

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-733

14.7.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Flere forhold – fukt- og råte i vinterhage – selgers kunnskap – underkommunisert? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En enebolig i Oslo fra 1975, med tilbygd vinterhage oppført ca. 1998, ble solgt "som den er" for kr 12,2 mill., og overtatt av kjøper 9.9.19. Ved salget var boligen bl.a. omtalt som godt vedlikeholdt, med komponenter av eldre dato/byggeår i våtrom og røranlegg, og at det i vinterhagen var opptørkede fuktskjolder på treverket grunnet kondensering og solskjolder. Det var i selgers egenerklæring bl.a. opplyst om "*Mindre lekkasje i vinterhage ved styrtregn*".

Vinteren 2020 oppdaget kjøper flere mangler ved boligen, og i fagkyndigrapport ble det konstatert bl.a. lekkasje og råte i takbjelke, råte og svertesopp på dører og karmen i vinterhagen, lekkasje fra toalett, kurving og råte i utvendig panel på gavlvegg, lekkasje i tak over trappegang, mv. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger fra selger og takstmann, samt at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det ikke var tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at fuktskader i vinterhagen og manglende stoppekran utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag til sammen kr 712 757, inkl. takstutgifter.

Saksfremstilling

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

- lekkasje, råte, mv. i vinterhage
- punkterte vinduer
- manglende stoppekran
- lekkasje fra toalett
- knekt flis og fukt bak toalett
- skadet utvendig panel
- utettheter ved utbygg

Boligen er en enebolig i Oslo oppført i 1975, med tilbygget vinterhage oppført ca. 1998.

I salgsprospektet var det bl.a. opplyst at "*Boligen er god vedlikeholdt*".

I tilstandsrapporten opplyses bl.a. at eneboligen er oppført etter "*byggetidens byggeforskrifter*", og at bygningen har komponenter av eldre dato/byggeår i våtrom, røranlegg og elektrisk anlegg.

Selger har i egenerklæringsskjemaet opplyst at de kjøpte boligen i år 2000.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 12,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.8.19, og overtatt av kjøper den 9.9.19.

Kjøper har opplyst at de vinteren 2020 oppdaget flere mangler ved boligen, og at tilstanden åpenbart var dårligere enn forventet. Kjøper innhentet reklamasjonsrapport fra takstmann T., datert 23.6.20, og reklamerte overfor selskapet den 29.6.20 over lekkasje og råte i takbjelke, råte og svertesopp enkelte steder på dører og karmen i vinterhagen, punkterte vinduer i boligens hoveddel, manglende vannstoppekran på husets utside, defekt innvendig vannstoppeventil, lekkasje fra toalett på lite bad i hovedetasje, fukt bak toalett på hovedbad i hovedetasje, sprekker, kurving og råte i utvendig panel på gavlvegg mot sørøst og lekkasje i tak over trappegang og gjennom veggpanel på utbygg.

I det følgende omtales de anførte forholdene hver for seg:

1. Lekkasje og råte i vinterhage.

I salgsprospektet ble det opplyst bl.a.: "*Vinterhage med glass i taket. Opptørkede fuktsjolder på treverket som skyldes kondensering og solskjolder.*"

Under punktet "*Vinduer*" i tilstandsrapporten var det opplyst at vinduer i vinterhage var fra "*slutten av 90-tallet*".

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "*nei*" på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader i boligen, og på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade opplyste selger bl.a. "*Mindre lekkasje i vinterhage ved styrtregn, (..).*"

I reklamasjonsrapport datert 23.6.20 konkluderte takstmann T. bl.a. med at råteskadene i vinterhagen var godt synlige, at deler av karmen hadde falt av på grunn av dette, at det var forsøkt lokale utbedringer, og at dette indikerte at eier var klar over at lekkasjens omfang og skadene var større enn opplyst ved salget. Det ble observert flere punkterte vinduer, samt råte i karmen på dører og vinduer. Overgangen mellom husvegg og tak var utett. Grunnet omfanget av skader/feil, var det ifølge takstmann T. ikke økonomisk å utføre lokale utbedringer. Utskiftning i sin helhet ble derfor anbefalt (TG 3). Under rapportens pkt. 3 har takstmann T. bl.a. opplyst om "*Defekte låsemekanismer i begge dører i vinterhage.*" Reparasjonskostnadene ble estimert til kr 437 500 inkl. mva.

