

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-841

13.9.2021

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

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

51 år gammel bolig – flere forhold – krav om heving – avhl. §§ 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-13.

En enebolig i Kongsvinger oppført i 1968 ble solgt "som den er" for kr 2,95 mill., og overtatt av kjøper den 29.11.19. Boligen ble markedsført som meget velholdt og påkostet, med tak fra byggeåret, og delvis ny drenering lagt ved egeninnsats. Det ble videre opplyst om ny etterisolering av loft fra 2013, og om større innvendige moderniseringsarbeider. Det ble i overtakelsesprotokollen notert "*Samsvarserklæring Rør og el-arbeid*". I overkant av et halvt år etter overtakelsen avdekket kjøper flere feil ved eiendommen, bl.a. avvik ved tak, mangelfull etterisolering, vanninnsig i kjeller og feil ved el-anlegget. Kjøper reklamerte overfor selskapet, som avslo kravet under henvisning til at forholdene var skjulte og lå innenfor hva kjøper måtte påregne som en følge av boligens alder og opplysninger ved salget. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har fremsatt krav om heving, subsidiært krav om prisavslag for utbedringskostnadene.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum:

- Råte i takkonstruksjon over vindfang
- Sopp, mugg og svertesopp på loft
- Lekkasje fra tak
- Vann langs vegg i krypkjeller
- Utforing av vindu på kontor/TV-stue
- Maur på bad
- Manglende samsvarserklæring og avvik på el-anlegg
- Dårlig avrenning på gårdsplass

Eneboligen i Kongsvinger ble oppført i 1968.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Arealeffektiv enebolig med alt på ett plan - god lagringsplass i kjeller og på loft!
... Velkommen til en meget velholdt og påkostet enebolig.

STANDARD

Godt vedlikeholdt eiendom som er oppgradert flere ganger de siste 10 år.

STØRRE UTVENDIGE MODERNISERINGSARBEIDER

Oppgradert i 2013:

Ny drenering på nord og østside av boligen.

Ny kloakktilførsel til kommunal kum.

Skiftet vindskier og isbord med beslag, uten om den ene halvdel mot nordøst.

STØRRE INNVENDIGE MODERNISERINGSARBEIDER

Oppgradert i perioden 2008-2012:

Nye gulv på alle rom i 1. etasje.

Nye malte MDF plater på alle rom i 1. etasje.

Nye innvendige dører.

Skiftet vinduer på 3 soverom og kjøkken.

Fjernet oljefyr, tank og radiatorsystem og erstattet med panelovner, varmepumpe, nytt røykrør og vedovn.

Oppgradert i 2013:

Nytt bad, vaskerom og tv-stue.

Etterisolert på loft.

Oppgradert sikringsskap med automatsikringer, 3 fas og 32amp overspenningsvern.

Fra verdi- og lånetaksten hitsettes:

Standard: Bolig fra 1968 med flere oppgraderinger de siste 10 år, og fremstår som godt vedlikeholdt.

Andre forhold: Fuktmerker i innerste bod i kjeller og krypkjeller mot vest og nord som vurderes til eldre karakter og ikke aktivt ved befarings.

Standard: Normal god standard

Vedlikehold: Normalt vedlikeholdt

Konstruksjon

Bygg generelt: Enebolig i trekonstruksjon oppført på leca grunnmur, etasjeskille og saltak i tre med betongstein og takplater over terrasse. Oppført med sin tids normer.

Underetasje: Fundamentert på stedlige masser med støpte plate i boder og på såle med grunnmur i pusset leca. Ny drenering i 2013 på nord og østside, merk manglende synlig grunnmursplatt på østsiden.

Mrk. Spor etter fukt i vegg mot vest og nord både i innerste bod og kryprom. Ser ikke aktivt ut pr dato og mot nord er det byttet drenering som gjør at faren for at problem mest sannsynlig ikke kommer tilbake.. Veggen mot øst kan holdes under oppsikt for å se om dette kommer tilbake.

1 etasje: ... Saltak med etterisolert loft med betongstein antatt fra byggeår på hoveddelen. ... Vinduer i 2 lags isolerglass med malte karmar i bad, kjøkken og spise plass fra 2007 og 2010, i bad og tv-stue fra 2013. I stue er det faste vinduer fra 1981 med plissegardiner. ... Sikringsskap plassert i entré med automatsikringer og 3fas 32amp overbelastningsvern. Utført og godkjent tilsyn av Eidsiva 20.02.2018.

Avslutningsvis estimerte takstmannen boligens normale tekniske verdi til kr 3,195 mill., og foretok et fradrag for alder, vedlikeholdsmangler og tilstandsvekkelser på kr 800 000.

