

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-71

27.1.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Flere forhold – selgers egeninnsats – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-19 og 4-12.

En enebolig i Nord-Aurdal kommune oppført i 1974 ble solgt "som den er" for kr 2,65 mill., og overtatt av kjøper den 18.5.18. Ved salget ble det bl.a. opplyst at boligen var godkjent med utleieenhet i kjelleren, men at selger hadde innlemmet underetasjen i egen boenhet i sin eiertid. Dette kunne imidlertid gjøres om dersom kjøper ønsket dette. Takstmannen ved salget påpekte feil fall og sprekk i dekket på garasjetaket i tilstandsrapporten, og selger opplyste deretter i egenerklæringsskjemaet at det nylig hadde blitt utbedret to skader på garasjetaket. Etter overtakelsen avdekket kjøper flere avvik ved arbeidet utført av selger i kjelleretasjen, sprekker og feil fall på garasjetak, avvik ved el-anlegget og lekkasje i taket over kjøkkenet. Selskapet anførte at det ikke forelå opplysningssvikt om forholdene, og at kostnadene var påregnelige i lys av opplysningene ved salget. Selskapet anførte videre at kjøper hadde tapt eventuelle krav tilknyttet el-anlegg, lekkasje og feil fall på garasjetaket som en følge av oversittet reklamasjonsfrist. Nemnda kom til at enkelte av forholdene utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 255 828.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt., som en følge av følgende forhold:

- Avvik ved veggkledning i teknisk rom
- Fuktskade i takkonstruksjon
- Sprekk i epoxy og feil fall på garasjetak
- Avvik ved elektrisk anlegg
- Manglende utleiemulighet i kjeller

Eneboligen i Nord-Aurdal kommune ble oppført i 1974.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Innhold

Enebolig:

Hovedetasje: Vindfang, stue, tvstue, spisestue, kjøkken, to soverom, bad og dør ut på baksiden.

Overbygget veranda, 28 m², og veranda på garasjetak, ca 60 m².

Underetasje: Vindfang, entre, kjellerstue, fire soverom, to bad, vaskerom og bod. Egen inngang til tidligere hybelleilighet.

Garasje: Dobbel garasje med ved/redskapsbod.

Standard

Stor og romslig enebolig med pent opparbeidet tomt. Fine uteområder og store verandaer. Lett adkomst, og god parkering på asfaltert gårdsplass og i dobbel garasje.

Boligen har tidligere hatt utleieleilighet og hybel i underetasjen, men benyttes i dag som enebolig.

Romslig kjøkken med fin plass til spisegruppe. Eldre kjøkkeninnredning med malte fronter og godt med skaplass.

Boligen har ytterligere fire soverom i underetasjen, og to bad. Det ene soverommet har adkomst til eldre bad med servant, dusj og toalett. Varmekabel i gulv er defekt, og badet har behov for oppussing.

I tillegg er det et bad som har et pent flislagt gulv med varmekabler. Badet er innredet med servant, dusj og toalett.

Boligen har ett praktisk vaskerom med stål skyllekum, og opplegg for vaskemaskin. Det er også flere boder med god lagringsplass.

Sentralstøvsuger fra 2014.

Luft-luft varmepumpe i kjellerstue.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport datert 7.9.17, hvor det fremgikk følgende:

Konklusjon tilstand

Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det er viktig og påpeke at bygningen er oppført i henholdt til de forskrifter som gjalt i 1974, det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens forskrifter. Det vises forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Bebyggelsen: Bebyggelsen består av villa i en etasje med fullt innredet underetasje. Bygd inntil dobbel garasje og vedbod.

Huset benyttes i dag som enebolig, men var fra opprinnelsen innredet med en liten utleieleilighet og hybel i underetasje og hovedleilighet i første etasje med inngang i under etasje. Det er ikke noe problem og gjøre om igjen huset til det opprinnelige dersom en ikke trenger så mye plass. Her kan en evt. få inn anslagsvis ca kr 7 000 netto skattefritt i leie for underetasjen pr mnd.

Bygning, generelt

Beskrivelse: Det er viktig og være klar over bygningens alder og at bygningen er oppført i h.h. til de forskrifter og regler som gjalt på oppføringstidspunktet. Dagens forskrift til isolering, klima og innemiljø er strengere en da huset ble satt opp.