Selskapet innhentet reklamasjonsrapport fra byggfirma E. datert 18.8.20, hvor det ble konkludert med at "*Trekonstruksjoner må vedlikeholdes og overflatebehandles. Takspærre med råteskader skiftes, og punkterte isolerglass byttes samtidig. Det kan foretas lokal utbedring av råteskade ved innfelling av nytt trevirke i dørkarm.*" Reparasjonskostnaden ble kalkulert til kr 60 000 inkl. mva.

Ifølge kjøper manglet kalkylen til byggfirma E. arbeidspenger for utføring av omtalte arbeid. Kjøper påpekte at takstmannen T. hadde estimert arbeidspenger for tre mann i én uke til kr 97 500 inkl. mva., men presiserte at dette var for en mer omfattende utbedringsmetode. Det ble også bemerket at byggfirma E. ikke hadde medtatt kostnader til defekt låsemekanisme på begge dører i vinterhagen, og at lokal utbedring var lagt til grunn.

Kjøper kontaktet glassmester A. for en befaring og vurdering av korrekt utbedringsmetode. I e-post av 12.11.20 opplyste glassmester A. om lekkasje flere steder, råte i reisverk og at det ikke var noe å reparere på. Det ble anbefalt rivning av hele på bygget og at det måtte settes opp på nytt, samt opplyst at det hadde vært lekkasje i mange år, og tydelige tegn til at dette er forsøkt med ettertetting flere ganger.

Kjøper engasjerte også glassmester F. for pristilbud på ny glassveranda. I et oppdatert tilbud datert 20.10.20 ble kostnaden beregnet til kr 323 990, hvor bl.a. 2-lagsglass og vannbeslag mot vegg var inkludert.

Kjøper har også innhentet værvarsel for 8.6.20, da takstmann T. var på befaring, og påpeker at det var kun 0-0,5 mm nedbør den dagen.

Ifølge selskapet fremsto rivning av vinterhagen som et uforholdsmessig tiltak for kun å utbedre lekkasjene. Selskapet hadde derfor lagt til grunn byggfirma E. sin vurdering som den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Selskapet har påpekt at glassmester A. kun hadde *anbefalt* å rive og sette opp igjen vinterhagen, og mente at dette dermed ikke kunne forstås som at lekkasjen ikke kunne utbedres lokalt.

2. Punkterte vinduer i hoveddel av bolig.

I tilstandsrapporten var vinduer og dører vurdert til TG 2, med opplysning om bl.a. isolerglass i trekarmer fra byggeåret, at to soveromsvinduer var fra 2000 og 2015 og at det *"ikke er uvanlig med punktering i isolerglass med denne alder (byggeåret)"*. Vinduenes åpne- og lukkemekanismer ble ikke kontrollert. Tilstandsgrad var gitt med tanke på alder og isoleringsevne, og vinduer fra 2000 og 2015 var gitt TG 1.

I skaderapporten fra takstmann T. ble det konkludert med 18 punkterte vinduer, inkludert ett fra 2000, for liten glippe på utvendig belistning, stedvis råde i karmer og at vinduene ikke opprettholder tiltenkt funksjon og må byttes (TG 3). Grunnet råde og feil belistning ble det anbefalt total utskiftning av vinduer som ikke opprettholdt sin tiltenkte funksjon. Det ble bl.a. også opplyst at råteskader i vinduskarmer var synlig fra yttersiden. Reparasjonskostnadene ble estimert til kr 360 000 inkl. mva. for utskiftning av 18 vinduer og innlisting av vinduer.