I selgers egenerklæringsskjema opplyste selger å ha eid boligen siden 2013. Selger svarte bl.a. på følgende spørsmål:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

"Ja. Fuktmerker i innerste bod i kjeller og krypkjeller mot vest og nord. Ny drenering lagt på nord og østside av boligen. Se takst."

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

"Ja. Litt i takrenner."

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

"Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Skiftet og flyttet vindu i TV rom."

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

"Ja, kun av faglært. (Firma JD). Oppgradert sikringsskap med automatsikringer 3fas og 32 amp overspenningsvern."

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

"Nei."

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

"Ja. 2013 Kontroll av el anlegg (Eidsiva)."

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

"Ja. Drenering i 2013."

Selger svarte videre *"nei"* på spørsmål om kjennskap til sopp og råte i boligen, og på spørsmål om kjennskap til feil ved bad og våtrom. Selger opplyste om *"nytt bad og vaskerom 2013"* bygget faglært.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.10.19, og overtatt av kjøper den 29.11.19. I overtakelsesprotokollen ble det krysset av for at *"Samsvarserklæring Rør og el-arbeid"* skulle *"undersøkes"*.

Etter overtakelsen avdekket kjøper flere feil og skjulte mangler ved boligen. Kjøper har fremstilt de påberopte forholdene med reklamasjonsdato på følgende måte:

- 09.06.2020 Råte i takkonstruksjon over vindfang.
- 18.06.2020 Mye vann i form av bekk og stillestående vann langs vegg i krypkjeller
- 28/07-2020 Takstrapp, Sopp, mugg og svertesopp på loft. (1 og 2).
- 03/08-2020 Utføring av vindu på kontor/tv-stue. Denne skaden er utvidet i omfang og alvorlighetsgrad, meldt (..) 04.11.2020. Se og ny takstrapp som vedlegges.
- 03/08-2020 Maur på bad (som er tegn på fukt).

Kjøper innhentet i den forbindelse en reklamasjonsrapport fra takstingeniør L. datert 27.7.20:

Konklusjon Det er funnet avvik på boligen flere steder, som ikke samsvarer med salgsoppgave og verdi- og lånetakst papirer som forelå ved salget den 29.11.2019

I salgsoppgaven står det at boligen/eiendommen som selges, er meget velholdt og påkostet. Videre er det i boligsalgsrapporten ikke opplyst om flere avvik som nå er funnet av kjøper. Det er ikke nevnt at det er råteskader i yttertak overgang yttervegg, vann inntrengninger i krypkjeller, og at det er svertesopp/svartsopp i undertak på kaldt loft. Noe av det elektriske anlegget i boligen fremstår av en utførelse som ikke kan være utført av fagfolk. Viser til bilder som ligger i selve rapporten på el arbeidene. Undertegnede beregner ikke kostnader for utbedring av el anlegget i reklamasjons rapport, her må egen takstmann inn å fastsette kostnader på el anlegget, vedr utbedrings/forbedring.

Tiltak Råteskader på tak utstikk, takbjelker, undertak må utbedres etter at det har lekket inn regnvann/smeltevann i konstruksjonen over en lang stund.

Videre må boligen dreneres på nytt fra utsiden, da det renner vann gjennom krypkjeller fortsatt. Det må iverksettes tiltak på selve kaldt loftet, for å hindre at det oppstår mer mugg, svarsopp i undertak/yttervegg.

Kostnader Total kostnad for utbedring av de påpekte forhold ekskl. el. anlegg er estimert og kalkulert til totalt. Sum inkl.mva. 705.500,-

Skadeårsak – konsekvens

Det er funnet flere avvik fra salgsoppgaven og tilleggs dokumenter

Undertegnede har funnet fritt vann i krypkjeller, langs med grunnmur, videre er det tidligere laget grøfter under plastikken av tidligere eier/selger, for å lede vannet videre. Det er tydelig at vann har rent inn i kryperom og kjeller over flere år, og er fortsatt aktivt kan man se.

Selve grunnmuren er støpt oven på fjellet, så mye av regnvannet/smeltevannet blir dermed ledet fra utsiden og inn i kryperommet over en periode. Det er funnet utettheter i yttertaket ved overgang tilbygg, selve yttertaket har hvert utett over en lang periode, så nå har noe av takbjelkene/undertaket blitt råteskadet og a lekkasje over en god stund.

Det er videre utført etter isolering av selve kaldt loftet, dette krever at man har 100% tett dampsperre i boligen under selve kaldt loftet, hvis man har utett dampsperre vil det naturlig kondensere innvendig på kaldt loftet, pga kulde og temperatur fall på vintertid.