Huset er godkjent og var innredet med en liten leilighet og hybel i underetasje. Da eier trengte plassen selv åpnet han opp underetasje i 2006 for eget bruk. Dette kan eventuelt gjøres om dersom en ønsker det.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse: Støpt såle på fast grunn. Støpt grunnmur i betong på 3 sider, isolert innvendig med 10 cm siporex, trevegg i front. Beboelsesrom i underetasje er lektet inn og isolert med isolasjon.

Tilstandsvurdering: Ikke registrert sprekker i grunnmur. Kjelleren var tørr.

Gulv på grunn – TG: 1

Beskrivelse: Isolert og støpt gulv i underetasje. Støpt med varmekabel og fliser i entre og på begge badene, i øvrige rom er det stort sett flytende laminatgulv, belegg på gulv i vaskerom og bod.

Takkonstruksjoner – TG: 1

Beskrivelse: Saltakkonstruksjon bygd opp med selvbærende takstoler. Kaltloft isolert med 15 cm isolasjon, det er tilleggisolert med 10 cm isolasjon over deler av loftet. Adkomst til loft gjennom loftsluke. Loftet er tørt.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: En kan med fordel tilleggisisolere resten av kaltloftet.

Taktekking og membraner – TG: 3

Beskrivelse: Taket er tekket med pappshingel. Stål takrenner med nedløp.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Eier mener pappshingelen er fra byggeår, en må regne med og fornye denne innen kort tid.

Overflater på innvendige gulv – TG: 2

Beskrivelse: Underetasje. Isolert og støpt gulv. Fliser med varmekabel i gulv i entre og et bad, fliser på bad 2 uten varmekabel, belegg på gulv i vaskerom og bod, ellers laminatgulv. 1 - etasje. Oljebehandlet eikeparkett i tv-stue, stue og spisestue, laminat i kjøkken og vindfang, teppe på begge soverom og støpt gulv med varmekabel og fliser på bad.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 – 35 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Varmekabelen i bad nr. to i underetasje er skadet og virker ikke. Noe slitte overflater.

Overflater på innvendige vegger – TG: 2

Beskrivelse: Underetasje. Panel/strietapet i inngangsparti, granpanel på vegger i kjellerstue og i tre av soverommene, malt panel i et soverom, respatexplater i bad, panel og puss i vaskerom og bod. 1-etasje. Furupanel/malt strie i stuer, malte plater i kjøkken og et soverom, brystningspanel og strie i et soverom, fliser på bad.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Noe slitte overflater.

Overflater på innvendig himling – TG: 1

Beskrivelse: Underetasje. Malte plater. 1-etasje. Furupanel i himling i bad, malt panel i store soverom, ellers malte plater.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ikke registrert skader utenom litt skade i himlingsplate rundt pipen i stuen pga lekkasje i forbindelse med pipebeslaget. Lekkasjen er forlengst tettet.

VVS-installasjoner, generelt – TG: 2

Beskrivelse: Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann. Montert ny vannmåler i 2012. Kommunalt kloakkanlegg. Røranlegg inn - ut fra byggeår. To varmtvannsberedere på vaskerom i underetasje. Den ene berederen forsyner underetasje og den andre forsyner 1-etasje.

Sanitærinstallasjoner, generelt – TG: 2

Beskrivelse: Underetasje. To dusjbad med dusj, klosett og servant. Det ene badet er oppusset og i bra stand badet i forbindelse med det som var hybel er slitt og moden for oppussing. Vaskerom med stål skyllekum, opplegg for vaskemaskin etc. 1-etasje. Romslig bad med dusj, badekar, klosett og baderomsinnredning med servant. Badet ble pusset opp i 1995 er lik 22 år

Elkraft, generelt – TG: 1

Beskrivelse: Bra el-opplegg med eget fordelingsskap for underetg. med undermåler. Dette fordi det har vært benyttet til utleie med leilighet og hybel.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Fra byggeår.

Takkonstruksjon -Garasje/ved/redskapsbod.

Takkonstruksjoner – TG: 1

Beskrivelse: Støpt betongdekke som tak over garasjen og veranda med uteplass for leiligheten i første etasje, rekkverk rundt. Dekke har litt heng og når det regner samler det seg vann midt på gulvet.

Taktekking - Garasje/ved/redskapsbod.

