

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-465

24.5.2022

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

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

Flere forhold – feil ved bad, dampsperre, vindtetting – ufaglært arbeid? – takstansvar – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En enebolig i Lillestrøm kommune oppført i 1986 ble solgt "som den er" for kr 4,1 mill., og overtatt av kjøper den 1.7.21. Det ble opplyst ved salget at boligen var vedlikeholdt og påkostet. I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst at bad i andre etasje var oppusset i 2013, med bl.a. vegghengt toalett. I egenerklæringen hadde selger svart "*nei*" på spørsmål om kjennskap til ufaglærte arbeid, med kommentaren "*Ikke de siste årene, men kan ha vært i tidligere år.*" I tillegg ble det opplyst at arbeid på bad var utført både av faglært og ufaglært/egeninnsats, og det var gitt en nærmere beskrivelse av arbeidene utført på boligens tre bad. Om "*takkonstruksjon*" var det i tilstandsrapporten opplyst om normal elde og slitasje i forhold til alder, og merker etter fukt i undertak. Kjøper oppdaget etter overtakelsen bl.a. feilmontert vegghengt toalett, feil ved dampsperre i taket, og manglende vindtetting i raft. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger om avvik ved lekkasjesikring på vegghengt toalett, feil fall på gulvet, punktert dampsperre i taket over badet, og om ufaglært arbeid. I alle tilfeller anførte kjøper at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avslo kjøpers krav, bl.a. under henvisning til at selger ikke hadde kjennskap til forholdene, og at dampsperre og vindsperre var utført i tråd med vanlig byggeskikk på oppføringsåret. Nemnda kom til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger om avvik ved innebygget toalettsisterne, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 470 000, utgifter til takstrapport kr 12 400, krav om erstatning for advokatutgifter, og forsinkelsesrente fra 5.12.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad i 2. etg., mangel ved dampsperre i tak over bad, og mangelfull vindtetting i etasjeskiller, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Saken gjelder en enebolig i Lillestrøm kommune oppført i 1986.

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

Vedlikehold og påkostninger er utført. Velholdt bolig med overflater og innredninger i god stand.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at boligen ble kjøpt i 1995. Selger svarte "*Nei*" på spørsmål om kjennskap til ufaglærte arbeid, men bemerket: "*Ikke de siste årene, men kan ha vært i tidligere år.*"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,3 mill. våren 2021, og overtatt av kjøper den 1.7.21.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen feil ved vegghengt toalett, feil ved dampsperre i taket, manglende vindtetting i raft, og manglende tetting mot skadedyr. Det ble reklamert over forholdene den 26.7.21.

I det følgende omtales de anførte forholdene hver for seg:

1. Feil ved bad i 2. etasje

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

2. etasje: Bad/ WC med vegghengt toalett, (...) Badet er pusset opp i 2013. Dokumentasjon over utførelse er ikke fremvist. (...)

Fra tilstandsrapporten hitsettes bl.a. følgende:

Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Bad/WC – TG 1

Beskrivelse: Bad/WC med vegghengt toalett, (...) Badet er pusset opp i 2013.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Nyere velholdte overflater og innredninger.

Sanitærinstallasjoner, generelt - 2. etasje / Bad/WC – TG 2

Beskrivelse: Badet er pusset opp i 2013. Dokumentasjon over utførelse er ikke fremvist, men foreligger i form av beskrivelse fra eier.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ved søk med Protimeter fuktindikator ble det ikke avdekket unormale verdier. Tilstandsgrad satt ut fra manglende dokumentasjon over utførelse.

Selger svarte på følgende spørsmål i egenerklæringsskjemaet:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

"Nei."

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

"Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad."

Firmanavn: "F. Elektro AS, Elektrofirma E. AS, E.T., A.M."

Redegjør for hva som er gjort og når:

"Bad i kjeller ny membran og fliser på gulv , ny varmekabel, baderomspanel og dusjkabinett i 2019. Lite bad i kjelleren bygd i ca 1996 utført med egeninnsats og dugnad, sluk i tilstøtende rom, fornyet i 2019 med nytt servantskap og dusjkabinett. Bad i 2.etg ble pusset opp i 2013."

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

"Ja."