Iht. rapporten fra byggfirma E. ble det på befaringsdagen registrert flere vinduer med store skjolder, og enkelte med marginale tegn til å være punktert. Det ble bl.a. opplyst om elleve vinduer med større skjolder. Byggfirma E. konkluderte med at vinduene *"i vesentlig grad er fra byggeår 1975, noen fra 1994"*, at de således *"er innenfor kort og middels intervall for utskifting"* og at garantitid for glass er *"5-10 år."* Nødvendig tiltak var å skifte *"isolerglass"* og *"vindusglassene"*, samt hele vinduet hvor det var råteskade i belistningen. Kostnaden ble oppgitt til kr 53 000 for skifte av 10 punkterte isolerglass og ett vindu med råteskadet belistning.

Kjøper har påpekt at byggfirma E. opererte med et lavere antall vinduer enn takstmann T., og heller ikke hadde medregnet arbeidspenger.

Kjøper har innhentet to pristilbud fra glassmester F., ett datert 27.8.20 på kr 51 902 (kr 7 415 pr. rute) for syv punkterte vinduer, og ett datert 10.9.20 på kr 66 620 for utskiftning av fire punkterte loftsvinduer med råteskader (kr 33 310 pr. vindu). Kjøper har opplyst at de to loftsvinduene tilsammen besto av flere vinduer, som erstattes med to vinduer hver, og at loftsvinduet vest, hvor det var påvist råteskader, hadde to av fire vinduer. Ifølge kjøper kom de totale utbedringskostnadene i henhold til tilbudet fra glassmester F. på kr 166 780, som tilsvarte 18 vinduer a kr 7 415, pluss ett råteskadet loftsvindu til kr 33 310.

Selskapet har vist til at byggfirma E. kun hadde påvist 11 punkterte vinduer, og at kjøper i e-post til glassmester F. av 30.09.20 kun etterspurte pristilbud på 11 vinduer, ikke 18 stk. Ifølge selskapet underbygget dette at det i realiteten kun var tale om 11 vinduer. Selskapet mente også at byggfirma E. hadde hensyntatt arbeidspenger i sine kalkyler.

3. Manglende stoppekran.

Takstmann T. konkluderer med at utvendig vannstoppekran manglet, og at *"Stoppekran må lokaliseres for å kunne stenge av vannet inne i huset. (...) (TG 3)." Reparasjonskostnaden ble estimert til kr 6 250 inkl. mva. for lokalisering/søk av stoppekran av rørlegger. Kostnad for evt. søk av stoppekran og forlegning av stengeventil ble estimert til kr 10 000.*

Byggfirma E. konkluderte med at det ikke ble observert utvendig hovedstengeventil til vannledningen. Takstmannen hadde vært i kontakt med opprinnelig eier fra 1975, som hadde bekreftet at tiltaket var utført iht. søknadspapirer, og at vannledningens inntak var som vist på situasjonskartet, på det nordøstre hjørnet av boligen. Byggfirma E. anbefalte derfor å lete mer. Dersom utvendig stoppeventil ikke ble funnet, ble etablering av en slik kalkulert til kr 69 000 inkl. mva.

Kjøper hyret etter dette rørleggerfirma L. for ytterligere undersøkelser for å finne utvendig vannstoppekran, men uten hell. Rørleggeren mente det ikke var hensiktsmessig å lete videre, da kranen ikke var der den var indikert i byggetegninger fra Vann- og avløpsetaten.

Ifølge selskapet har selger opplyst at de i sin eiertid ikke hadde kjennskap til hvor den utvendige stoppekranen var lokalisert, og at de aldri hadde hatt behov for å bruke den. Rørleggeren hadde heller ikke gitt selger beskjed om at det var knyttet problemer til stoppekranen.

4. Innvendig vannstoppeventil.

Takstmann T. har konkludert med at innvendig vannstoppeventil var defekt og ikke oppfylte sin tiltenkte funksjon for å stenge vannet, og derfor måtte skiftes i sin helhet (TG 3). Kostnaden for utskiftningen ble estimert til kr 6 250 inkl. mva. dersom vannet kunne stenges av utvendig, og til kr 31 250 inkl. mva. dersom vannet ikke kunne stenges av utvendig.

Byggfirma E. har konkludert med at vannstoppeventilen ikke stengte av vannet, og at stoppekran måtte utbedres/skiftes. Forutsatt at utvendig kran kunne avdekkes, ble utskiftning kalkulert til kr 14 000.