Taktekking og membraner – TG: 1

Beskrivelse: Taket-uteplassen er tekket med epoxybelegg.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ved befaring oppdaget vi en sprekk i epoxybelegget, dette skulle eier få reparert umiddelbart.

I egenerklæringsskjema datert 23.10.17 svarte selger "nei" på spørsmål om arbeid utført på bad/våtrom var gjort av ufaglærte, og opplyste at tettesjikt, membran og sluk hadde blitt oppgradert av "(firma V.B/utførende E.)" på "2 nye bad i 1994/1995". Selger svarte videre "nei" på spørsmål om kjennskap til arbeid eller kontroll utført på vann/avløp, og på spørsmål om kjennskap

til sprekker i mur eller lignende. På spørsmål om kjennskap til feil ved pipe svarte selger "ja", og opplyste om "Nye pipehette ca. 2014. Tidligere lekkasje. Tettet ok".

Videre svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter og utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, og opplyste om "Nylig reparert 2 skader på garasjetak Ny membran OK". Arbeidet var opplyst utført av V.

På spørsmål om kjennskap til arbeid utført på el-anlegg eller andre installasjoner svarte selger "ja", og oppga "ved innlemming av hybel/leilighet til en boenhet ca. 2003". Det ble opplyst at arbeidet ble utført av A.B., og selger svarte "nei" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring. På spørsmål om kjennskap til utført kontroll på el-anlegget eller andre installasjoner svarte selger "ja", og opplyste at arbeidet var gjort av firma V.E.

Videre svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til sopp og råte i boligen, og på spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde gjort arbeid som normalt burde utføres av faglærte.

Selger svarte "ja" på spørsmål om boligen ble solgt med utleiedel, hybel, el.l., og oppga:

Har bygd om innvendig til en boenhet, men kan settes tilbake i original stand. Tegning 1973.

Selger svarte "ja" på spørsmål om utleiedel/hybel var godkjent hos bygningsmyndighetene.

Det var ikke opplyst i egenerklæringsskjemaet hvor lenge selger hadde eid boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.4.18, og overtatt av kjøper den 18.5.18.

Etter overtakelsen avdekket kjøper en rekke feil ved boligen. Det ble den 2.7.18 reklamert overfor selskapet bl.a. over renhold, manglende samsvarserklæring på el-installasjon i kjeller, utleiemuligheter i kjeller, avvik ved stikkontakter i stue, varmepumpe, defekt varmekabel på vannrør og sprekker i epoxy-belegg. I den forbindelse innhentet kjøper en reklamasjonsrapport fra takstingeniør R. datert 28.3.19:

Påberopte forhold

1. Svikt i veggkledning i nedre del av vegg mellom teknisk rom og bad.
2. Råteskade i takkonstruksjon.
4. Sprekk i epoxy og feil fall på garasjetak.
6. Elektrisk anlegg har flere potensielle brannfarlige feil.

Vurdering av påberopte forhold:

1. Kledning er skåret av og fjernet ca. 20-25 cm over gulvet og det er montert trefiberplate over feltet som er fjernet. Da kledningen blir kappet og fjernet på denne måten går kledningen ikke inn på nedre spikerslag/svill og har følgelig ingen bak-støtte eller innfesting.
2. Takkonstruksjon over kjøkken var angrepet av råte i bærende konstruksjon. Forholdet er ikke vurdert visuelt da eier hadde utbedret skaden før befaring. Eier har dokumentert forholdene med bilder.
4. Pga. snø var det ikke mulig å visuelt vurdere epoxy-belegg eller fall på tak, slik at vurderingen er basert på eiers opplysninger. Vurdering kan utføres visuelt ved et senere tidspunkt, etter at snøen er gått.
6. Eier har fått disse feilene utbedret av lokalt elektrofirma da dette var til fare for liv og helse. Forholdet er derfor ikke visuelt vurdert, men er vurdert ut ifra eiers opplysninger.

Konklusjon vedr. påberopte forhold:

1. Skjøter og avslutning av kledning skal ha bak-støtte og skal festes med spiker /skruer iht. SINTEF Byggforsk byggdetaljer eller produsentens monteringsanvisning.
2. Råteskader i bærende takkonstruksjon er kritisk, og krever utbedring så snart som mulig.

