

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-534

1.6.2021

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved garasje og terrasse – søknadsplikt for bygging i LNF-område – megleransvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Lillestrøm kommune oppført i 1889 ble solgt "som den er" for kr 5,4 mill., og overtatt av kjøper den 3.7.18. Ved salget ble det opplyst om ny sveisepapp på terrassen i 2014/2015, samt garasje oppført i 2015. Det ble også opplyst at boligen var i SEFRAK-registeret (kulturminne-registeret), og lå i et LNF-område. Etter overtakelsen avdekket kjøper en lekkasje fra terrassen, manglende drenering fra garasjen, og at garasjen ikke hadde blitt søkt oppført. Det ble reklamert overfor selskapet, som avslo kravet under henvisning til at selger ikke kjente til forholdene, og at garasjen var under 50 kvm. Avvikene utgjorde heller ikke en vesentlig mangel. Kjøper anførte at garasjen var søknadspliktig som en følge av at den lå i et LNF-område, og at selger og megler måtte kjenne til dette. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 173 258, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

- Lekkasje og mangelfull lufting på terrasse
- Manglende drenering ved garasje
- Manglende godkjenning av garasje

Eneboligen i Lillestrøm kommune ble oppført i 1889.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Sjarmerende og velholdt enebolig i idylliske, sentrale omgivelser. Dobbelgarasje, inngjerdet hage, solrike uteplasser og nydelig utsikt.

Velkommen til visning

(Adresse) er en sjarmerende og innholdsrik enebolig fra 1889. Boligen er omkranset av en nydelig hage med koselig beplantning og rikelig med boltreplass. Stakittgjerde, murte portstolper og en flott smijernsport gir denne perlen av en eiendom et ekstra idyllisk uttrykk. Dette er en sjelden mulighet for deg som drømmer om å bo landlig - uten å være nødt til å gi slipp på nærheten til byen. Eiendommen har en frittstående dobbelgarasje med stor hems, og for pendlere er det kort vei til togstasjon.

Boligen ble modernisert på 1980-tallet og tilbygd i 2013/2014, i tillegg til omfattende oppgraderinger de senere år. Her kan du virkelig få et flott hjem utenom det vanlige. Av utført arbeid kan blant annet nevnes nye bad i 2013 og 2014, nytt kjøkken i 2014, flere nye overflater, ny terrasse, ytterdør, terrassedør og noe panel med mer. Boligen fremstår som velholdt og tiltalende, med smakfull innredning og flere moderne løsninger.

Kommunen opplyser om at det ikke foreligger noen form for godkjente byggetgninger i arkivet fra byggeår på boligen. Tegningene som foreligger som vedlegg til prospekt mottatt av kommunen er selger/tiltakhavers

tegninger og ikke godkjent av kommunen for noe utover godkjennelse til tiltak tilbygg. Megler har derfor ingen forutsetninger for å kvalitetssikre rommenes bruk mot hva de er godkjent som. Alle rom benevnes derfor etter dagens bruk.

Annet: Hems over garasjen på ca. 30 kvm.

Loftstue

... Fra stuen er det utgang til en skjermet, overbygd balkong.

Parkering / Garasje

Det er parkering i dobbeltgarasje med hems, samt på gårdsplass.

Ferdigattest eller midl. Brukstillatelse

Kommunen opplyser om at det ikke finnes noen attester for oppføring/ferdigstillelse av boligen i arkivet for denne eiendommen. Det foreligger tillatelse til tiltak - tilbygg - datert 28.07.2014.

Selger har pr. 19.03.2018 ikke søkt ferdigattest for ferdigstillelse av arbeidene, men bekrefter at dette er i prosess. Kommunen opplyser om at tilbygget er tatt i bruk uten godkjennelse fra kommunen.

Reguleringsforhold

Eiendommen er ikke regulert, ligger i område avsatt til LNF i kommuneplanen.

Eiendom knyttet til LNF (Landbruk, natur, friluft) skal kun benyttes til formål som har direkte tilknytning til landbruk/stedbunden næring. Søknad om dispensasjon fra LNF må følge en evt. byggesøknad.

