

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-170

22.2.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Fuktskader i garasje ombygd til hybel – opplyst om egeninnsats "*med hjelp av fagfolk*" – uenighet om utbedringsmetode – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Kristiansand oppført i 1969 med utleiedel oppført i 1998/2012 ble solgt "som den er" for kr 3,7 mill., og overtatt av kjøper den 11.1.18. Det fremgikk av salgsdokumentene at selger kjøpte boligen i 2011, og at det forelå tillatelse til ombygging og etablering av ny bruksenhet (hybel) datert 27.1.12. I egenerklæringsskjemaet ble det bl.a. oppgitt at selger hadde "*gjort det meste arbeidet selv, med hjelp fra fagfolk*", samt at det hadde "*vært problemer med fukt i hybel ettersom leieboere ikke har luftet/hatt ventiler/vifte åpne når de har tørket tøy/dusjet eller lignende*". Etter overtakelsen meldte leietakerne ifra om fukt i hybelen, og kjøper utførte tiltak etter å ha snakket med selger. Fuktproblemet vedvarte, og kjøper reklamerte overfor selskapet den 21.3.19. Kjøper viste bl.a. til at skadeårsaken var en annen enn det som ble opplyst og at utbedringsbehovet var stort. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til 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/erstatning totalt kr 753 500, herunder utbedringskostnader på kr 740 000 og takseringskostnader på kr 13 500, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktproblematikk i utleiedelen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Kristiansand kommune oppført i 1969, med utleiedel oppført i 1998/2012.

I forkant av salget ble salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema lagt frem for kjøper.

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

Gjennomført og lekkert m påkostet standard og fantastisk terrasseareal.

(...)

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Brukstillatelse foreligger 7/10/1969. Tillatelse til ombygging og etablering av ny bruksenhet (hybel) med tegninger foreligger datert 27.01.2012.

(...)

INNHold

(...) er en gjennomført lekker og betydelig påkostet enebolig over to plan. Boligen har alle elementer for trivsel, både innendørs og utvendig (...) Innendørs skorter det heller ikke på det lille ekstra. I underetasjen er

det en stor utleiedel på ca. 79 kvm med koselig stue, pent kjøkken, flislagt bad og tre soverom. Leiligheten har egen inngang og kan gi betydelige leieinntekter (...)

(...)

VEDLIKEHOLD/TILSTAND

Boligen er bygget i 1969. Tilbygd del fra ca. 1998. Nåværende eier kjøpte boligen i 2011. Boligen er betydelig oppgradert/renovert fra nåværende eier overtok i 2011 og frem til nyere tid. Boligen fremstår med god stand (...)

(...)

UTLEIE

Adgang til utleie: separat utleiedel med 8500 kr per mnd. Leietaker ønsker langtidsleie.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

YTTERVEGGER

Beskrivelse: Murte/støpte yttervegger. Yttervegger av trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Eier opplyser at det meste av isolasjon er skifte ved reovering av boligen. Det må presiseres at evt. isolasjonstykkelse eller treverk inne i vegger ikke er kontrollert visuelt, da dette krever inngrep i selve konstruksjonen.

(...)

UTVENDIGE OVERFLATER

Beskrivelse: Utvendige fasader med trepanel/kledningsbord. Murvegger med pussede overflater.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Gavlvegg på kjøkkenside er skiftet i 2014. Antar at kledning ellers er av noe eldre dato, men skiftet etter byggetid. Murvegger er pusset og malt i ca. 2012. Fasader fremstod med god stand. Ut fra tilfeldig valgte stikktakninger fremstår kledning som ok.

TG: 1

(...)

TAKKONSTRUKSJONER

Beskrivelse: Sperretak i tre med saltak utforming på opprinnelig del. Støpt dekke på tilbygd del.

Tilstandsvurdering: (...) Lukkede konstruksjoner på tilbygd del. Eier opplyser at det er etablert ventiler i yttervegg og luftespalte over isolasjon. Lukkede takkonstruksjoner er ikke nærmere kontrollert. Ingen synlige tegn til svikt. TG blir ikke satt grunnet manglende mulighet for kontroll.

(...)

