.

I tilstandsrapporten ble det under takstmannens innledende konklusjon opplyst om følgende:

(...) Boligen er oppført i 1972. Det er gjort noen oppgraderinger av boligen. De fleste vinduer og dører er byttet. Badet er renoveret i 2011. Vaskerommet er pusset opp i 2014. Vvbereder i fra 2009. Ny parkett i stuen i 2014. Boligen fremstår som oppusset.

Konklusjon tilstand

Boligen fremstår i god teknisk stand. Takteking er eldre, men ble sjekket av taktekker for et år siden. Ny sjekk bør gjøres om 4 år. Noen kledningsbord må byttes. De har råte ned mot bakken. Garasjen har vanlig slitasje. (...)

Under punktet "*Veggkonstruksjon og utvendige fasader*" ble det opplyst om følgende:

Beskrivelse

Yttervegger beror på bindingsverk med utvendig stående kledning. Kledning fra byggeår.

Vurdering

Det meste av kledningen er ok, men det er noen bord med råde. Disse er råtne ned i mot terrenget.

Tg: 1 på det meste av kledningen.

Tg: 3 på de bord som er råtne.

Tiltak/konsekvens

De kledningsbord som er råtne må byttes.

Under punktet "*Takkonstruksjon*" ble det opplyst at ingen tilstandsgrad er satt, og at det ikke var tilgang til å sjekke. Videre ble det opplyst at takkonstruksjoner som helt eller delvis var kledd inne i himlingen eller som ikke hadde tilgang for inspeksjon, var en risikokonstruksjon.

Under punktet "*Taktekking*" ble det opplyst om følgende:

Beskrivelse

Taket er tekket med sveist asfaltbelegg av ulike årstall. Eier opplyser om at taktekkingsfirma sjekket takpappen i 2018.

Vurdering

Vurdering av taktekke er foretatt fra stige til tak. Taktekkingsfirma opplyste i 2018 at taket var ok, men burde sjekkes om 5 år.

Pipe og luftelyre er tekket med blikk.

Tiltak/konsekvens

Tg: 2 Takpappen har nådd med en halve forventa levetid.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 har luftelyrer, ventilasjonshetter en levetid på 20 til 40 år.

I henhold til NBI 700.320 har Asfaltbelegg en levetid før omlegging på 15 til 35 år.

Under punktet "*Garasje*" ble det opplyst om følgende:

Vurdering

Asfaltapp er montert inntil trekledning uten oppkant/beslag.

Det er noen saltutslag på innvendige vegger av mur.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Tg: 2 på litt slitasje og noen saltutslag i muren. Eldre taktekking.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2013. På spørsmål 8 om kjennskap til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, hadde selger krysset av "*Nei*". På spørsmål 10 om kjennskap til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "*Nei*". På spørsmål 11 om kjennskap til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "*Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad*", og opplyst om følgende:

Byttet 7 stk vinduer i 2018 med firma og fagmann og familie. Satt inn skyvedør og la parkett i stue i 2014, familie som fagmann. Pusset opp soverom i 2017, familie som fagmann.

På spørsmål 21 om kjennskap til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger, hadde selger krysset av "*Nei*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 025 000 ved kjøpekontrakt datert 5.4.19, og overtatt av kjøper 14.6.19.

Ifølge kjøper ble det etter overtakelsen avdekket flere feil og mangler ved boligen.

Den 24.6.19 tok kjøper kontakt med selger via e-post vedrørende skader i boligen, herunder lekkasjeflekker i garasjen, skader på tak og lekkasjeskader på takplater og gulv (under gulvteppe) på soverom tilgrensende garasjen, lekkasjeflekker i tak på kjøkken, samt i isolasjon og dampsperre i taket over kjøkkenet, gulvlaminat/parkett lagt direkte på gulvbærebjelker, og muggskader bak klesskap på det største soverommet. Kjøper spurte om selger var klar over skadene eller eventuelle mangler i huset som kunne føre til slike avvik.

Selger besvarte kjøpers henvendelse som følger:

Uff da. Det hørtes ikke bra ut. Det eneste jeg er kjent med av dette er, vannskaden i midt i taket på kjøkkenet. Jeg hadde forsikring og takstmann. Sender deg den mailen jeg fikk av de. Jeg har tegnet forsikring, så du må bare kontakte de. Så håper jeg du får hjelp der.