Annen nyttig informasjon

Boligen ligger i SEFRAK-registeret ifølge kommunen. Dette betyr i praksis at eier må få godkjennelse til alle type oppgraderinger, endringer, flytting av bygningen, riving etc. SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. (Landsomfattende registrering av eldre bygninger). I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. (...)

Eiendommen ligger i område med marin leire, og kan ha dårlige grunnforhold. Er innenfor faresoneområdet for kvikkleire. Ved byggesaker på eiendommen kan kommunen kreve søker å legge frem geoteknisk vurdering.

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

Konklusjon tilstand

Det har blitt foretatt en tilstandsrapport på enebolig med byggeår 1889, iht. Norges eiendommer og modernisert på 1980 tallet med tilbygget front i 2013 iht. eiers opplysninger. Boligen har blitt vurdert ut fra datidens gjeldene byggeskikk samt NS 3424. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger.

Tilbygget front er byggemeldt iht. eiers opplysninger men har ikke ferdigstillelseattest der dette er en gjenstående post som må utføres.

Enebolig over 3 plan med normalt god planløsning. Boligen har gode lysforhold med utgang fra stue i 1. etasje til terrasse på baksiden av huset, samt utgang fra stue i 2. etasje til terrasse på ca. 12 m2. Tomten er opparbeidet med plen, beplantninger og prydbusker iht. eiers opplysninger men kunne ikke inspiseres grunnet snødekket tomt på befaringsdagen. Parkering i frittstående dobbel garasje med hems, samt parkering i front av garasjen.

Boligen fremstår med tiltenkt funksjon og jevnlig godt vedlikeholdt men det gjøres oppmerksom på stedvis alder fra konstruksjoner som er fra opprinnelig byggeår der kommende vedlikehold og oppussing er påregnelig med tanke på alder og standard.

Det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold og gjenværende levetid.

Dobbel garasje

Byggeår: 2015 Kilde: iht. eiers opplysninger

Anvendelse: Garasjeplasser og hems.

Balkonger, terrasser ol. – TG: 1

Beskrivelse: Utgang fra stue i 2. etasje til terrasse på ca. 12 m2.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon og normal bruksslitasje med ny sveisepapp i 2014/2015 iht. eiers opplysninger. Rekkverkshøyde er 93 cm. Tg er gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Antatt normal levetid / påregnelig reparasjon for balkong/terrasse/veranda i tre 25-50 år

Bygning generelt - Dobbel garasje

Bygning, generelt

Beskrivelse: Frittstående dobbel garasje med hems. Saltak teknet med takstein. Yttervegger i reisverk og lecamur. Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser. Elektrisk portåpner.

Tilstandsvurdering: Garasje er ikke vurdert utover nevnte beskrivelse men fremstår med normal tiltenkt funksjon. Åpninger på rekkverk på trapp er større enn 10 cm og bør utbedres for tilfredsstillende sikring av fallhøyder.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2010. Selger opplyste at terrassen var oppført i 2014 av faglærte. Videre svarte selger "nei" på følgende spørsmål:

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

(...)

10. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?

11. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,4 mill., og overtatt av kjøper den 3.7.18.

Den 17.3.19 avdekket kjøper en drypplekkasje ned til stuen fra lister på yttervegg under terrassen i 2. etasje. Kjøper kontaktet i den forbindelse sin husforsikring, som innhentet en skaderapport som fastslo at skadeårsaken var håndverkerfeil.

Kjøper innhentet videre en rapport fra takstfirma N. datert 16.10.19, hvor det fremgikk følgende:

Årsak

C. Håndverkerfeil

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Vann rant igjennom etasjeskillet fra veranda i 2. etasje, Under verandaen ligger deler av stua i første etasje. Vannet rant inn ved stolpene til rekkverk og bæring av takoverbygg.

Reparasjonsbehov

Merker etter vann i himling kan vaskes av. Tapetet må enten repareres lokalt hvis tilsvarnede tapet er på markedet, evt må tapetet skiftes i hele stua. Vinduskarm med belistning må males

Det ble fremlagt en arbeidsplan fra firma I. for utbedring av innvendige følgeskader til kr 18 641 inkl. mva.

Den 19.5.19 ble kjøper kontaktet av en nabo, som gjorde kjøper oppmerksom på vann som ble presset opp gjennom belegningsstein i garasjen og som forårsaket skade på vei. Kjøper reklamerte til selskapet den 1.7.19.