TAKTEKKING OG MEMBRANER

Beskrivelse: (...) Eier opplyser at det ble smurt to komponent smøremembran med fiberduk på støpt dekke over tilbygd del.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 – 35 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 – 60 år. Normal tid før utsifting av betongtakstein er 10 – 40 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: (...) Smøremembran på betongdekke er smørt i nåværende eiers eiertid. Levevegg med bunnsvill ut fra husvegg ble ikke fjernet ved smøring av ny membran. Dette området kan dermed være utsatt siden membranen ikke er gjennomgående uten skjøl. TG 2.

TG: 1

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2011, og at selger hadde bodd i boligen i 6 år og 1 måned, inkl. de siste 12 månedene.

I skjemaets pkt. 5 hadde selger svart "Ja" på spørsmål om kjennskap til problemer med fukt m.m. i underetasjen, og forklart:

Er noe saltutslag på soverom i 1 etg. men ingen tegn til fuktighet.

Selger hadde også svart "Ja" på spørsmål om sopp/råte e.l. i skjemaets pkt. 8. Her hadde selger opplyst:

Har vært problemer med fukt i hybel ettersom leieboere ikke har luftet/hatt ventiler/vifte åpne når de har tørket tøy/dusjet eller lignende.

På spørsmål om utførte arbeider på terrasse/garasje/tak m.m. i skjemaets pkt. 10, hadde selger krysset av "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad" og opplyst:

2013 byttet takstein og lekter på tak. Bygget terrasse rundt huset på baksiden og lagt fliser på terrassen over hybel.

Selger ble i pkt. 13 spurt om ufaglærte hadde utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer. Selger svarte "Ja" og oppga:

Har gjort det meste arbeidet selv, med hjelp fra fagfolk.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.10.17, og overtatt av kjøper den 11.1.18.

Kjøper har gitt følgende forklaring om hendelsesforløpet etter overtakelsen:

Leietaker oppdaget etter overtakelse fukt i Utleiedelen og meldte om dette til kjøper. Kjøper kontaktet selger som sa i likhet med opplysningen gitt i egenerklæringen punkt 8 at det kun var brukerfeil grunnet leieboerne tørket klær inne, luftet lite og at de måtte påminnes å ha på avfukter. Kjøper varselet leietakerne om dette og ba dem å gjøre nødvendige tiltak i samsvar med selgers opplysninger.

Ett år senere tok leietakerne igjen kontakt med kjøper grunnet mugg og dårlig luftkvalitet i Utleiedelen. Kjøper tok kontakt med selger som igjen sa det var en brukerfeil. Kjøperne foretok tiltak ved at mugg ble vasket bort, samt at det ble installert varmepumpe, satt inn nye ventiler, oppgradert baderomsvifte for å bedre ventilasjon. I tillegg har leietakerne fulgt opp tiltakene som å luften mye og bruke avfukter. Etter at tiltakene ble utført, kom det mye fukt og mugg igjen. Det bemerkes at tiltakene som ble utført ved første og andre henvendelse fra leietakerne, er gjort for å utbedre den årsaken som selger opplyste om i egenerklæringen punkt 8.

På bakgrunn av at det fortsatt var et fuktproblem i Utleiedelen til tross for tiltakene som ble foretatt i samsvar med opplysninger fra selger, fant kjøper det nødvendig å åpne gipsvegger og deler av himling på soverommet i Utleiedelen. Det ble avdekket betydelig fukt bak konstruksjonen.

Kjøper reklamerte til selskapet den 21.3.19.

På dette tidspunktet hadde allerede takstmann S. befart utleiedelen. Takstmann S. beregnet utbedringskostnadene til kr 740 000 inkl. mva., og fra rapporten datert 29.4.19 hitsettes:

SKADER

Eier har åpnet opp himling på soverom sørvest og man ser her tydelige kondensproblemer og mye fukt inne i både vegg og himling/tak. Per i dag ble det ikke avdekket råteskader, men med tiden vil det mest sannsynlig oppstå råte inne i nedre del av veggkonstruksjonen om ikke det gjøres tiltak.

(...)