Tiltak

Det er funnet flere avvik fra salgsoppgaven og tilleggs dokumenter

Undertegnede anbefaler å lage en god drenerings grøft på utsiden av boligen i fjellet, dette vil gjøre at regnvann/smeltevann blir ledet bort fra boligen. Noe annet tiltak for drenering rundt boligen er ikke noe alternativ skal men hindre at regnvann/smeltevann kommer inn i selve boligen. Det vi si at man må sprengne fjellet eller sage grøft i selve fjellet, hvor det er stor fuktbelastning i dag rundt boligen. Videre må råteskadene i boligen fjernes og fornyes med nye friske materialer, hvor det i dag er råteskader i takbjelkene og undertak. Selve etter isoleringen på kaldt loftet, bør fjernes inntil man har etablert en 100% tett fuktsperre på varm side i boligen, hvis ikke man ikke går i gang med å etablere ny fuktsperre på varm side innvendig i boligen med en gang.

7 etablering av ny fuktsperre på varm side ... Kr 213 400

Alternativet er å fjerne isolasjonen på kaldt loftet, da dette er en bakenforliggende årsak til at det nå etablerer seg mugg og svartsopp på panel.

Sum totale kostnader for å fjerne isolasjon på kaldt loftet er kr 45 000, ekskl mva.

Det ble fremlagt en faktura for reklamasjonstaksten på kr 14 987 inkl. mva.

Selskapet innhentet deretter reklamasjonsrapport fra intern takstmann O. datert 17.9.20, hvor det fremgikk følgende:

1. Tak.

1.5 Konklusjon

Råteskaden og lekkasjen har oppstått siden nedbørsvann fra hovedtaket ikke har blitt ledet ut på taksteinen ved det innvendige hjørnet på taket over inngangsdøren.

Forholdet kan utbedres i sammenheng med utbedring av taktekingen som har oppnådd en alder på 52 år er det påregnelig med omlegging.

1.6 Utbedring

I sammenheng med utbedring av taktekingen kan det råteskaden fjernes og det legges inn ny frisk treverk. Estimert utbedring av råteskader er kr. 3.000,- siden dette gjøres samtidig som takket utbedres.

Utbedringskostnad, eks. mva 3 000,-

2. Kryp kjeller.

TEKNISK VURDERING

I krypkjelleren med jordgolv hvor det ligger plast kommer det vanninnslag. Ved nedbør kommer det vann inn i krypkjelleren som igjen forsvinner ned i grunnen. Vannet gjør ingen skader på konstruksjonen siden det er en krypkjeller med jordgolv som er dekket med plast.

Fuktighet i kjellere kan oppstå av 3 grunner; sviktende drenering/fuktsikring, kapillæroppslag fra grunnen under boligen og kondensering på innsiden av grunnmuren. Og i dette tilfellet er det sviktende drenering/fuktsikring, kapillæroppslag fra grunnen som er årsaken til forholdet.

2.5 Konklusjon

Det vil ikke være nødvendig med tiltak etter forutsetningene som det er opplyst om i salgs-prospekt.

3. Kaldt loft.

TEKNISK VURDERING

Kaldtloftet har ikke tilstrekkelig lufting slik at det har oppstått svertesopp på enkelte flater.

Ved å montere ventiler i gavlene og legge diffusjonsåpen undertak oppå bordtaket når taket utbedres vil man stoppe kondensering på kaldtloftet.

Svertesoppen kan normalt vaskes vekk med 10% klorvann, og den gjør ikke skade på konstruksjonen.

3.6 Utbedring

For å utbedre forholdet er de 3 overnevnte punktene (takteking, lufting og vask av svertesopp) nødvendig for å utbedre forholdet.

Kostnaden for å utbedre taktekingen medtas ikke i utbedringskostnaden siden dette var et forhold som kjøper ble opplyst om var anbefalt.

Ventiler i gavl. 4 stk. 15x15 cm ventiler. 2 i hver gavl = RS.kr. 6.500,-

Vask av svertesopp på kaldtloft. RS.kr. 2.500,-

Totalt RS.kr. 9.000,-

Utbedringskostnad, eks. mva 9 000,-

Kaldtloft. Ved bygging av taket over verandaen ble ventilene i gavlen fjernet slik at man reduserte luftingen på kaldtloftet.

Kjøper var uenig i vurderingen, og selskapet innhentet deretter et tilleggsnotat fra intern takstmann O. datert 6.11.20. Fra notatet hitsettes:

Kjøper henviser til at boligen ble annonsert som velholdt enebolig men det er ikke opplyst hva dette omfatter, og det er også opplyst at taktekingen er fra byggeår.

Taksteinen kan eventuelt gjenbrukes eller, det kan legges ny.

Jeg skal være enig med kjøper at råteskaden over inngangsdøren mulig var synlig når selger skiftet vindskibordene i 2013, men omfanget den gangen er ukjent siden det ble gjort for 7 år siden som er tilstrekkelig tid råteskader.