Rapport og e-post vedrørende vannskade i selgers eiertid ble på forespørsel oversendt til kjøper. Fra skaderapport fra firma T. datert 4.4.18 hitsettes:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Enebolig i rekke nyoppført i -73 m/ tilbygg fra -90 tallet.
Boligen ligger forholdsvis utsatt for vindpåkjenning på i alle himmelretninger.

Skadebildet indikerer at årsak for vann er inndrev av snø i forbindelse med ugunstig vindforhold og snø har blåst inn via beslag i fasade mot nordvest.

Snø har videre smelt inn i takkonstruksjonen ved væromslag og lekket ut via tak i kjøkken. Skaden vurderes å være begre

(...)

Skadeomfang

Mindre fuktmerker i to skjøter i medf-panel. Skaden vurderes å være begrenset. Panel med fuktmerker påregnes med lokal utbedring. Evt. restfukt vil ventelig tørke ut av seg selv uten videre inngrep i overflate.

(...)

Igangsatte arbeider

Fors taker engasjerer håndverker for kontroll av yttertak m/ beslag og overganger. Ingen videre tiltak er iverksatt

Fra e-post fra selgers bygningsforsikring til selger av 6.4.18 hitsettes:

Det kommer frem av rapporten at skaden er veldig begrenset, og at det er avtalt at saken derfor kan avsluttes.

Hvis det skulle avdekkes et større skadeomfang, ber vi om at takstmann blir kontaktet for nærmere avtale om ev. ny befarings.

Den 27.6.19 fremsatte kjøper reklamasjon overfor selskapet over feil ved beslag på garasjetak, lekkasjer i garasjen og videre lekkasjer til naborom (soverom), muggflekker og fuktskader på soverom 1, fuktskader i tak på kjøkken, gulvlaminat/parkett lagt direkte på gulvbærebjelker i store deler av huset, og muggflekker på soverom 2.

I e-post av 27.6.19 bekreftet selskapet at reklamasjonen var mottatt, og opplyste om at saken ville arkiveres og stilles i bero inntil en ytterligere presisering av kravet var mottatt, samt at:

Når slik henvendelse er mottatt vil saken bli fordelt til ansvarlig saksbehandler som vil foreta en vurdering av deres sak. Det vil samtidig tas stilling til selgers rettingsadgang jf. avhendingsloven § 4-10.

Den 18.10.19 fremsatte kjøper reklamasjon overfor selskapet over råte og mugg ved vindu og stort omfang av råteskader i ytterkledning.

I e-post av 18.10.19 ble samtlige reklamasjoner opprettholdt. Det ble også bedt om selgers kommentarer til den tilbakeholdte rapporten, samt tilbakemelding på hvilket firma som sjekket takappen i 2018.

Den 28.10.19 svarte selskapet følgende:

Vi kommer tilbake med selgers svar når det er mottatt.

Dersom krav fastholdes må forholdene dokumenteres på sedvanlig vis og ikke utbedres.

I e-post 1.11.19 viderefremmet selskapet følgende kommentarer fra selger:

Selger sier at rapporten ble fremlagt takstmann ved hans befaring, samt kjøper etter overtagelsen. Kontrollen av taket ble gjort av S. AS, se vedlegg. Og selger fikk i denne forbindelse muntlig beskjed om at hun ikke trengte å sjekke taket igjen før om 5 år.

Den 17.1.20 etterspurte kjøper selgers kommentarer til reklamasjonene.

I e-post 17.1.20 viderefremmet selskapet følgende kommentarer fra selger:

Kjøper ringte meg etter at han hadde begynt å rive vegger mot garasje. Jeg var der å så det. Jeg var like overrasket som han. Jeg hadde ingen anelse, begge rommene var i bruk til jeg flyttet ut. Det var ingen lukt der.

Angående råte i kledning, så ble det opplyst i salgspapirene.

Angående råte og mugg ved et vindu, det er helt ukjent for meg.

Angående gulv, så er det helt ukjent for meg.

Den 23.1.20 ble det fremsatt reklamasjon overfor selskapet over rotter. Den 5.6.20 etterspurte kjøper selgers kommentarer til kjennskap til rotter. Den 23.6.20 etterspurte kjøper igjen selgers kommentarer til kjennskap til rotter.