Hvis ja, beskrivelse:

"Stort bad i kjelleren ble pusset opp i 2019: Praimet og sparklet over varmekabler på betongdekket og lagt membran og sealstrip i overgang mellom gulv og vegg og slukmansjett i sluket. Baderomsplater på veggene. Bad i 2.etg: Tettilplater på veggene og 9mm kryssfiner 12 cm fra gulvet og opp på veggen og tettilplatene ned til denne. Så ble det lagt Tarkett Dry Floor på gulvet som er limt og sveiset i hjørner og skjøt og den er lagt under klemring i sluket. Så er det brukt Schönox selvklebende Sealstrip i overgang mellom belegget og later og også på sveiseskjøter som en ekstra sikkerhet. Det er brukt remser over alle skjøter og hjørner og smurt flytmembran tre ganger på alle vegger før fliser. Flisene på gulvet ligger rett på Tarkett Dry floor som er beregnet som membran før fliser."

Etter reklamasjonen, innhentet kjøper rapport fra takstfirma K. datert 4.8.21, hvor følgende fremgikk:

Vegg hengt toalett mangler dreneringshull. Sistene står åpen i kaldbod/teknisk-rom bakom badet uten membran. (...)

Henviser til SINTEF byggforskserien: BVN 42.410 Innbyggingssystemer for klosett, beskriver riktig utførelse på montering av innbyggingssystemer til vegghengt toalett, se figur 1.

(...)

Ved lekkasje vil vann fra sisternen trekke gjennom enkel sponplate og videre ned i konstruksjon som bjelkelag og vegger.

Det ble konkludert med at arbeidet fremsto amatørmessig og ikke faglig riktig utført, og utbedringskostnaden ble beregnet til kr 50 000 inkl. mva.

I befæringsrapport fra takstfirma A. datert 7.9.21 fremgikk bl.a. følgende:

(...) Lekkasjesikring av innbyggingssystemer ble et krav først i TEK10 (...)

Bilde 1 – viser baksiden av innbyggingssystemen i kott i kne-loft. Det er ikke etablert noe form for lekkasjesikring. Man ser også på bilde at det er etablert et fordelerskap for rør-i-rør i aktuelle området. Området er lett tilgjengelig for inspeksjon og kontroll. (...)

(...)

Bilde 2 – viser plassering av toalett/innbyggingssystemer i forhold til kott i kne-loft.

Konklusjon:

Det er usikkert når innbyggingssystemen er etablert. Det var ikke krav til lekkasjesikring av innbyggingssystemer før 1.7.2011. Undertegnede er av den mening at det ikke er registrert avvik fra gjeldende krav. Området/installasjonen er lett tilgjengelig for kontroll. Om man ønsker kan det med fordel etableres sensor som waterguard eller lignende for automatisk avstengning av vannet ved evt. lekkasjer.

I selgers egenerklæring er det opplyst om at oppussingsarbeidet i år 2013 er utført av både faglærte og ufaglærte samt at dette er utført som egeninnsats og dugnad.

UTBEDRING/KOSTNAD:

Ingen avvik er registrert og/eller utbedring anses som påkrevet. Ingen kostnader beregnes av undertegnede.

Kjøper har opplyst at det i etterkant også ble oppdaget feil fall på baderomsgulvet, og at takstfirma K. ble engasjert for en ny vurdering. Kjøper oversendte følgende uttalelse fra takstfirma K. i e-post av 14.10.21:

Bad: Badet er revet og bygget opp fra grunnen med ny membran, fliser, vegghengt toalett, rør-i-rør med vannfordelingsskap plassert i kott bak badet. Denne renoveringen er beskrevet i egenerklæringsmeldingen at ble utført i 2013. Det er ikke beskrevet at badet ble gjort på egeninnsats og dugnad som (takstfirma A.) beskriver i sin rapport, her må han lese egenerklæringsskjemaet en gang til. Da man renoverte badet i 2013 var det byggforskriften til TEK10 som var gjeldende for tiltaket. Våtromsnormen viser hvordan du følger byggreglene i TEK 10. (...) Kravene gjelder både for bygningstekniske arbeider og for arbeider på installasjoner. De gjelder både ved nybygging, bruksendring, ombygging, modernisering og rehabilitering. Ved renovering av bad gjelder kravene til brann- og vannskadesikkerhet alltid på den tiden badet blir renovert. (Takstfirma A.) sår tvil i sin rapport om vegghengt toalett var en del av rehabiliteringen i 2013. Hadde (takstfirma A.) tatt seg bryet og åpnet dekselet på skylleknappen kunne han sett produksjonsstempelen i sisternen, der står det 12.06.2012. Sisterna står også med åpen rørkobling, og med åpning på siden av vannboksen i selve sisterna. Sisterna er feilmontert og feil må rettes opp. (Kjøper) har informert meg om at (takstfirma A.) tok en høydekontroll av badegulvet. Dette har han ikke fått med i rapporten sin til stross for at det er motfall innenfor 80 cm fra sluket under servanten. (...) Det er ca. 8 mm motfall fra 40 cm ut til 80 cm fra sluket under servanten. Dette fører til at lekkasje fra tett toalett og fra servanten blir liggende under servanten og fyller opp til en liten dam før det kan renne ned i sluket. (...) Konklusjon: badegulvet har feil utførelse etter TEK10, med stedvis flatt- og motfall på badegulvet i 2. etasje. (...) Konklusjon: Vegghengt toalett i våtrommet er feilmontert etter TEK10, dette må rettes opp.