Kjøper innhentet deretter en befaringsrapport fra takstmann K. datert 21.1.20:

1. Terrasse i 2. Etasjen.

Det er avdekket ufagmessig utførelse med flere potensielle utettheter på taktekkingen i skjøter og ved gjennomføringer for rekkverksstolper samt manglende utførelse av lufting. Forholdet har ført til vannlekkasje/vannskade og må derfor utbedres. Kr 84 062,50.

2. Garasje/biloppstillingsplass.

Ufagmessig utførelse av biloppstillingsplass og manglende drenering fører til at overvannet forårsaker skader og større vannbelastning på naboeiendommen. Forholdet må utbedres. Kr 51 250.

Total sum utbedring inkl. mva. 135 312,50.

1. Påberopte forhold – Terrasse i 2. Etasjen.

Vurdering / Skadeårsak

Skadeårsakbeskrivelse: Det er avdekket flere potensielle utettheter på taktekkingen i skjøter og ved gjennomføringer for rekkverksstolper. Rekkverksstolpene er bekledd med stålbeslag og takpappen er limt/fuget mot beslagene. Limet/fugen ser ut til å ha sluppet enkelte steder og vannet kan ha rent inn denne veien. Gjennomføringer i taktekking for stolper, rør og andre bygningsdeler er normalt mest utsatt for vannlekkasjer og bør derfor planlegges og utføres med nøyaktighet.

Det er også avdekket manglende utførelse av lufting av terrassen med manglende lufteåpninger mot det fri. Hovedoppgaven til luftingen er å transportere eventuell byggfukt og annen fukt ut av konstruksjonen, hindre snøsmelting, isdannelse og oppdemning av vann på terrassen. Manglende lufting fører også til innebygget fukt kondenserer når den blir kjølt ned og det kan oppstå isdannelse i konstruksjonen. I forbindelse med væromslag smelter isen og vannet kan renne inn i konstruksjonen eller til underliggende rom.

I forbindelse med utbedring av konstruksjonen har håndverkeren avdekket råteskader i bæresøylen ved rekkverket. Forholdet ble meldt til forsikringsselskapet og undertegnede ble rekvirert til ny besiktigelse som ble gjennomført den 15.01.2020. Det ble avdekket mindre råteskader i nedre del av søylen. Skaden var ikke synlig ved første befaring grunnet beslag og tekking av terrassen. Søylen må skiftes ut siden den har bærende funksjon.

2. Garasje/biloppstillingsplass

Påberopte forhold

Etter overtakelse har kjøperen fått en klage fra naboen på at overvannet fra steinlagt uteareal foran garasjen renner inn mot eiendommen hans og forårsaker skader på vei. ...

Bygningsbeskrivelse / observasjoner

Det legges til grunn uteareal på ca. 38 kvm med biloppstillingsplass foran garasjen ble belagt med belegningsstein i forbindelse med oppføring av garasjen i 2015.

Vurdering / Skadeårsak

Årsak:

Årsaken til skadene er ufagmessig utførelse av utomhusarbeid/belegningsstein med manglende drenering for bortledning av overvann.

Biloppstillingsplassen har godt fall fra garasjen mot felles vei og naboeiendommen. I forbindelse med kraftig regn renner overvannet inn mot veien og mot naboeiendommen. Som følge av dette oppstår det skader på vei og større vannbelastning på naboeiendommen. Belegningsstein skal normalt legges på godt komprimerte finmasser og fugene skal tettes med sand. Det kan derfor ikke forventes at overvannet vil trekke imellom gjennom fugene og spre seg gjennom grunnen.

Vurdering referansenivå:

Utførelsen avviker fra fagmessig utførelse ref. forskriftskrav TEK 10 § 15-10. Avløpsanlegg med ledningsnett
c) Overvann, herunder drenering, skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalansen i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene."

Kjøper avdekket videre at oppføring av garasjen var et søknadspliktig tiltak idet eiendommen lå i et LNF-område, og kunne ikke se at dette hadde blitt søkt om. Kjøper søkte deretter garasjen

godkjent hos kommunen, og fikk søknaden innvilget. Kjøper har fremlagt vedtak fra kommunen datert 6.3.20, og faktura for godkjenningen på kr 17 000.