I e-post av 26.6.20 skrev selskapet at selger opplyser at hun ikke har vært kjent med rotter i boligen i sin eiertid.

Kjøper har fremlagt uttalelse fra G. datert 17.6.20:

Jeg inspiserte huset rett etter overtakelse, og jeg har også utført utvendig arbeid på huset (kledning/vinduer).

Kjøkken

Kjøkken har et påbygg. Konstaterte her lekkasje fra tak i hjørne mot nabo/vei. Man kan se utfra bilder at det har kommet vann inn, og man ser også at det er lagt ny himling. Det at det fremdeles var lekkasje tyder på at dette var kjent fra tidligere eier.

(...)

Kledning

Husets kledning var dårlig med til dels store råteskader. Vil anta ca. 40-50 %.

Utvendig tak

Taket var dårlig og trengte fornying. Det var synlig lekkasje som nevnt i kjøkken og også i overgang hus/garasje.

Vegg mellom soverom og garasje

Vegg i soverom var dårlig reparert innvendig etter vannlekkasje fra tak. Denne veggen ble åpnet på nytt og her ble avdekket rotter og rotteteir. Det er nærliggende å tro at dette problemet var årsaken til at veggen var åpnet første gang, og det er nærliggende å tro at dette bare var dekket til av forrige eier.

Konklusjon

Ut fra mine vurderinger/kompetanse ser det for meg ut til at tidligere eier i bestefall har unnlatt å opplyse om husets problemer i forhold til taklekkasje, råteskader og problemet med skadedyr, i dette tilfellet rotter.

Kjøper har videre fremlagt e-post fra E. av 17.6.20:

Viser til befaring gjort sommeren 2019 (...)

På befaringen var jeg vitne til flere skjulte feil og mangler som kom frem etterhvert som M. hadde utført riving og oppussingsarbeider.

Flere steder inne i huset var det tydelig lekkasje fra taket, samt at huset var invadert av rotter som var stort sett overalt både i vegger og tak.

Tidligere eier hadde også nylig malt over vannskader eller pusset opp hele rom der (kjøper) måtte gjøre omfattende inngrep, blant annet rive ned nyoppussede vegger der det kom frem både fuktighet og rotte ekskrementer. Store deler av himling måtte også skiftet ut da isolasjon m.m var ødelagt grunnet rotter.

I garasjen var det også lekkasje to steder, og i følge (kjøper) at det ved spesielle værforhold kom inn mere vann og la seg som en dam midt på garasjegulvet.

Skadene som jeg har vært vitne til på befaring og som (kjøper) selv har dokumentert har helt klart vært omfattende og kostbare for (kjøper).

Kjøper har videre fremlagt reklamasjonstakst fra firma N. datert 21.9.20, med befaringsdato 18.8.20. Fra reklamasjonstaksten hitsettes:

01. Lekkasje fra yttertak:

I forbindelse med installasjon av innfelt belysning (spotter) i himling på kjøkken, oppdaget (kjøper) følgeskader fra taklekkasje. Dette i området over komfyr/spise plass.

Himlingsoverflate av malt trefiberpanel var lagt utenpå (krysslagt på undersiden av) opprinnelig himlingspanel av ordinær trepanel. Ved demontering av det nyeste himlingspanelet, kom det til syne et parti med skadet opprinnelig trepanel. Av mottatte fotos fremgår det at området var angrepet av soppvekst, antatt muggsopp og/eller svertesopp. I tillegg fuktskjolder på et område av dampspærren, som ble åpnet for å kontrollere isolasjonsmaterialet på oversiden.

Det ble imidlertid ikke registrert unormal fukt i det skadede området, det fremsto som tørt ved avdekking ifølge (kjøper). Ifølge mottatt rapport fra (firma T.), var det en lekkasje fra yttertaket over kjøkkenet med skadedato 23.03.2018. (...)

Etter undertegnades vurdering viser det avdekkede skadebildet at den innvendige følgeskaden burde vært utbedret på en mere omfattende måte i forbindelse med lekkasjen. Skadebildet kan også indikere at det har vært flere lekkasjehendelser med noe tids mellomrom, antatt i forbindelse med samtidig nedbør og vind.