Nytt forhold med vannskader i TV-stue/ kontor.

Forholdet med vannskader på vinduet i TV-stue/ kontor ble vist av kjøper ved befaring, men var ikke en del av mandatet ved befaringen.

Vinduer har foringer av MDF som har fått sveleskader og det er uvisst hva som skyldes skadeårsaken.

Skadene skyldes enten utettheter i taktekingen fra byggeår, eller kondensskader grunnet manglende lufting av takkonstruksjonen.

Åpning av konstruksjonen vil kunne gi nærmere forklaring på skadeårsaken, men begge nevnte forhold kan utbedres i sammenheng med ny takteking. Følgeskader i veggene kommer da i tillegg.

Kjøper innhentet deretter en oppdatert reklamasjonsrapport fra takstingeniør L. datert 6.12.20. I rapporten var det inntatt følgende justeringer:

Kostnader Total kostnad for utbedring av de påpekte forhold ekskl. el. anlegg er estimert og kalkulert til totalt Inkl. mva Kr 1.021.150,-

Skadeårsak – konsekvens

Det er funnet flere avvik fra salgsoppgaven og tilleggs dokumenter

Det er i tillegg funnet fuktskader i vindu, som igjen kommer av utettheter i yttertaket. Det er nå tydelige skader på vindusramme og karm. Det ligger også mye fritt vann på gårdsplassen, og det er tydelig at eier har kun lagt på grus før et salg av boligen. Det er tydelig at det ikke er lagt drenerende masser i underlaget på gårdsplassen.

Tiltak

Det er funnet flere avvik fra salgsoppgaven og tilleggs dokumenter

Selve etter isoleringen på kaldt loft, bør fjernes inntil man har etablert en 100% tett fuktsperre på varm side av boligen (innvendig), hvis ikke man da vil gå i gang med å etablere ny fuktsperre på varm side innvendig i boligen med en gang.

(ny fuktsperre hindrer luftlekkasje fra innemiljøet, og vil stoppe vanndamp fra innemiljøet å bevege seg opp på kaldt loft)

Videre er det avdekket utettheter i yttertaket og vanninntrengingen har ført til fuktskader i yttervegg, og vindu. Det står fritt vann (vanndammer) på gårdsplass, etter at det har regnet noe, som igjen tyder på at vannet ikke dreneres vekk fra selve gårdsplassen

Bilde viser hull i yttertaket og at forrige eier har tettet med silicon eller akryl(tettemasse)

Det ble fremlagt faktura for reklamasjonsrapporten på kr 10 909 inkl. mva.

Selskapet fremla revidert rapport fra takstmann O., som skrev følgende i e-post datert 6.1.21:

Jeg står ved mine vurderinger og mine kostnader er lave siden jeg ikke har tatt med påregnelig arbeid med å tekke om taket som er en betydelig del av kostnadene.

Det som kommer i tillegg som jeg skrev i notatet mitt er kr.35.000,- (pst. 5 i (takstmann L.) sin kalkyle) som jeg ikke har noen innvendinger mot.

Ser på bildene at det er noe feil og det må utbedres.

Ser ingen grunn til å drenere på utsiden siden det er kun en krypkjeller/grovkjeller med åpent fjell, avløpsrør, og steingulv, hvor man kan gjøre tiltak i kjelleren slik at man får et tørt gulv.

Kjøper fremla videre en forenklet internkontroll av el-anlegget, utført av kjøper som utdannet elektriker. Fra internkontrollen fremgikk det at kjøper avdekket 9 avvik på el-anlegget, ved feil ved jording, ledninger og manglende samsvarserklæring.

Kjøper innhentet også salgsdokumentene fra salget av boligen i 2004 og 2008. Det ble imidlertid ikke fremlagt salgsdokumentasjonen fra selgers kjøp i 2013. Det ble også fremlagt bilder med målinger av varmluftlekkasje på taket fra 30.1.21.

Fra selgers forklaring hitsettes:

1. Er forholdet det reklameres på kjent for dere som har solgt boligen?

Nei vi er helt ukjent med skaden som det er henvist til.

(...)

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?

Vi kjøpte huset i vinteren 2013 og på sommeren 2013 skiftet jeg ut vindskier og isbord med beslag. Dette ble gjort utenom den ene halvdel mot nord øst. Dette står også i rapporten til takstmann. Dette ble gjort fordi vindskiene og isbordene var gamle og stygge. Trolig var de fra byggeåret.

Det var vi som utførte jobben og brukte ikke noe byggefirma. Vindskiene og isbordet mot nord øst ble ikke skiftet fordi jeg var redd for å klatre opp så høyt på en stige. Jeg har ingen bygg kompetanse eller erfaring. Huset ble også beiset den samme sommeren.