ÅRSAK

Årsaken til fukt inne i konstruksjonene er mest sannsynligvis kondens som følge av feil konstruksjon. Vegger og tak burde vært isolert utvendig for å unngå kondens. Årsak kan også være utettheter i betongdekke. Hva som ligger under flisene er ikke kjent, men de fleste flisene er løse. Taket/betongdekket har underliggende innstøpt isolasjon. Verken vegger eller tak tilfredsstiller energikravene i gjeldene teknisk forskrift. I vegg er det 10 cm og i himlingen er det anslagsvis 15-20 cm isolasjon.

(...)

OMFANG

Det er mest sannsynlig lik konstruksjon på hele bygget og kostnader for å utbedre er høye.

(...)

FORSLAG TIL UTBEDRING

Det anbefales å isolere vegger og tak på yttersiden og åpne opp på innsiden for tørking. Terrassen er den mest kostbare å utbedre, da man må legge isolasjon, ny støp og nye fliser. Leiligheten har et areal på ca. 80 m². Tilbygget er oppført i betong og er uisolert utvendig. Taket er av betong og flisene er løse. Innvendig er det kondensproblemer som skaper fukt. Bygget skal derfor isoleres utvendig. I henhold til gjeldene regelverk vil det være tilfredsstillende å legge 10 cm isolasjon på yttersiden av vegger og tak. Øvrig isolasjon legges i trevegg på innsiden. Tilbygget har en grunnflate på ca. 80 m². Vegger som skal isoleres er ca. 70 m², Det er 1 dør og 7-8 vinduer i veggene. I tillegg er det ca. 10 ventiler som må forlenges. Dekkekant må isoleres.

(...)

FØLGENDE ARBEIDER ER MEDTATT

- Rivearbeider innvendig, uttørking og tilbakeføring til dagens standard med malte plater.
- Fjerne løse flis, klargjøre og isolere dekke med 10 cm egnet trykkfast isolasjon 80 m²
- Isolere 80 m², båndteking med egnet papp eller membran.
- Påstøp 80 m² og fliser tilsvarende dagens fliser som er 30x60, det anbefales å lege 30x30 frostsikre.
- Utvendig 10 cm isolering av ca. 70 m² betongvegg-vinduer/dører og ventiler tilpasses.
- Utvendig puss av ca. 70 m² betongvegg-vinduer/dører og ventiler tilpasses.
- Samt diverse arbeid med levegg, rekkverk og takrenner på terrassen.

Den 14.8.19 opplyste selskapet om følgende:

Foreløpig har vi ikke hatt behov for å sende takstmann, men vi har engasjert en takstmann som har utarbeidet en oversikt over hvilke tekniske krav som gjelder for bruksendringer. Svar kan forventes ila 1 uke.

Selskapet fremla reklamasjonsrapport fra sin interne takstmann T. datert 14.8.19:

TEKNISK VURDERING

Utleiedelen i boligen består av betongkonstruksjon oppført i 1998 og bruksendret og ombygget i 2012. Vegger er isolert innvendig med 10 cm. mineralull. Det er lagt en vindsperre type Vaflex mellom bindingsverk og betong. Konstruksjonen har dampsperre og plateslåt med gips. Alle veggflater ligger mot det fri. Veggkonstruksjonen vurderes som tilfredsstillende og er utført etter anbefalinger for denne type konstruksjoner. Det vises i denne forbindelse til Byggforsk datablad 727.113 fra utførelsestidspunktet.

Betongdekket utgjør terrasse på overside og er nedforet og isolert på innside. En slik oppbygging av takkonstruksjon kan være risikabel og utføres kun ved ombygginger i eksisterende konstruksjoner hvor det begrensninger i å legge isolasjon på overside. Sintef byggforsk oppgir typiske svakheter ved slike konstruksjoner og det blir svært viktig at utførelsen i slike konstruksjoner er utført nøye og at de forhold som vurderes som svakheter elimineres på best mulig måte. Disse typiske svakheter er oppsummert som følger:

- Membran brettet opp utenpå veggens vindsperre løsner, slik at vann som renner bak veggkledningen og inn på vindsperra kan trenge ned under membranen.
- Membran uten ekstra beskyttelsessjikt kan være sårbar for skader, selv om den ligger på fast underlag.
- Utvendig drenering gir fare for isdannelser og oppdemming av smeltevann.
- Innfesting av rekkverk med bolter gjennom membranen gir lett lekkasjer.
- Mangelfull kuldebrobryter gir fare for kondens eller støvkondens i himlingen.
- Innebygd fukt eller lekkasjevann ned i nedfôret isolert himling gir fare for mugg- og soppskader.