Fuktmerkene fra følgeskaden strakk seg videre innover til skilleveggen mot entréen, og det ble derfor besluttet å kontrollere også denne himlingen. Det viste seg at også denne himlingen var fuktskadet. Skadene befant seg imidlertid inne i skyvedørsgarderoben, og var derfor vanskelig å oppdage.

Årsaken til fuktskadene antas med sannsynlighetsovervekt å være utettheter i taktekingen.

Ved vår befaring var all takteking og beslag fornyet. Vi har basert vår vurdering på mottatte fotos fra (kjøper), samt uttalelser fra (E.) og (G.).

(...)

Total kostnad (utvendig og innvendig), kr. 162.500,- inkl. mva.

02. Fukt i garasje og tilstøtende soverom:

Som opplyst i uttalelse fra (E.), var det lekkasje på to steder i garasjen. Dette ble oppdaget i etterkant av regnvær og vind, da det samlet seg vanndammer på gulvet. I følge mottatte fotos ved veggen tilstøtende boligen. (Kjøper) observerte rennemerker nedover veggen inne i garasjen, nær stikkontakter og kabler. Veggen ble malt våren 2020, etter utbedring av taktekingen. Merkene var derfor ikke lenger synlige ved vår befaring.

Videre er det også oppdaget fuktskade i begge soverom tilstøtende garasjen.

I det minste soverommet både i himling, påforet isolert vegg av bindingsverk mot garasjen, og på gulvet (i sponplatene under gulteppe). Det fuktsvellede partiet av himlingsplatene var vanskelig å oppdage, men ble registrert i lav kveldssol. Ved avdekking av påforingsveggen var isolasjonsmaterialet kliss vått ifølge (kjøper). Det var også flere veggplater av gips mot garasjen, mens det er sponplater på veggene i resten av boligen. I en av gipsplatene var det et hull, trolig laget av rotter.

I det største soverommet ble det oppdaget fuktskade i et parti av påforingsvegg mot garasjen, tilstøtende fasade mot innkjørsel, bak en kommode som sto igjen etter selger.

(...)

Årsaken til fuktskadene antas med sannsynlighetsovervekt å være utettheter i taktekkingen, herunder overganger mot høyereliggende vegger over garasjetaket. Ved vår befaring var all taktekking og beslag fornyet. Vi har basert vår vurdering på mottatte fotos fra (kjøper), samt uttalelser fra (E.) og (G.).

(...)

Minste soverom tilstøtende garasjen, der hvor lekkasje mm. er oppdaget, omtales i salgsprospektet som "soverom pusset opp i 2018". Det fremstår som overveiende sannsynlig at selger må ha vært klar over skadene ved oppussing av soverommet i 2018. Trolig har oppussingen blitt gjennomført nettopp på grunn av at skader ble oppdaget.

(...)

Kostnader for utbedring estimeres til anslagsvis kr. 80.000,- inkl. mva.

03. Forekomst av mus/rotter:

Som nevnt i rapportens foregående punkter, er det i forbindelse med avdekking og utbedring av fuktskader, også funnet til dels omfattende forekomst av ekskrementer fra gnagere. Ifølge fotos og opplysninger fra (kjøper), (E.) og (G.), er det primært snakk om rotter. Rottenes hovedatkomstvei inn i boligen har trolig vært ved det minste soverommet tilstøtende garasjen, fra krypkjelleren og opp i innvendig påforingsvegg, via gliper i gulvkonstruksjonen mot garasjeveggen.

Herfra har de kunnet ta seg videre opp til hulrommet mellom innvendige himlinger og yttertaket, og derved fått muligheten til å bevege seg over hele boligen.

Etter overtakelsen har (kjøper) installert innfelt belysning i de fleste av boligens himlinger, og også i den forbindelse oppdaget ekskrementer og urin fra rotter.

Basert på mulig helserisiko ved innånding av støv som er infisert av ekskrementer, vil vi anbefale utskifting av isolasjonsmaterialet over innvendige himlinger samt desinfisering av konstruksjonen som omslutter isolasjonsmaterialet.

(...)

Vi finner grunn til å tro at selger må ha kjent til problemet, spesielt i tilknytning til minste soverom ved garasjen som ble pusset opp kort tid før salget.

Utbedringsbeskrivelse og kostnadsberegning

Før befaringen var det foretatt utbedring med unntak av himlinger over stue/spisestue.