Da jeg skiftet ut disse vindskiene og isbordene kunne jeg ikke se noe som var galt. Det var heller ikke i mine tanker å vurdere skader på taket.

Trolig er taket fra byggeåret. Det ble under visning gjort oppmerksom på at det trolig trengs ny takstein.

Vannpytter i krypkjeller

Vi oppbevarte ikke noe i krypkjelleren og var stort sett innom der to ganger i året. Dette var når vi skrudde på vannkrana til ute vannet på våren og når vi stengte for høsten. Stoppekrana for ute vann er montert i krypkjelleren. Vi har ikke sett noe vann i krypkjelleren i den tiden vi bodde i huset. Det vi har sett som vi skriver i egenerklæringsskjema, er fuktmerker innerst i krypkjeller mot vest og nord.

Takstmannen inspiserte krypkjelleren og som har skriver i takstappirene. "Det er spor etter fukt i vegg mot vest og nord både innerst i bod og i kryprom. Ser ikke aktivt ut og mot nord er det byttet drenering som gjør at faren for at problem mest sannsynlig ikke kommer tilbake".

El kontroll 2013

Ja vi hadde kontroll av elanlegg fra Eidsiva i 2013. De fant ingen feil på elanlegget. Etter dette har det ikke blitt gjort noe el arbeide i huset da vi bodde der. Vi har oversendt all dokumentasjon på utført arbeid (samsvarserklæring og dokumentasjon på elarbeid er lagt i boligmappa for eiendommen) fra (elektroinstallatør J.) som vi brukte som installatør.

Ettersom kjøper er elektriker regner vi med at elanlegget ble nøye inspisert på visning.

Opplysning til forrige mail

Vi har også opplyst på egenerklæringsskjema at det var noen utettheter i takrenner. Dette til informasjon vedrørende forrige mail.

Vedlegger kontroll av elektrisk anlegg fra Eidsiva som er gjennomført i 2013 som opplyst i egenerklæringsskjema punkt 13.

I 2018 ble det skiftet til ny strømmåler (her har takstmann skrevet tilsyn av Eidsiva), men våre opplysninger i egenerklæringsskjema er riktig.

Det er ikke utført noe elektriker arbeide etter dette tilsynet.

Kontaktene det er tatt bilde av var montert da vi flyttet til huset i 2013.

Vedrørende krypkjeller svarte vi på dette 18. juni.

Vi kan tilføye at det har ligget plast over jordgulv, samt noen takstein på gulvet fra forrige eiere.

Vi har aldri flyttet på disse taksteinene eller plasten. Taksteinene anså vi som ekstra stein hvis noen går i

stykker. Det eneste vi har sett er fuktmerker innerst i krypkjeller som tidligere nevnt 18.6. og på egenerklæringsskjema.

Vi har skiftet vindskier/isbord som tidligere nevnt. Vi mente at det var skiftet både vindskier og isbord mot vest. Men var det rødfarge på det ene isbordet ble nok ikke det skiftet p.g.a. ikke råte i dette.

Alle beslag er montert av oss.

Det viktigste er at jeg aldri så noen annen råte eller lekkasje på taket. Denne jobben har ikke blitt gjort for å skjule andre skader.

Huset ble malt i 2013. Det er ikke blitt foretatt noen overmaling.

Dette er helt nye opplysninger for oss. Vi har hverken sett maur eller "krakelering" på utforing i TV stue. Vinduet ble satt inn i 2013.

Det ble videre fremlagt betydelig korrespondanse mellom partene, bilder av forholdene og ytterligere anførsler og beskrivelser fra kjøper.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå feil og mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Boligen ble markedsført som meget velholdt og påkostet, og kjøper søkte etter en bolig som ikke ville trenge tungt vedlikehold de nærmeste årene. Det var opplyst om fuktmerker i kjeller, men også at problemet ble antatt å ikke komme igjen som følge av ny drenering. Det ble opplyst om etterisolert tak, el-tilsyn i 2018 og øvrige tiltak. Det ble opplyst om god lagringsplass i kjeller og loft, som ikke kunne benyttes. Selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger, som ville ha virket inn på avtalen. Selger hadde heller ikke vedlikeholdt eiendommen tilstrekkelig, som kjøper kunne forvente. Selger og selgers takstmann ved salget var venner på Facebook, og takstmannen hadde utført oppdraget mangelfullt. Boligens tekniske verdi var satt for høyt, og fradraget i verdien satt for lavt. Kvadratmeterprisen tilsa at kjøper kunne forvente en bolig av høy standard, og prisantydningen var satt for høyt. Selger kjøpte boligen for kr 1,65 mill. i 2013. Megler var også nabo av selgers nye bolig, og takstmann og meglers forhold til selger var ikke innenfor etiske eller moralske normer. Markedsføringen var videre villedende og ulovlig. Avvikene utgjorde en vesentlig mangel, og boligen burde ha blitt solgt som et renoveringsobjekt. Flere av manglene hadde ikke årsak i boligens alder, men hadde sammenheng med tidligere eieres "oppgraderinger". Det ble videre opplyst om årlige vedlikeholdskostnader på kr 8 400.