Kjøper mente at byggfirma E. sitt estimat var for lavt, og at dette ble underbygget av pristilbudet fra rørleggerfirma L. på kr 29 129 for skifte av innvendig hovedstoppekran, rivning og oppbygging, samt maling av innkassing til rør.

Selskapet opplyste at de la til grunn byggfirma E. sitt tilbud. Ifølge selskapet har selger opplyst at de hadde benyttet innvendig stoppekran jevnlig uten problemer, senest i forbindelse med skifte av utekran i april 2019.

5. Lekkasje fra toalett på dusjbad i 1. etasje.

I tilstandsrapporten ble dusjbad i første etasje gitt TG 2, og det ble opplyst at det var fra byggeår, og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som var mangelfull ifølge dagens krav og metoder for utførelse. Sluket var i dusjnisen og isolert fra resten av badet, men med spalte i flislagt oppkant. Tilstandsgrad var gitt grunnet alder og forventet levetid. Takstmannen fant ingen indikasjoner på fukt i dusjonens vegger.

I egenerklæringen har selger svart *"nei"* på spørsmål om kjennskap til feil, bl.a. sprekker eller lekkasjer, tilknyttet våtrommene. På spørsmål om det var utført arbeid på bad/våtrom svarte selger *"Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.", "(firmanavn)"* og *"Nytt bad i U1, 2015"*.

I reklamasjonsrapporten fra takstmann T. ble det opplyst om *"lekkasje fra toalett lite bad"*, herunder at *"sisternen til toalettet ikke er tett i overgangen til toalettet, og det drypper ved bruk"*

ned på gulvet." Det ble konkludert med å bytte det gulvstående toalettet, da dette kostet mindre enn en lokal utbedring. Reparasjonskostnaden ble estimert til kr 6 250 inkl. mva.

I rapporten fra byggfirma E. fremgikk bl.a. at når gulvklosettet spylte ned, *"lekker det vann fra rørgjennomføringene i overgang mot sisternen."* Det ble konkludert med at *"Utettheter rundt rørgjennomføringen på sisternen må tettes. Erfaringsmessig tilsier det at toalett av hensyn til alder bør skiftes, dette også da det kan være vanskelig å finne deler til eldre utstyr som dette."* Kostnaden til å tette rørgjennomføringer ble kalkulert til kr 1 375 inkl. mva.

Ifølge kjøper har rørleggere bekreftet at det var vanskelig å få tak i reservedeler. Kjøper mente derfor det syntes hensiktsmessig å legge til grunn kostnader til nytt toalett på kr 10 000.

6. Toalett på hovedbad i 1. etasje.

I salgsprospektet ble det opplyst at første etasje bl.a. hadde et *"romslig bad og et toalett med dusj"*, og at det på badet bl.a. er installert vegghengt toalett.

I tilstandsrapporten var *"bad"* i første etasje gitt TG 2, og det var opplyst å ha et veggmontert wc. Videre fremgikk det bl.a. at det var *"flislagt i regi av tidligere eier"*, at dets *"konstruksjon/oppbygging ikke er kjent"*, men antas å være *"enklere enn dagens krav og metoder for utførelse"*. Badekaret var tilkoblet avløpsrør i gulvet, og det var ikke inspeksjonsluke eller ventilasjonsrist i flislagt badekarsfront. Tilstandsgrad var gitt grunnet alder og forventet levetid. Det var ingen indikasjoner på fukt i dusjonens vegger etter søk.

I rapporten fra takstmann T. ble det bl.a. konkludert med at toalettet var løst og holdt på å løsne fra veggen, at det var knekte fliser med bakenforliggende sopp og fukt, at omfanget av fukten i konstruksjonen ikke var avklart, men at den gikk gjennom tettesjiktet bak toalett. Da skaden var i overgang gulv og vegg, ville begge tettesiktene bli berørt, og måtte derfor fornyes for å opprettholde funksjonen for våtrom i våtsoner. Badet måtte renoveres i sin helhet (TG 3). Reparasjonskostnadene ble estimert til kr 250 000 inkl. mva.