4. Sprekk i epoxy-belegg er beskrevet i tilstandsrapport der det står at en sprekk i epoxi-belegget skulle selger/tidligere eier reparere umiddelbart. Basert på denne informasjonen antar man at dette er utbedret.

6. Basert på opplysninger fra eier vedrørende elektrofirmaets konklusjoner var dette så alvorlige feil at bygningen kunne begynne å brenne når som helst. På grunnlag av disse opplysningene var eier nødt til å utbedre dette umiddelbart for i det hele tatt å kunne bruke boligen.

Nødvendige utbedringer

1. Trefiberplate må fjernes. Montere spikerslag for kledning og feste kledning til dette. Remontere trefiberplate.

2. Råteskadet område kappes ut etter at nødvendige midlertidig bærende konstruksjon er etablert. Fjernede materialer erstattes med nytt friskt materiale, og forsterkes med nødvendige forsterkninger.

4. Sprekk i epoxy-belegg må utbedres.

6. Deler av elektrisk anlegg er byttet.

Samlede utbedringskostnader ble anslått til kr 466 500 inkl. mva.

Kjøper reklamerte på nytt overfor selskapet den 10.5.19, bl.a. over råteskader i bærende konstruksjon over kjøkkenet og at det elektriske anlegget hadde vist seg å være brannfarlig.

Hva gjaldt sprekk og avvik på terrassedekket, har kjøper fremlagt følgende korrespondanse med firma V.I. som utførte utbedringen av dekket i selgers eiertid:

Kjøper: har nå tatt mål av terrassen min i (adressen) og den er 6,70/9.50. Lurte på pris med duk og oppretting for fall mot eventuelt sluk. Jeg lurte på pris også på rep av eksisterende gulv da det ble reparert for under 2år siden før vi tok over huset av B.S. Dette har nå løsnet i limet. Kan du sette opp litt om årsaken til at dette ikke er reklamasjon

Firma V.I: Når det gjelder reklamasjon på den tidligere utførte reparasjon, så var om å gjøre å få tettet overflaten så raskt som mulig, uten at det verken var temperatur eller mulighet for å få tørket betongen tilstrekkelig. Her kunne vi selvfølgelig sagt at dette ikke kan gjøres, da av hensyn til fuktigheten som stod i betongen, men det ble likevel tettet for å beskytte betongen.

Alt.1. Her sliper vi eksisterende gulv og legger en trekomponent membran som heter Mapelastix. Denne legges med glassfiberlaminering og er beregnet for balkonger og basenger. Denne er IKKE beregnet å bruke som ferdig overflate, så her anbefales det at du legger treplattning på det hele. Alternativt så er dette en meget bra overflate til belegning av fliser.

Pris pr.m2 for legging av denne membran er kr 498 pluss mva.pr.m2.
Rigg/drift kr 600 pluss mva.

Alt.2. Her sliper/pigges vi bort eksterende belegg der dette har løsnet/har bom. Etter fjerning må betongen tørke.

Fuktmåling må gjennomføres før nytt belegg kan påføres.
Estimert pris for reparasjon er kr 1 000 pluss mva.
Rigg/drift kr 2 200 pluss mva.

Kjøper har opplyst at kostnadene utgjorde kr 46 825 inkl. mva.

Kjøper har videre opplyst at de totale kostnadene for el-anlegget utgjorde kr 76 288 inkl. mva. Det ble fremlagt diverse fakturaer for utført arbeid, deriblant en faktura fra firma V.I. på kr 12 834 for bl.a. "bytte brent veggbois". Av fakturaen fremgikk det at ordredatoen var 1.10.18, og faktureringsdatoen var 21.12.18.

Videre avdekket kjøper at selger hadde fjernet røropplegget og støpt igjen sluk i underetasjen, slik at dette måtte legges opp på nytt for å få hybelen lovlig til utleie. Kjøper har i den forbindelse fremlagt diverse fakturaer for arbeid med røropplegget til totalt kr 78 604 inkl. mva. Kjøper fremla også bilder av hvordan gulvet måtte pigges opp for å etablere nytt rørsystem.