Kjøper oppga kostnader for stansing av vanninntrenging og maling av stolper og karmen på veranda på til sammen kr 2 105.

Det ble innhentet følgende uttalelse fra nabo G. datert 28.8.19:

Da tidligere eier av eiendommen, (selger), restaurerte, bygde på huset og satte opp garasjen tilbød jeg meg som nabo tidlig i byggeperioden et samarbeid med tanke på tilbud om parkeringsplasser til håndverkere og avlastning til alt av byggematerialer på min gårdsplass, som måtte komme. Dette ble ikke benyttet og arbeidere, materialer og gravemaskiner ble parkert der det måtte passe. Ingen av arbeiderne snakket norsk eller engelsk og kommunikasjonen ble litt ugrei.

Irritasjonen min økte og jeg fulgte jo med på hva som skjedde for her var det ingen info om trailere som kom med vareleveringer eller store gravemaskiner som stod midt i min vei tidlige morgener når jeg skulle på jobb.

Det spisset seg litt til da hullet til selve garasjen ble gravd ut, støpen kom og det så ut som den var alt for nære veien som jeg har veirett på. Min andre nabo og jeg målte opp, det stemte i (selgers) favør og alt var greit. Noe senere på sommeren var de kommet til avslutningen, frontpartiet på gårdsplassen skulle ferdigstilles. Hullet ble fylt med pukk, subbus, fiberduk ble lagt. Alt var klart til steinlegging dagen etter og ingen drenering var lagt. Dette dreier seg om mange meter i bredden og alt fra 1 meter til 6 meter i dybde. Min andre nabo og jeg ringte på hos familien og spurte rett ut om alt var klargjort, hvor var dreneringen lagt? Det må dreneres. Jeg prøvde å forklare at dette ble som et stort basseng som fort fyltes og vannet måtte jo ut et sted. Vi fikk et svar om at hans entreprenører viste hva de gjorde!

Jeg kontaktet Sørums kommunes kommunalteknikk etter en stund og fikk beskjed om at nabotvister skulle politianmeldes. Dette var jo min nabo og det ville jeg ikke p.g.a. uro for et dårlig forhold videre.

Belegningssteinene ble lagt og i ettertid har det dukket opp ett type oppkom av vann i grensekillet vårt. Ved ismelting og regnvær graver vannet opp store grøfter i grusveien ned til min gårdsplass og følgene av dette er jo at jeg må skrape veien mange ganger hver sommer for å holde en viss forsvarlig standard. Jeg har bodd her i 21 år og etter denne ombyggingen til naboen har det også dukket opp vanninnslag i min garasje ved store nedbørsmengder. Vannet pipler opp mellom belegningssteinene foran garasjen til (kjøper) både under og etter nedbørsvær, pluss et nytt oppkommet 1 mtr nedenfor belegningssteinen som også renner nedover grusveien.

Selskapet har forklart følgende om selgers kunnskap:

Hva gjelder lekkasje gjennom stuetaket i 2.etg opplyser selger selskapet at de hadde lekkasje i 2014, men dette ble utbedret, og de har ikke hatt problemer med det siden.

Vedrørende vann som presses opp gjennom belegningsstein i garasjen, bemerker selger at dette er betong og ikke belegningsstein. Belegningsstein er foran garasjen. Selger opplyser at de ikke har opplevd noe problem der.

Hva gjelder uttalelse innhentet av nabo, bestrides faktumet som er lagt til grunn i denne. Selger opplyser at det som følge av at området er av leire, samt den faktiske høydeforskjellen som ligger mellom eiendommene vil det naturlig være vanntilsig. Selger er ikke kjent med klager mottatt fra nabo i sin eiendomsdel.

Som tidligere opplyst fra denne side, har selger engasjert profesjonelle parter i forbindelse med oppføringen av garasjen. Arbeidet er videre utført av faglærte. (...)

Selger opplyser at (firma R.) utførte flere arbeider, og at regningene ikke var veldig spesifiserte. Vedlagt følger likevel en faktura selger fant tilknyttet bygg av veranda.