Byggfirma E. konkluderte med at fukt i vegg under vegghengt toalett anses å ha *"sammenheng med innfesting, og lokal lekkasje i toalett, jfr. lekkasje i toalett i tiliggende rom."* Utbedring ved de- og remontering av toalett etter at innfesting var sikret og fuktskade plater skiftet. Kostnaden ble oppgitt til kr 35 000.

Kjøper mente utfordringen med lokale utbedringer på våtrom var at ingen firmaer vil påta seg å sveise membran, da dette ble ansett for å være en dårlig løsning.

Ifølge selskapet har selger opplyst at de ikke var kjent med svikt ved toalettets oppheng og/eller at flisen var sprukket. Selskapet mente at rimeligste forsvarlige utbedringsmetode var sveising av membran.

7. Skadet utvendig panel.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. konkludert med at ytterveggenes kledning er *"normalt vedlikeholdt."* Ytterveggene var gitt TG 1, med opplysning om at normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre var 40 - 80 år, og at yttervegger over grunnmur var antatt isolert etter *"byggeårets krav og for å være ok"*, at grunnmur og yttervegger totalt sett ble betraktet å *"ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon"*, at tilstand ble gitt med tanke på ytre, visuelle observasjoner og alder, samt at veggene var tynnere og har mindre isolering enn dagens krav. Veggernes isoleringsevne var gitt TG 2.

Takstmann T. har i sin rapport bl.a. opplyst at det ble det observert *"stedvise sprekker i panel etter soltørking, samt noe kurvinger i panelbord"*, *"noe råte"*, at *"ytterkledningen bærer preg av*

etterslep på vedlikehold", og at skadene har oppstått som konsekvens av dette. Det var ikke utført inngrep i panelet for å se etter bakenforliggende skader. Takstmannen konkluderte bl.a. med at større deler av panelet ikke opprettholdt sin funksjon som klimaskall, og derfor ble vurdert til TG 3. Reparasjonskostnadene ble estimert til kr 100 000 inkl. mva.

Takstmann T. opplyste om *"Mugg og sopp i isolasjon og bygningsmasse"*, og viser i den forbindelse til fremlagt rapport fra Mycoteam datert 27.5.20. Det fremgikk bl.a. av rapporten at det var funnet *"sparsom vekst av gjærsopp rundt isolasjonsfibrer i begge prøver"*, at *"Veksten tyder på unormale forhøyet fuktighet i veggen"*, at det var *"risiko for vekst av muggsopp i andre deler av konstruksjonen (f.eks. treplater, gips, papp, plast eller papir) dersom det har vært fuktighet til stede"*, og at det var *"tydelige fuktmerker på mottatt bilde fra prøvetakingssted 2."* Det ble anbefalt å åpne veggkonstruksjonen for vurdering av skadeomfanget. Reparasjonskostnadene ble estimert til kr 156 250 inkl. mva. for utskiftning av ca. halvparten av isolasjonen fra innsiden (25 % av yttervegger), åpning og lukking av vegger, samt overflatebehandlinger.

Byggfirma E. har i sin rapport lagt til grunn behov for lokal utbedring av kledning med råteskader til kr 28 000 inkl. mva. Hva gjaldt mugg og sopp i isolasjon og bygningsmasse uttalte byggfirma E. bl.a. at eier hadde opplyst å ha lektet ut og etterisolert majoriteten av ytterveggene i 1. etg. og hems med 70 mm. På bakgrunn av boligens alder og de enkelte bygningsdelenes løsningsvalg konkluderte byggfirma E. med at det var påregnelig med behov for vedlikeholdstiltak rundt vinduer/dører i klimaskallet. Basert på visuell inspeksjon ble det ikke avdekket skader pga. fuktighet, soppvekst eller andre forhold som tilsa at ytterveggene hadde skader av en type og omfang som tilsa at isolasjonen i ytterveggen burde skiftes.

Ifølge selskapet har selger opplyst at de ikke har hatt kjennskap til muggsopp i isolasjon og bygningsmasse.