– Mangelfull dampsperre i himlingen gir fare for kondensering under betongdekket og fuktskader i himlingen.

Det som er relevant for denne konstruksjonen er at rekkverk/ levegg er festet i betongdekke, det er en enkel membran uten ekstra beskyttelsessjikt og membranens overgang til vindsperre er ukjent. I tilstandsrapport som var utarbeidet ved salg ble det påpekt svakheter med membran på dekket. Det påpekes at levegg med bunnsvill ut fra husvegg ikke ble fjernet ved smøring av ny membran. Dette område kan dermed være utsatt siden membranen ikke er gjennomgående uten skjøt. Takstmannen vurderer membranen til TG 2.

(...)

KONKLUSJON

Fuktskader er vurdert til å skyldes svikt i membran og lekkasje fra terrasse/ overliggende betongdekke. Ved oppbygging av slike konstruksjoner stilles det strenge krav til alle tekniske løsninger da denne er utsatt.

Ved lokale utbedringer må utbedringene bestå av å eliminere de svakheter som er nevnt over. Membranen må være utført som en heldekkende membran, innfestinger i dekket bør flyttes til dekkeforkant og generelt alle avslutninger og gjennomføringer må kontrolleres. Tatt membranens alder og de svakheter som er påpekt, vil det anbefales å skifte membranen i sin helhet.

Ved fullstendig utskifting av membran vil det anbefales å flytte isolasjonen på overside av dekket slik som beskrevet av takstmann (...) S. hvis dette lar seg gjøre.

(...)

UTBEDRING

Takstmann (...) S. har estimert utbedringskostnader for Kr 592 000 eks. mva. Vi har vurdert det til at isolering av yttervegger ikke er nødvendig og mener utbedringsforslag og kostnadsestimat vedr. betongdekket/ terrasse virker fornuftig. Vegger bør forsøkes lufttørket og der hvor de er utsatt for lekkasje og er sterkt nedfuktet byttes isolasjon.

Selskapet fremla også et notat fra intern takstmann T. datert 22.12.20:

Jeg utarbeidet den 14.08.19 en skaderapport med bakgrunn i den mottatte skadeinformasjon som kjøper hadde utarbeider og innhentet. I noen tilfeller må en skade besiktiges for å kunne vurderes og i andre tilfeller er det tilstrekkelig å vurdere uten besiktigelse hvis det foreligger f.eks. god bildedokumentasjon. Premissene er på ingen måte slik at det er en forutsetning at en befaring er avholdt.

(...)

Rapport (takstmann S.).

Rapporten vurderer skadebilde i liten grad og konkluderer med konstruksjonsfeil.

Det legges forutsetninger for nybygg til grunn for vurderingen.

Dette er en feil forutsetning og kan ikke legges til grunn i en sak hvor krav rettes mot en tredjeperson. Kjøper kan fritt prosjektere dette som han ønsker med det må ovenfor selger legges til grunn forskriftskrav, normal byggeskikk, og de opplysninger som er gitt.

Det er ikke vist til eller dokumentert noen fuktmålinger som tilsier at boligdelen har en generell kondens/ fukt problem.

(...)

Det stilles strengere krav til nye boliger i dag som vil forebygge fukt og kondensproblematikk. Dette er ikke relevant for eksisterende boliger og utførelsen samsvarer med normal byggeskikk.

Selskapet har fremlagt forklaring fra selger, hvor selger oppga at forholdet var ukjent. Selger forklarte videre:

3. Er det gjort endringer/utbedringer på de bygningsdeler det reklameres på, eventuelt hva som har blitt gjort, når det ble gjort, samt hvem som har utført disse arbeidene?

- Dette var opprinnelig et næringslokale som ble søkt om til hybelleilighet. Jeg bygget da dette om til en utleie hybel. Snekker arbeidet har jeg utført selv, har fått anvisning fra byggmester G.(...) på utførelsen. Taket

med flisene over hybel er også gjort selv med anvisning fra f(...) på utførelsen. Benyttet meg av R.(...) vedrørende søknaden til kommunen, S.(...) har utført alt på el anlegg.