Fra selskapets gjengivelse av selgers forklaring hitsettes:

Utleiemulighet i kjeller:

Da boligen ble oppført ble det gitt byggetillatelse inkludert hybel i kjeller fra kommunen (se vedlegg). Det var også slik da selger kjøpte boligen i 1994. Selger bygde om dette i 2004 og benyttet hele huset selv. Det er ikke søkt om endring av ombyggingen (til en hel bolig), og selger mener derfor at det er den originale tillatelsen som gjelder. Han opplyser videre at det var åpne løsninger med vann som gikk til begge hybler. Dette ble fjernet i sin helhet, deretter ble selve avløpene tettet i gulvet og gulv lagt over. Selger opplyser at det bare er å ta opp gulvene for å få tilgang til avløp, men det må legges nytt opplegg til nye kjøkken i hyblene. Selger opplyser videre at det under ombyggingen ble satt inn nye vinduer i to soverom.

Sprekker i epoxybelegg:

Epoxydekke på garasjetaket ble lagt i 2006 av (firma N.I.) (se vedlegg). Det ble avdekket skader på belegget ved befaring med megler (epoxy var løsnet og måtte utbedres). Skadene ble utbedret av (firma V.I.) høsten 2017. Det ble også da bemerket to andre sprekker i dekke, men da var ikke fare for skader på daværende tidspunkt. Selger opplyser at det ved overlevering av huset ikke var antydning til luft under belegget der de påviste to sprekkene er.

Kjøper anførte at det forelå mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selger hadde holdt tilbake opplysninger om ufaglært arbeid i boligen, kjente avvik og anbefalinger fra fagkyndige. Avvikene utgjorde uansett en vesentlig mangel, idet nær samtlige av de berørte bygningsdelene ble gitt TG 1.

Det var ikke reklamert for sent over forholdene, jf. avhl. § 4-19. Lekkasje og råteskader i bærende konstruksjon i taket måtte utbedres raskt, og det ville dermed medført en urimelig ulempe å avvente gjennomføringen av utbedringen.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på totalt kr 255 828 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12.

Selskapet anførte i at det ikke forelå mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Kjøper hadde reklamert for sent over tak og el-anlegg, idet forholdene ble utbedret før det ble fremsatt reklamasjon, jf. avhl. § 4-19. Fallforholdet på terrassedekket ble det opplyst om ved salget, og utgjorde dermed ikke en mangel, jf. avhl. § 3-10. Uansett var det reklamert for sent over forholdet. Selskapet har forklart at det ikke forelå et røropplegg i kjellergulvet i selgers eiertid, men at kobberrørene var montert i et åpent anlegg og var lette å rive. Selger hadde altså ikke støpt igjen kjellergulvet i forbindelse med fjerning av røropplegget, kun støpt igjen to sluk. Det ble lagt noe sement over slukene slik at de skulle være lette å finne igjen. Deretter ble det lagt klikkgulv over arealet. Informasjon om arbeidet og hvor sluk lå ble formidlet til kjøper. Kjøper har videre valgt å etablere kjøkkenet et annet sted enn der det lå originalt, og måtte dermed uansett påregne kostnader til etablering av røropplegget på et nytt sted.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet fant at kjøper hadde tappt eventuelle krav knyttet til lekkasje i tak over kjøkken og avvik på el-anlegget som en følge av oversittet reklamasjonsfrist, jf. avhl. § 4-19. Det hadde gått over 3 måneder fra forholdene var avdekket til kjøper reklamerte overfor selskapet. Sekretariatet fant imidlertid at det forelå opplysningssvikt tilknyttet avvik ved sprekk i epoxy og feil fall på terrassedekket, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet fant videre at det var gitt misvisende opplysninger om arbeid utført på røropplegget av selger. Vedrørende konstruksjonsfeil på kledning i teknisk rom fant sekretariatet at det ikke forelå opplysningssvikt om forholdet, eller at det alene eller sammen med de øvrige avvikene måtte anses å utgjøre en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at eventuelle krav knyttet til el-anlegg og taklekkasje er tapt som en følge av oversittet reklamasjonsfrist, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn. Heller ikke nemnda kan se at unntaket i avhl. § 4-19 tredje ledd kommer kjøper til unnsetning i saken.

Når det gjelder sprekke i epoxy og feil fall på dekket har sekretariatet kommet til at foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet opplysningsvikt om utbedring. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Tilsvarende er nemnda enig med sekretariatets konklusjon om at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for svikt i veggkledning i teknisk rom.