8. Tak over trappegang og veggpanel på utbygg.

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst at det utvendig ble lagt *"ny taktekking i 2017, Decra-panner samt ny underlagspapp, sløyfer og lekter. Det ble samtidig montert nye beslag, takrenner og -nedløp."* Boligens takkonstruksjon var gitt TG 1, og det var bl.a. opplyst at taket kun var besiktiget fra bakken, at det var antatt *"papp- eller folietekking på flatt tak over trapp."*, at taket trolig var bygd etter byggeårets krav og at dette bl.a. innebar tynnere trekonstruksjoner, tynnere dampsperre og mindre isolasjon enn dagens krav, samt at dette gjorde taket mer utsatt for kondensering enn tak bygd etter nyere forskrifter. Takstmannen antok at taket var isolert etter byggeårets krav, og for å være *"ok uten observerbare tegn til problemer."* Takkonstruksjon/-tekking var vurdert til *"normalt kvalitet."*, og det var bl.a. ikke tegn til lekkasjer. Takrenner og nedløpsfunksjoner var ikke kontrollert.

I egenerklæringen svarte selger *"Ja, kun av faglært"* på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på *"terrasse/garasje/tak/fasade"*, at det ble lagt *"Nytt decra-tak i 2016"*, utført av *"J. Tak & Vedlikeholdsservice"*.

Takstmann T. konkluderte i sin rapport med at *"hverken yttertaket med sluk eller ytterkledning (panel) opprettholder sin tiltenkte funksjon med å holde vannet på yttersiden av klimaskallet, og at det trenger vann inn i konstruksjonen. Takduk må ryddes, sluk sjekkes for lekkasjer og undertaket må kontrolleres. Panel på yttervegg må demonteres og konstruksjonen tørkes og sjekkes for ytterligere skader (TG 3)."* Reparasjonskostnadene ble estimert til kr 27 500 inkl. mva. for utskiftning av takmembran, bytte sluk, demontering og remontering av panel, samt overflatebehandling.

I rapporten fra byggfirma E. ble det konkludert med at taket måtte tekkes om, og kostnaden ble kalkulert til kr 104 000 inkl. mva.

Kjøper aksepterte de rimeligste utbedringskostnadene, på kr 22 000, da andre fagkyndige hadde ment at de reelle utbedringskostnadene lå nærmere takstmann T. sine estimater enn byggfirma E. sine. Selskapet bekrefter at det var enighet mellom partene om at de rimeligste forsvarlige utbedringskostnadene utgjorde kr 22 000.

Kjøper har i hovedsak anført mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, grunnet manglende og uriktige opplysninger fra selger og selgers takstmann, samt vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selger hadde bl.a. ikke grunn til å være ukjent med lekkasje og råteskader i vinterhagen, manglende utvendig vannstoppekran, defekt innvendig vannstoppeventil og sprukket flis på toalettet. Selger og takstmannen kjente eller måtte kjenne til råteskader på ytterledningen og punkterte vinduer i vinterhagen og i boligens hoveddel. Det var gitt uriktig opplysning om vinterhagen og kledningen, og kledningen ble gitt uriktig tilstandsgrad. Innvirkningsvilkåret var oppfylt. I alle tilfeller forelå det et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. etter avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om å få dekket samlede utbedringskostnader inkl. utgifter til takstrapport på til sammen kr 712 757, samt utgifter til advokat, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Selskapet har anført at det ble reklamert for sent etter avhl. § 4-19, at det ikke forelå mangler etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og at boligen heller ikke hadde et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre pkt. Synbare skjolder i treverket måtte uansett ha vært synbart ved avtaleinngåelsen, og det ble gitt klare risikoopplysninger om vinduene, jf. avhl. § 3-10. Det ble bestridt at kjøper hadde lidt økonomisk tap etter avhl. § 4-14, da kjøpers egen forsikring hadde dekket kostnader til advokatbistand.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort mangelsansvar som en følge av tilbakeholdte opplysninger om de påklagde forholdene, eller at det var gitt uriktig opplysning om omfanget av lekkasjen i vinterhagen og ytterkledningens tilstand, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet fant ikke at det forelå vesentlig avvik ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at kjøpers reklamasjon ikke kan anses for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, er nemnda helt enig med sekretariatet i at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. På dette punktet tiltres sekretariatets begrunnelse fullt ut.