Kjøper krevde primært kjøpet hevet og kjøpers utgifter erstattet. Subsidiært krevde kjøper manglene utbedret og utgiftene erstattet, eventuelt prisavslag tilsvarende samlede utbedringskostnader.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at det ikke forelå mangler, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Selger hadde ikke kjent til avvik utover det som ble opplyst ved salget. Det hadde formodningen mot seg at selger ikke ville ha utbedret forholdene dersom de hadde hatt kjennskap til avvikene, idet de hadde foretatt øvrige oppgraderinger. Det gikk lengre tid før kjøper avdekket avvikene etter sin overtakelse. Boligen var 51 år ved salget, og det var påregnelig med svikt, utbedringsarbeider og vedlikehold. Den rimeligste utbedringsmetoden måtte legges til grunn, i tråd med takstmann O.s vurdering. Selger og takstmann bekreftet at det ikke forelå noe venneforbindelse mellom de. En verdi- og lånetakst kunne heller ikke sammenlignes med en tilstandsrapport. Selger hadde videre opplyst at det ble utført en el-kontroll i 2013, som det var fremlagt dokumentasjon på. Øvrig dokumentasjon kunne ikke kjøper forvente, i lys av opplysningene i egenerklæringsskjemaet. Opplysningene om velholdt og påkostet bolig måtte videre sees i sammenheng med konkrete opplysninger om utførte oppgraderinger, og kjøper måtte dermed påregne at de fleste oppgraderingene var gjort innvendig. Det var kjøper som hadde risikoen for at det ikke ble foretatt nærmere undersøkelser.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom under tvil til at det forelå en vesentlig mangel knyttet til avvik ved etterisoleringen på loftet, og at deler av de øvrige forholdene av den grunn også måtte anses som relevante avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet fant ikke at det forelå grunnlag for heving etter avhl. § 4-13, men utmålte et prisavslag på kr 350 000, jf. avhl. § 4-12.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og har i den forbindelse fremlagt et nytt prisestimat som viste samlede utbedringskostnader på kr 1 654 084 inkl. mva.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over flere mangler ved boligen, og det er blant annet anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er uenighet mellom partene om utbedringskostnadenes størrelse, og sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Avviket mellom takstmann O.s og takstingeniør L.s estimerer synes i all hovedsak å være at O. ikke har iberegnet kostnader for arbeid O. mente fremsto påregnelig og som en del av avtalen. Sekretariatet er som utgangspunkt enig i at utbedringskostnader for feil ved boligen som var opplyst om ved salget eller måtte anses fullt ut påregnelig, ikke kan anses som relevante kostnader i vesentlighetsvurderingen under avhl. § 3-9 andre punktum. Dette ettersom bestemmelsen tar sikte på å ramme avvik fra hva kjøper kunne forvente, slik at forhold som er del av avtalen ikke kan anses relevante.

Imidlertid kan vi ikke se at svikt i de påberopte bygningsdelene nødvendigvis kan anses fullt ut påregnelig som en følge av alder alene, slik takstmann O. synes å legge til grunn. Et eldre tak vil fortsatt kunne ha lengre levetid igjen, selv om taket nærmer seg forventet levetid. Alder og risikoopplysninger vil likevel være av betydning for hva som var påregnelig ved salget, og hva kjøper måtte ta høyde for av utbedringsbehov på kort sikt.

Vi finner likevel ikke at takstmann O.s beregninger i sin helhet kan legges til grunn som reelle utbedringskostnader, ettersom O. synes å ha foretatt en juridisk vurdering om hva som anses relevant i vurderingen av selskapets mangelsansvar. Sekretariatet vil av den grunn foreta en løpende vurdering av hvilken vekt takstmann O.s beregning har for de ulike forholdene. Vi bemerker imidlertid at kjøper som utgangspunkt må akseptere den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden ved vurdering av en mangel, og at kjøper heller ikke kan kreve dekket forbedringer av forhold som var fullt ut påregnelige ved salget. Vi finner også at takstingeniør L.s rapport fremstår begrenset, og at det for sekretariatet av den grunn også har vært vanskelig å legge L.s vurderinger til grunn uten nærmere drøftelser.