Derimot har nemnda vært noe mer i tvil om det foreligger en mangel grunnet opplysningsvikt om arbeidene utført på røropplegget og ved støping av gulv i underetasjen. Kjøper ble opplyst om at det var gjort tiltak i kjelleren som innebærer at den var omgjort til en del av boligen, og nemnda legger til grunn at kjøper selv på visning kunne se at kjelleren ikke hadde kjøkken. Kjøper måtte således forvente at det i denne forbindelse var gjort noe arbeid med rør. Selger har opplyst at han i forbindelse med dette arbeidet rev vegger og åpnet kobberrør og en varmtvannsbereder for å lage to soverom til sine barn. Det var ikke skjult vannanlegg i denne delen av huset og dermed enkelt å rive. Deretter skal selger ha tettet to sluk i gulvet og lagt noe sement over slukene slik at det skulle være lett å finne igjen senere. Selger skal altså ikke ha støpt hele gulvet. Det ble deretter lagt såkalt klikk-gulv over hele arealet. Informasjon om dette arbeidet og hvor gamle sluk lå ble etter det nemnda oppfatter formidlet til kjøper. I lys av de opplysninger som var tilgjengelig for kjøper er nemnda således i tvil om selger kan sies å ha holdt tilbake opplysninger som kjøper kunne regne med å få.

Under enhver omstendighet har nemnda kommet til at innvirkningskriteriet vanskelig kan anses oppfylt for dette mangelsforholdet. Nemnda oppfatter det slik at kjøper har plassert kjøkkenet på et annet sted enn det som var originalt. Kostnader for endring av rør og gulv knyttet til re-plassering var derfor påregnelig. Det kan etter nemndas syn ikke anses sannsynliggjort at mer detaljerte opplysninger om selgers egenarbeider på røropplegg og gulv påvirket avtaleinngåelsen eller budets størrelse. Det foreligger dermed heller ikke en mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet.

Endelig blir det spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt, og i sin begrunnelse bl.a. vist til følgende:

Sentralt i den kvalitative vurderingen er dermed hvor påregnelig et slikt skadeforløp og omfang objektivt sett må ha fremstått ved kjøpet, jf. FinKN 2017-299. Vi bemerker at også forholdet det er reklamert for sent over skal inntas i vesentlighetsvurderingen.

Ved salget ble det riktignok opplyst om bra el-opplegg, noe arbeid utført i forbindelse med innlemming av hybel til selgers boenhet og TG 1 på el-anlegget, men det var også opplyst at anlegget var "fra byggeår". Dette tilsier at det kunne foreligge feil og avvik fra gjeldende forskriftskrav. Vi bemerker videre at avvikene er begrenset dokumentert, og at det for sekretariatet er vanskelig å legge til grunn at alle el-arbeidene utført av kjøper kan knyttes til kjøpsrettslige avvik, og ikke må anses som en alminnelig oppgradering. Bildene som fremgår av reklamasjonsrapporten viser riktignok alvorlige feil, men vi kan ikke se at bildene dokumenterer at anlegget utover de to avbildede punktene også var tilsvarende skadet. Hva gjelder lekkasje og råteskader i konstruksjon over himling på kjøkkenet må også dette forholdet anses å være innenfor det påregnelige, ettersom taktekingen hadde fått TG 3. Dette til tross for at takkonstruksjonen hadde fått TG 1. Utbedringsbehov på el-anlegg og takkonstruksjon på dermed anses å være innenfor det forventbare.

Tilsvarende var det påregnelig med en del kostnader knyttet til reetablering av hybler i underetasjen. Selv om kostnadene går noe utover hva kjøper kunne regne med, kan vi ikke se at dette utgjør et åpenbart avvik fra hva som var forventbart. Hva gjelder avvik på terrassedekket over garasjen må forholdet anses kvalitativt sett

upåregnelig, men sekretariatet kan verken se at forholdet alene eller sammen med avvik på kledning i teknisk rom og underetasjen for øvrig kan anses kvantitativt tilstrekkelig til å utgjøre en vesentlig mangel.

Slik saken er dokumentert for sekretariatet kan vi dermed ikke se at forholdene utgjør et slikt åpenbart avvik som bestemmelsen tar sikte på å ramme.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. 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.

Det skal etter dette utmåles prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedring av sprekk i epoxy og feil fall på dekket. Med utgangspunkt i sekretariatets vurderinger under prisavslaget settes dette skønnsmessig til kr 30 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).