Hva gjelder garasjen, opplyses det fra selger at de søkte om å rive inngangsparti og den gamle gasjen. De fikk da beskjed om at huset ligger i et område som kan være utsatt for kvikkleire, hvor de således trengte geolog for å se på saken. Selger fikk da en geolog til å foreta en vurdering, hvor det ble opplyst at hele området er definert som kvikkleirområde, ikke spesifikt der hvor huset ligger, som for øvrig har stått rolig i 150 år. Geologens vurdering var at man måtte grave noe dypere som følge av situasjonen, og at det da var greit. Inngangspartiet ble satt opp etter godkjenning ble gitt. Garasjen ble bygget senere, hvor selger da fikk hjelp av (firma B.) på (sted). Dette ble gjort iht. vurderingene av geologen, og ble ikke søkt om da man ikke trenger tillatelse for garasjer under 50 m2.

Hva gjelder terrassen, fastholdes det at denne ble utført faglært av entreprenøren (firma R.), da i forbindelse med en lekkasje som ble utbedret. Selger opplevde ingen videre lekkasjeproblemer etter forholdet ble utbedret i 2014.

Det ble fremlagt en faktura fra firma R. datert 31.7.14 for "*building porch*".

Kjøper anførte at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selger hadde ingen rimelig grunn til å være uvitende om at oppføring av garasjen krevde dispensasjon fra kommunen, all den tid eiendommen lå i et LNF-område. Det ble også opplyst i salgsprospektet at alle tiltak var søknadspliktige ettersom boligen lå i SEFRAK-registeret, og selger måtte dermed kjenne til dette. Uansett forelå det en vesentlig mangel, idet avviket tilsvarte 3,2 % av kjøpesummen og de aktuelle bygningsdelene var fra 2014/2015. Selger hadde etter kjøpet opplyst at tekkingen på terrassen ble utført i 2014/2015 som en følge av lekkasje i 2014.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 173 258, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, i tillegg til forsinkelsesrente.

Selskapet anførte i hovedsak at det var reklamert for sent hva gjaldt anførselen om vann gjennom belegningsstein, jf. avhl. § 4-19. Forholdet kunne enkelt ha blitt avdekket på et tidligere tidspunkt. Selger hadde uansett ikke kjent til de påberopte avvikene, jf. avhl. § 3-7, og arbeidene på terrasse og garasje ble gjort faglært. Avvikene kunne videre verken kvantitativt eller kvalitativt sett anses vesentlige, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at det ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om lekkasje fra terrassen eller garasjens drenering, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Vedrørende søknadsplikt for oppføring av garasje i LNF-området fant sekretariatet at selger ikke måtte kjenne til særreglene, og kom under noe tvil til at heller ikke megleren måtte kjenne til dette, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet fant videre ikke at avvikene utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet fant at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 grunnet lekkasje fra terrassen eller mangler ved garasjens drenering. Nemnda er enig i dette og viser til sekretariatets begrunnelse som nemnda slutter seg til.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da det ikke var opplyst om at garasjen ikke var godkjent av kommunen. Kjøper har etter overtakelsen inngitt en søknad til kommunen om godkjenning av garasjen, og søknaden er innvilget. Kostnader i anledning søknaden utgjør kr 17 000.

Hva gjelder selgers forhold, kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet, og nemnda er enig i dette. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse også på dette punktet.

Når det gjelder meglers forhold, fremgår det følgende i sekretariatets vurdering av saken:

Sekretariatet har riktignok vært noe mer i tvil knyttet til om megler skulle ha kjent til forholdet, men har etter en konkret vurdering likevel kommet til at det i denne saken ikke foreligger megleransvar. Megler har som utgangspunkt plikt til å reagere på åpenbare misforhold mellom godkjent og faktisk bruk av boligen, se til sammenligning FinKN 2021-14. I den forbindelse har megler i denne saken vært i kontakt med kommunen, og opplyst om at det ikke foreligger godkjenning av boligen utover tiltak til tilbygg. Det er imidlertid ikke gitt opplysninger om avvik ved garasjens godkjenning, men vi bemerker at garasjen er en mindre sentral del av meglerens hovedfokusområde. Sekretariatet bemerker videre at garasjen under normale omstendigheter ikke ville vært søknadspliktig i lys av dens størrelse. Se også FinKN 2019-488.