Nemnda er enig i sekretariatets vurderinger på dette punktet.

For så vidt gjelder det kvalitative elementet, siteres fra sekretariatets vurdering:

Hva gjelder avvik ved kondens og soppskader på loftet, ser vi at det ble opplyst om etterisolering fra 2013. Det ble ikke opplyst at etterisoleringen var gjort ufaglært, og etter sekretariatets oppfatning måtte kjøper dermed kunne forvente at etterisoleringen var utført i tråd med gjeldende byggeskikk og forskriftskrav. Sekretariatet bemerker imidlertid at det fremstår noe uklart om kondensskadene på loftet skyldes mangler ved etterisoleringen alene, idet takstmann O. har knyttet kondensskadene til fjerning av ventiler i forbindelse med bygging av tak over verandaen. Takstingeniør L. har på sin side uttalt at en slik etterisolering krever tett dampspærre på varm side av isolasjonen, og oppstilt montering av dette som en del av utbedringskostnadene. L. har uttalt at isolasjonen er en bakenforliggende årsak til mugg og svertesopp på panel. Slik vi har forstått L. ble det dermed ikke montert dampspærre ved etterisoleringen i 2013, og at dette var i strid med kravene som gjaldt på monteringsstidspunktet.

Selv om kjøper som utgangspunkt må akseptere den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, bemerker vi at takstmann O. ikke synes å ha kommentert eller vurdert isolasjonen i det hele tatt. Selv om det også er mangelfull ventilasjon på loftet, kan vi ikke se at O. har bestridd eller vurdert om etterisoleringen er utført mangelfullt, eller om forholdet utgjør en samvirkende årsak til kondensproblematikken. I mangel av andre holdepunkter legger sekretariatet av den grunn L.s rapport til grunn hva gjelder mangler ved etterisoleringen.

Vi bemerker at en takstmann som utgangspunkt ikke vil anbefale kostbare utbedringstiltak som ikke må anses nødvendig i lys av observasjonene som er gjort.

Vi finner dermed at kondenssskadene i alle fall delvis skyldes avvik gjort ved etterisoleringen i 2013, og vi bemerker herunder at kondenssskadene i all hovedsak består av svertesopp. Slik kan det synes som at problemet ikke har vært tilstede over lengre tid, og det fremstår for sekretariatet plausibelt at skadene kan ha oppstått i ettertid av etterisoleringen.

Sekretariatet finner av den grunn at det foreligger et avvik ved etterisoleringen, og ifølge L. utgjør utbedringskostnadene for ny dampspærre kr 266 750 inkl. mva., tilsvarende 9 % av kjøpesummen. Sekretariatet bemerker at estimatet fremstår noe høyt, men at kostnadene for å montere dampspærre ikke er nærmere imøtegått av selskapet eller selskapets takstmann. I mangel av andre holdepunkter må vi dermed legge kostnadene til grunn som reelle utbedringskostnader.

Sekretariatet har vært noe i tvil, men etter en helhetsvurdering kommet til at mangler ved etterisolering og dampspærre alene utgjør en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Etterisoleringen ble utført i 2013, og etter sekretariatets oppfatning kan vi ikke se at kjøper hadde grunn til å påregne store kostnader til utbedring av isolasjonen på loftet og følgeskader etter avvik ved isolasjonen kort tid etter salget.

Nemnda viser til sekretariatets grundige drøftelse, som nemnda slutter seg til. Nemnda har i likhet med sekretariatet under tvil kommet til at forholdene ved etterisoleringen og dampspærre alene medfører at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Nemnda har ved sin vurdering lagt særlig vekt på at det var opplyst at etterisoleringen av loftet var foretatt omkring seks år før salget, og kjøper måtte ut fra salgsdokumentasjonen kunne forvente at arbeidene var utført i samsvar med gjeldende byggeskikk og krav som følger av forskrift.

Da nemnda har kommet til at det foreligger en vesentlig mangel, har kjøper i utgangspunktet også krav på prisavslag for de øvrige avvikene som er avdekket etter overtakelsen, jf. avhl. § 3-1. Det må gjøres unntak for de forhold som det var opplyst om, som var synlige eller som kjøper hadde grunn til å undersøke nærmere ved avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-10, eller forhold som var påregnelige ut fra opplysningsbildet.

Nemnda er enig med sekretariatet i at avvik ved taket og fuktproblematikk i krypkjelleren utgjør avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-1. Det vises til sekretariatets drøftelse på disse punktene, som nemnda slutter seg til.