(...)

Rettet opp med sparkelmasse under fliser på takterrasse

Takterrassen var sparklet fra før, jeg reparerte litt noen plasser før membran og fliser.

Lufting mellom takterrasse og tak inne i leiligheten

Jeg ble anbefalt av G.(...) å putte inn lufteventiler mellom taket inne og takterrassen.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at selger bygde utleiedelen selv med hjelp av fagfolk, at skadeårsaken var en annen enn oppgitt i egenerklæringsskjemaet, og at skadeomfanget var stort sammenlignet med hva selger opplyste om. Skadene utgjorde i alle tilfeller et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger, og utbedringsmetoden angitt av selskapets takstmann kunne ikke legges til grunn.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 740 000 inkl. mva. samt prisavslag eller erstatning for takseringskostnadene på kr 13 500, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt., og at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det ble særlig pekt på at selger lojalt opplyste om de forhold han kjente til, samt at selger ikke var faglært og ikke kunne forventes å registrere avvik ved de valgte løsninger. Videre måtte selgers utfylling av egenerklæringsskjemaet forstås som en subjektiv angivelse av selgers kunnskap, og det ble også gitt risikoopplysninger som innebar at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Kjøper kom til at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 førsteledd, og la til grunn at reklamasjonsfristen ikke startet å løpe før boligen ble befart av takstmann S. Sekretariatet konkluderte videre med at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet fuktskader i en garasje som er ombygd til en utleieleilighet.

Selskapet har prinsipalt anført at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda finner reklamasjonen rettidig, og viser til sekretariatets begrunnelse på dette punktet som nemnda slutter seg til.

Nemnda går etter dette over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er ubestridt at de relevante utbedringskostnadene overstiger den veiledende prosentsatsen som er oppstilt i retts- og nemndspraksis, og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder omfanget av utbedringskostnadene, har kjøpers takstmann anført at det er nødvendig å utbedre isolasjonen både i taket og veggene. Dette er imøtegått av selskapets takstmann, som mener at det kun er nødvendig å utbedre isolasjonen i taket. Selskapets takstmann har for øvrig

anført at kjøpers takstmann i sin vurdering av om det er nødvendig å utbedre isolasjonen også i veggene, har lagt feil forskriftskrav til grunn.

Slik saken er forelagt nemnda, finner nemnda det sannsynliggjort at selskapets takstmann har hatt et forsvarlig grunnlag for sin vurdering av saken selv om han ikke befarte eiendommen. Det vises til at han har hatt tilgang til relevante dokumenter, herunder rapporten fra kjøpers takstmann med bilder, og de problemstillinger som er reist i saken synes forsvarlig å kunne vurderes på dette grunnlaget. Nemnda finner det følgelig ikke riktig å se bort fra denne rapporten ved vurderingen av saken.

De to takstmennene er enige om at isolasjonen i taket må utbedres, og at disse utbedringskostnadene utgjør omkring kr 440 000 inkludert mva. Nemnda legger dette til grunn. Hva gjelder spørsmålet om det også er nødvendig å utbedre isolasjonen i veggene, kan ikke nemnda se at kjøpers takstmann har imøtegått selskapets takstmanns rapport, herunder anførselene om at det er lagt uriktig forskriftskrav til grunn. Slik saken er forelagt nemnda, finner den det ikke sannsynliggjort at det er nødvendig å utbedre også isolasjonen i veggene. De relevante utbedringskostnadene utgjør følgelig kr 440 000 inkl. mva.

Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen og den skønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, siteres fra sekretariatets drøftelse av saken:

Betydningen av opplysninger om egeninnsats ble drøftet i FinKN 2020-643, og nemnda sluttet seg til følgende vurdering fra sekretariatet:

Det er i nemndspraksis lagt til grunn at kjøper, i de tilfeller hvor det er opplyst om arbeider utført av ufaglærte eller ved egeninnsats, må anses å ha akseptert risikoen for feil og ufagmessige løsninger, jf. bl.a. FinKN 2019-774, FinKN 2019-737 og FinKN 2019-453. (...)