Sekretariatets tvil knytter seg imidlertid til at megleren spesifikt opplyste om at boligen lå i et LNF-område, og at det ved byggesøknad for tiltak som ikke hadde tilknytning til landbruk/stedbunden næring måtte vedlegges søknad om dispensasjon fra LNF. Til tross for noe tvil har sekretariatet likevel kommet til at megleren etter vår oppfatning ikke har opptrådt ansvarsbetingende klanderverdig ved å ikke undersøke garasjens godkjenning, eller å undersøke om kravene til LNF-område tilsa at garasjen likevel måtte søkes godkjent.

På bakgrunn av det ovennevnte finner vi det dermed ikke sannsynliggjort at det foreligger en opplysningssvikt om manglende godkjenning av garasjen, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda har i likhet med sekretariatet funnet vurderingen vanskelig, men har som sekretariatet kommet til at det ikke er sannsynliggjort at megleren har opptrådt kvalifisert klanderverdig. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda tilføyer at det ut fra den informasjonen som var gitt i salgsprospektet var påregnelig at det kun var tilbygget som var godkjent av kommunen, men det ville likevel vært ønskelig at megleren hadde adressert spørsmålet om godkjenning av garasjen. Slik denne saken ligger an, har imidlertid nemnda kommet til at det ikke var kvalifisert klanderverdig at spørsmålet om godkjenning av garasjen ikke ble omtalt ytterligere i salgsprospektet.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør totalt kr 173 258 inkludert merverdiavgift, noe som er 3,2 % av kjøpesummen. Det kvantitative avviket er dermed i underkant av den veiledende grensen som kan utledes av rettspraksis.

Hva gjelder vurderingen av om det foreligger en vesentlig mangel, siteres fra sekretariatets vurdering av saken:

Vi ser at de aktuelle bygningsdelene kun var 3-4 år ved salget, som tilsier at den kvantitative terskelen kan senkes noe. Videre har avvik ved terrassen medført lekkasje inn i boligens oppholdsrom, som dermed utgjør et umiddelbart utbedringsbehov som går ut over den daglige utnyttelsen av boligen og bygningens kjerneegenskaper. Utbedringskostnadene for arbeid på terrassen utgjør imidlertid kun kr 104 808 inkl. mva., tilsvarende 1,94 % av kjøpesummen. De øvrige kostnadene er knyttet til avvik ved og manglende godkjenning av garasjen.

For avvikene ved garasjen viser vi til nemndas avgjørelse i FinKN 2017-403, som gjaldt feil ved en ett år gammel garasje. Fra uttalelsen hitsettes:

I nemnds- og rettspraksis er det stilt høyere krav til utbedringskostnadenes størrelse når det gjelder mindre sentrale bygningsdeler som en garasje – slik tilfellet er her – enn for eksempel ved lekkasjer i oppholdsrom, jf. bemerkninger om dette i FinKN-2015-492.

Dette tilsier at det skal noe mer til før avvik ved mindre sentrale bygningsdeler anses som vesentlig, enn dersom det foreligger avvik ved boligens kjerneegenskaper.

Videre bemerker vi at avvikene ved garasjens drenering ikke synes å medføre en bruksulemppe ved alminnelig utnyttelse av garasjen, hvor avviket er begrenset til at noe vann trenger opp gjennom de utvendige belegningssteinene og skaper noe furer nedover grusveien ned til nabo. Vi kan heller ikke se at ulempene som oppstår for naboen er såpass alvorlige at det tilsier en særlig senket kvantitativ terskel, slik saken er dokumentert for oss.

Hva gjelder manglende godkjenning av garasjen bemerker vi at denne nå er godkjent, uten krav om bruksendring eller ytterligere bygningsmessige tiltak slik vi forstår vedtaket fra kommunen.

Etter en konkret helhetsvurdering, særlig under henvisning til avvikenes art, har vi kommet til at det ikke foreligger et slikt åpenbart avvik som bestemmelsen tar sikte på å ramme. Dette til tross for at arbeidet på bygningsdelene var utført få år før salget.

Vi har på bakgrunn av det ovennevnte dermed kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. 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 ikke at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).