I nedenstående utbedringsbeskrivelse er det ikke tatt med utbedring av himlinger som allerede er beskrevet i forbindelse med fuktskader i pkt. 01 og 02.

Kjøkken, ca. 14,6 m²:

- Fjerne og nymontere isolasjonsmateriale
- Desinfisere trematerialer i kontakt med isolasjonsmaterialet

Entré og minste soverom ved garasje, samlet areal ca. 19 m²:

- Fjerne og nymontere nedlekting, dampsperre og isolasjonsmateriale
- Desinfisere trematerialer i kontakt med isolasjonsmaterialet

Resten av boligen (største soverom ved garasje, stue/spisestue, vaskerom, bad, bod, gang og soverom).

Samlet areal ca. 107 m²:

- Fjerne og nymontere himlingsbekledning inkl. taklister
- Fjerne og nymontere nedlekting, dampsperre og isolasjonsmateriale
- Desinfisere trematerialer i kontakt med isolasjonsmaterialet
- De- og remontering av innfelt belysning, samt avtrekksvifte på badetrom
- Riggkostnader inkl. avfallshåndtering, rengjøring etc.

Kostnader estimeres til anslagsvis kr. 215.000,- inkl. mva.

04. Utvendig kledning:

Utvendig kledning var skiftet i sin helhet før vår befaring.

Arbeidet med utskiftingen ble utført av (G.). I sin uttalelse skriver han følgende:

"Husets kledning var dårlig med til dels store råteskader. Vil anta 40-50 %".

Dette bekreftes i telefonsamtale med undertegnede. Råteskadene befant seg primært i bunnen av den stående kledningen på fasader mot NØ og NV samt over taket på garasjen opp mot taket på boligen, her var kledningen spesielt dårlig.

Samlet kledningsareal uten fradrag for vinduer/dører er ca. 170 m². 40 % av dette tilsvarer ca. 70 m².

Basert på omfanget av råteskadene, og kledningens alder, ble (kjøper) rådet av (G.) til å skifte all kledning.

Påregnelighet:

I tilstandsrapportens avsnitt for veggkonstruksjon og utvendige fasader er det beskrevet følgende:

"Det meste av kledningen er ok, men det er noen bord med råte. Disse er råtne ned i mot terrenget".

Etter vår oppfatning gir dette et uriktig inntrykk av kledningens generelle tilstand og utbedringsbehov, sett i forhold til det som er konstatert og opplyst av (G.).

Ved fasader mot NØ og NV har kledningen god avstand til terrenget, og er lett tilgjengelig for god kontroll.

(...)

Kostnader estimeres til anslagsvis kr. 100.000,- inkl. mva.

Den 20.1.21 fremsatte kjøper spesifisert reklamasjon over lekkasje fra yttertak, fukt i garasje og tilstøtende soverom, forekomst av mus/rotter og råte i utvendig kledning.

Kjøper har fremlagt en rekke bilder i saken, samt lydopptak.

Kjøper har i korte trekk anført at det er gitt mangelfulle opplysninger om fukt i garasje og tilstøtende soverom, samt om mus og rotteproblemer, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har videre anført at det er gitt uriktige opplysninger om tilstanden til tak og kledning, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og i hovedsak vist til at boligen ble solgt med informasjon om at det på sikt må utføres vedlikehold på kledning og tak, det var ikke opplyst om kjennskap til rotteproblemer, og utbedringskostnadene tilsvarer 22,5 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene inkludert kostnader til rapport på kr 704 090. Subsidiært ble utgifter til fagkyndig bistand krevd dekket som erstatning, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har prinsipalt anført at kjøpers krav er bortfalt som følge av passivitet. Det ble i hovedsak vist til at spesifisert reklamasjon først ble fremsatt ca. fem måneder etter befaring, og tilsynelatende lenge etter at forholdene var utbedret. Det gikk over ett og et halvt år fra kjøper fremsatte nøytral reklamasjon over flere av forholdene, og over ett år fra kjøper fremsatte nøytral reklamasjon over rotter, til spesifisert reklamasjon ble fremsatt. Selskapet har også fremholdt at det synes å være reklamert for sent over rotter/mus, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Selskapet har subsidiært anført at reklamasjonsretten har gått tapt, jf. avhl. § 4-10, ettersom alle forhold var utbedret før spesifisert reklamasjon ble fremsatt. Atter subsidiært har selskapet anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til at selger har bestridt kjennskap til fukt i garasje og tilstøtende soverom, samt muse- og rotteproblemer. Det var ikke dokumentert årsak til utett tak, eller at det hadde vært pågående lekkasjer med synlige skader over lang tid. Taktekingen ble gitt TG 2, og det ble opplyst at taket er bygget opp som en risikokonstruksjon.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Etter sekretariatets vurdering var reklamasjonen over mus/rotter fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Når det gjaldt kjøpers øvrige krav kom sekretariatet til at det slik saken var opplyst ikke var grunnlag for bortfall som følge av passivitet,