Sekretariatet finner likevel grunn til å bemerke at en opplysning om egeninnsats ikke kan leses isolert som en generell risikoplassering for enhver feil. Det avgjørende er om det samlede informasjonsbildet kjøper hadde, var slik at han hadde grunn til å regne med at huset var brukbart, uten omfattende påkostninger allerede fra starten, jf. LE-2013-145909.

Til forskjell fra ovennevnte FinKN 2020-643 er ikke boligen i denne saken markedsført som et renoveringsobjekt, men som en "gjennomført lekker", "betydelig påkostet" bolig som "fremstår med god stand". Like fullt opplyste selger å ha utført mesteparten av moderniseringsarbeidene ved egeninnsats, og visse feil og ufagmessigheter måtte derfor påregnes. Takstmannen påpekte nettopp en slik feil da han skrev at membranen på taket over utleiedelen var skjøttet ved leveggen, og på bakgrunn av takstmannens begrensede kontrollmulighet måtte kjøper ta høyde for at det kunne foreligge ytterligere feil som denne.

Når det sagt hadde selger opplyst at egenarbeidene ble utført "med hjelp fra fagfolk". Hva som eksakt lå i denne opplysningen må ha fremstått noe uklart for kjøper, men vi mener at det må ha vært nærliggende å anta at faglærte enten hadde bidratt til arbeidene i form av vennetjeneste/dugnad, eller at faglærte hadde besiktiget og kontrollert arbeidene underveis. Etter vårt syn kunne ikke kjøper forvente feilfrihet, men samtidig må det ha vært mer påregnelig for kjøper at det kunne være mindre feil ved utførelsen, som f.eks. at flisene stedvis ikke var festet skikkelig til underlaget, enn at mer grunnleggende prinsipper ikke var fulgt. At det manglet utvendig isolasjon i vegger og himling må ha vært upåregnelig for kjøper når arbeidene var utført med hjelp av fagfolk. (...)

Videre mener vi at opplysningene om fukt i egenerklæringsskjemaets pkt. 8 knapt kan betegnes som risikoopplysninger. Selger uttrykte ikke tvil om at det var manglende lufting fra leietakerne som var årsaken til fukten. Kjøper fikk dermed en forventning om at fuktproblematikken ville elimineres dersom leietakerne luftet tilstrekkelig.

Etter en samlet vurdering har vi kommet til at misforholdet mellom boligens forventbare og faktiske stand er utvilsomt. Når vi har kommet til denne konklusjonen til tross for opplysningene og egeninnsats, er dette særlig fordi opplysningene om hjelp fra fagfolk ga kjøper en forventning om at de valgte løsninger ville være tilfredsstillende, samt at skadeomfanget allerede på overtakelsestidspunktet var stort.

Vi bemerker for øvrig at det er reklamert på skjeggkre, og viser til at det i nemnds- og underrettspraksis er lagt til grunn at dette i seg selv innebærer et kvalitativt avvik, se f.eks. FinKN 2020-618 og LA-2018-144683. Når det ikke er dokumentert for oss at det faktisk er påvist skjeggkre, kan vi imidlertid ikke vektlegge dette ved vurderingen.

Det er følgelig grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda slutter seg til dette, og har i likhet med sekretariatet kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet har i sin vurdering av saken lagt til grunn at det er nødvendig å utbedre isolasjonen også i veggene, noe nemnda som fremholdt over ikke er enig i, uten at dette har avgjørende betydning for vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har ikke funnet det nødvendig å vurdere hvorvidt det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda er enig med sekretariatet i at det ved utmålingen må hensyntas opplysningene som var gitt ved salget om egeninnsats, samt at det var en svakhet ved membranskjøten ved leveggen. Videre må det gjøres et visst levetidsfradrag. Det hefter noe usikkerhet ved de totale utbedringskostnadenes størrelse, og nemnda finner etter en skjønnsmessig helhetsvurdering at prisavslaget passende kan settes til kr 320 000 inkludert forsinkelsesrenter. Utgifter til taksering kan i henhold til nemndspraksis ikke kreves dekket der disse er dekningsmessige under kjøpers boligkjøperforsikring.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).