Når det gjelder at kjøper har avdekket maur på badet, kan ikke nemnda se at verken årsak eller utbedringsbehov er sannsynliggjort ut over at det er antatt at det kan skyldes fukt fra taket. Det er ikke fremlagt noe selvstendig krav knyttet til utbedring av badet bortsett fra arbeid som må gjøres med taket. Videre finner nemnda at kostnadene til utbedring av det elektriske anlegget ikke er dokumentert, og slik saken er opplyst er det vanskelig for nemnda å ta stilling til hva et eventuelt avvik er her.

Nemnda deler også sekretariatets vurdering av den anførte mangelen hva gjelder vannansamling på gårdsplassen. Det vises til sekretariatets drøftelse på dette punktet.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har krevd kjøpet hevet, jf. avhl. § 4-13. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I denne saken ser vi riktignok at utbedringskostnadene isolert sett er høye, noe som kan fremstå upåregnelig idet boligen ble markedsført som meget velholdt og påkostet. Imidlertid overtar kjøper en risiko for skjulte feil og skader der en bolig kjøpes brukt, og generelle lovord om boligens tilstand vil ikke gi noen garanti for at slike skjulte feil ikke foreligger. Kjøper overtar videre de plikter og den risiko som følger med å eie en bolig,

og kjøper må ta høyde for og tåle at boligen ikke er fullt i samsvar med det opplyste, uten at besværet ved utbedring og forfølging av eventuelle mangler overfor selgersiden vil medføre at kjøper av den grunn kan si seg fri fra avtalen.

Kjøper må ved sitt kjøp ta høyde for det totale opplysningsbildet, og kan ikke legge avgjørende vekt utelukkende på lovord om boligens generelle tilstand. Ved salget ble det opplyst om tak fra byggeåret, og at dreneringen kun var delvis oppgradert av selger som ufaglært. Kjøper måtte av den grunn ta høyde for at både tak og drenering kunne være beheftet med feil og slitasje, og vi kan ikke se at svikt som følge av alder og ufagmessigheter ved selgers egeninnsats tilsier at kjøper har rimelig grunn til å si seg fri fra avtalen.

Vedrørende etterisoleringen i etasjeskillet finner vi videre at mangelen i tilstrekkelig grad kan kompenseres ved utmåling av prisavslag, idet kjøper dermed kan få forholdet utbedret.

Sekretariatet kan heller ikke se at personlige forhold hos kjøper i denne saken likevel kan tilsi et annet resultat, ettersom vi finner at de avdekkede avvikene og forfølging av disse i denne saken ligger innenfor hva en kjøper må ta høyde for ved kjøp av en brukt og eldre bolig.

Sekretariatet finner dermed at kjøper ikke har krav på å få hevet kjøpet, jf. avhl. § 4-13.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet har etter en grundig drøftelse kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 350 000 inkludert takstutgifter. Nemnda har funnet utmålingen av prisavslaget krevende, men har kommet til at den er enig med sekretariatet i dens utmåling og begrunnelsen for denne. Det vises også til sekretariatets supplerende begrunnelse i brev 9.7.21 til kjøper, som nemnda slutter seg til. I brevet heter det:

Du har videre bedt om å få se utregningen av prisavslaget fra sekretariatet. Vi henviser her til begrunnelsen du har fått i brev av 28.06.2021, på s. 19-21. Utmålingen av prisavslaget er skjønnsmessig, og det foreligger altså ingen matematisk utregning av prisavslaget du har blitt tilkjent av sekretariatet.

Grunnen til at beløpet du er tilkjent av sekretariatet er lavere enn de faktiske utbedringskostnadene, er i hovedsak at du har kjøpt en eldre bolig. Når eldre bygningsdeler byttes ut med nye, skal det i henhold til fast rettspraksis gjøres et fradrag for den økonomiske fordelene dette medfører. Det skal også gjøres et fradrag dersom det utbedres forhold som det er gitt negative opplysninger om ved salget. Dette er lagt til grunn av Høyesterett i dom i Rt. 1998 s. 1510, og tilnærmet all annen rettspraksis etter avhendingslova.

Hvor stort fradrag det skal gjøres i utbedringskostnadene ved utmålingen av prisavslaget, beror som nevnt på skjønn. Dette er altså en juridisk vurdering, og sekretariatet har kommet til et beløp på kr 350 000 ved å sammenligne din sak med tidligere praksis i lignende saker.

Kjøper har i klagen til nemnda fremlagt et nytt prisestimat over utbedringskostnadene, hvor utbedringskostnadene er angitt å være omkring kr 1,65 millioner, jf. blant annet oppstilling på klagens nest siste side. Nemnda finner det ut fra sakens dokumenter ikke sannsynliggjort at de relevante utbedringskostnadene er økt så vidt mye, og har kommet til at kjøpers opprinnelige prisestimat må legges til grunn for utmålingen av prisavslaget.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag på kr 350 000, jf. avhl. § 4-12.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).