eller som følge av krenkelse av selgers utbedringsrett, jf. avhl. § 4-10. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel som følge av uriktige og mangelfulle opplysninger om tidligere taklekkasje, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Øvrige mangelskrav førte ikke frem.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at kjøper har reklamert for sent for så vidt gjelder rotter/mus i boligen, jf. avhl. § 4-19. Nemnda har kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Reklamasjonen på dette punktet ble fremsatt 23.1.20, og det må anses sannsynliggjort at kjøper ble kjent med problematikken allerede sommeren 2019. Det har ikke fremkommet noe i kjøpers nemndsansmodning som er egnet til å endre nemndas syn på dette. At selger og kjøper på et gitt tidspunkt diskuterte forholdet under et møte i boligen, er ikke det samme som at det formelt sett ble inngitt reklamasjon over et mangelsforhold.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at kjøpers øvrige krav ikke kan anses bortfalt grunnet passivitet eller fordi selgers utbedringsrett er krenket, og viser her til sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn.

Nemnda er også enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 for så vidt gjelder lekkasjen i taket, men at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder fukt i garasjen. Når det gjelder fuktskadene på de to soverommene har nemnda imidlertid vært i adskillig tvil. Det fremstår påfallende at selger ikke skal ha kjent til disse. Det ene soverommet ble pusset opp i 2018, og i det andre var fuktskaden skjult av et klesskap. Selger har bestridt kjennskap til skadene, og nemndas saksbehandling er skriftlig. Ut fra bildene er det noe utfordrende å se hvor omfattende skadene er, herunder hvor synlige de må ha vært i selgers eiertid. Fuktskader kan også utvikle seg over tid. Nemnda finner derfor samlet sett å kunne tiltre sekretariatets vurdering også på dette punktet.

Når det gjelder vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet etter en grundig gjennomgang av både det kvantitative og kvalitative element i vesentlighetsvurderingen konkludert slik:

Sekretariatet har funnet vurderingen vanskelig. Vi kan utelukkende basere vår vurdering på den dokumentasjonen som partene har fremlagt. De estimerte utbedringskostnadene er betydelige, men samtlige forhold er noe tynt dokumentert. Dette gjør det vanskelig å danne seg et bilde av skadeomfanget og forholdenes karakter. Dette er trolig et resultat av at det er foretatt utbedring uten tilstrekkelig bevissikring. Vi påpeker at det er kjøper som har bevisbyrden for at det foreligger en mangel, og det er også kjøpers risiko at forholdene er utbedret uten tilstrekkelig bevissikring. Sekretariatet er riktignok av den oppfatning at det er sannsynliggjort at boligen i noen grad avvek fra det kjøper hadde grunn til å forvente. Det er imidlertid snakk om en eldre bolig, med dertil påregnelig oppgraderings- og vedlikeholdsbehov, og slik saken er opplyst er det etter vår vurdering ikke dokumentert eller sannsynliggjort et skadeomfang som i vesentlig grad overstiger det kjøper hadde grunn til å forvente. Vi har på denne bakgrunn kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Også nemnda har funnet vurderingen vanskelig, men har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat. Nemnda har merket seg anførselene i kjøpers nemndsansmodning, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å endre nemndas syn om at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-9 annet punktum.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag for opplysningssvikten om lekkasjen, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, finner nemnda å kunne tiltre sekretariatets fastsettelse av kr 90 000 og begrunnelsen for denne. Nemnda kan ikke se at selskapets innsigelser i brev av 11.11.21 kan føre frem.

Nemnda kan, som sekretariatet, ikke se at det er grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til sakkyndig som er dekket av boligkjøperforsikringen, og tiltrer også på dette punktet sekretariatets vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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