Med hensyn til spørsmålet om mangelsansvar grunnet opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 har nemnda funnet vurderingen noe mer krevende. For vinduene, lekkasjen fra toalett, knekt flis/fukt bak toalett, innvendig stoppeventil, skadet utvendig panel og utettheter ved utbygg har nemnda kommet til samme konklusjon som sekretariatet om at det ikke er grunnlag for mangel. For disse forholdene tiltres sekretariatets vurdering.

Etter en samlet vurdering av dokumentene i saken har nemnda imidlertid kommet til at selger kjente eller måtte ha kjent til at fukt- og råteproblemene med vinterhagen var større enn det som ble kommunisert i egenerklæringsskjemaet. Nemnda oppfatter opplysningen om opptørkede fuktskjolder på treverket som relativt bagatellmessig, og samtidig gir opplysningen om "*mindre lekkasje i vinterhage ved styrtregn*" ikke klarhet i om det er tale om en pågående lekkasje, eller kun en enkeltstående hendelse. De fremlagte rapportene i saken underbygger imidlertid at det

foretatt flere og omfattende utbedringsforsøk for lekkasjene og råten. For bl.a. råteskadene på karmen på takvinduet kan selger vanskelig høres med at han ikke kjente til disse, all den tid lekkasjeutbedringen her fordret at noen har vært oppå glasstaket. Det er videre avdekket råteskader mange steder i vinterhagen, samt defekt låsemekanisme og lekkasjer ved selve dørpartiet. Nemnda har derfor kommet til at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 grunnet underkommunikasjon av fukt- og råteskadene ved vinterhagen. Forholdet anses også å ha virket inn på avtaleinngåelsen.

For så vidt gjelder utvendig stoppekran har sekretariatet i sin vurdering kommet til det foreligger opplysningssvikt fra selger, men at forholdet ikke kan sies å ha virket inn på avtaleinngåelsen. Det er vist til de lave utbedringskostnadene. Nemnda oppfatter at kostnadene til etablering av ny stoppekran utgjør kr 69 000, hvilket nemnda for sin del ikke anser som bagatellmessig. Utvendig stoppekran tjener også en viktig funksjon. Etter en konkret vurdering finner nemnda at innvirkningsvilkåret må anses oppfylt, og at det derfor foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 også for dette forholdet.

Når det gjelder prisavslaget, jf. avhl. § 4-12, kan nemnda ikke se at det er grunnlag for full riving og nyoppføring av vinterhagen. Nemnda mener det ikke er slike svakheter ved rapporten som selskapet har innhentet at det er grunn til å se bort fra den løsning som der skisseres. Utbedringskostnaden som er fastsatt til kr 60 000 inkl. mva. fremstår imidlertid som noe lav, jf. også at verken arbeidskraft eller den defekte låsemekanismen er inkludert. Det må likevel tas høyde for en viss standardheving. Nemnda finner at passende prisavslag på dette punktet kan settes til kr 125 000. Med utgangspunkt i en kostnad på kr 69 000 for etablering av utvendig stoppekran, blir samlet prisavslag kr 194 000. Prisavslaget inkluderer utgifter til sakkyndige rapporter.

Nemnda finner ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning for utgifter til advokat etter avhl. § 4-14. Krav om erstatning forutsetter at det har oppstått et faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd, og nemnda kan ikke se at det er fremlagt dokumentasjon (salæroppgave/timelister/faktura) for at kjøper har blitt fakturert slike kostnader. Nemnda oppfatter at kjøper har dekning for advokatutgifter under en boligkjøperforsikring, jf. også selskapets anførsel i brev av 26.1.21 om dette, og det vil da normalt ikke være sannsynliggjort noe faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd som kan kreves dekket av selger etter avhl. § 4-14. Nemnda viser på dette punktet til fast praksis i nemnda, samt Eidsivating lagmannsretts dom 27.4.20 (LE-2018-159442-2), som ble rettskraftig gjennom Høyesterett ankeutvalgs beslutning av 25.8.20.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).