I oppdatert reklamasjonsrapport fra takstfirma K., fremgikk følgende om motfall på badegulv:

Baderomsgulvet har stedvis motfall, og andre steder er gulvet flatt.

(...)

Badet har nok høyde fra sluk til tett sjikt ved dørterskel. Fra målepunktet ved sluket er det godkjent fall på gulvet fra sluket og ca 40cm ut, så blir det et motfall på mellom 8-10mm videre ut til 80 cm fra sluket. Lekkasjevann vil bli liggende i en dam før overvann renner videre. Det vil bli liggende en dam igjen under servant som ikke vi føres til sluk. Stedvis er baderomsgulvet også flatt.

5.4 Konklusjon

Badet har motfall innenfor slukets 80cm omkrets. Baderomsgulvet er også stedvis flatt. (...)

Utbedringskostnad, eks. mva: kr 125 000

Ifølge selskapet har selger opplyst at hun aldri hadde hatt problemer med badet i sin eiertid.

2. Dampsperre i tak over baderom

I tilstandsrapporten ved salget ble det opplyst om følgende under punktet "*takkonstruksjon*" (TG 2):

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal elde og slitasje i forhold til alder. Noe eldre merker etter fukt i undertak.

Etter reklamasjonen, innhentet kjøper rapport fra takstfirma K. datert 4.8.21:

Utførelse av dampsperre/plast bærer preg av dårlig håndverk.

(...)

Synlig plast på kald-bod er ikke tett rundt gjennomføringer og i skjøter. På synlig skjøtepunkt på platen er tapen som er brukt til å tette skjøten en gratis Monter tape som ikke er SINTEF godkjent.

2.4 Konklusjon

Håndverksjobben som er utført er mangelfull og mangler yrkesstolthet. Det stilles sterk tvil til at arbeidet er forskriftsmessig utført. En åpning anbefales for å undersøke om det er mer mangler/feil som må utbedres. I det minste må synlige feil utbedres.

(...)

Utbedringskostnad, eks. mva.: kr 10 000

Følgende hitsettes fra befaringsrapporten til takstfirma A.:

Det er diffusjon-/dampsperre i boligens tak og vegger. Dampsperre ser ut til å være fagmessig etablert med bakgrunn i datidens byggeskikk og at det på dette tidspunktet ikke fantes tape-løsninger osv. som vi har i dag.

Ingen avvik fra normal byggeskikk er registrert. (...)

(...)

Bilde 3 – viser området i kne-loft hvor Dampsperre er tapet med tape fra Montèr. Undertegnede er av den mening at tapen er egnet til å tette evt. skader på eldre dampsperre.

(...)

KONKLUSJON:

Ingen avvik fra gjeldende forskrift er registrert.

UTBEDRING/KOSTNAD

Ingen avvik er registrert og/eller utbedring anses som påkrevet. Ingen kostnader beregnes av undertegnede.

Takstfirma K. uttalte deretter følgende:

Tape på platen har høyst sannsynlig gjort under oppussingen av badet i 2013. Da Montèr tapen ikke kanvære eldre enn 2001, året firmaet ble opprettet. Det er selvfølgelig umulig å bevise at det ble gjort da.

(...)

Utførelse av teiping på dampsperre/plast bærer preg av dårlig håndverk.

(...)

2.4 Konklusjon

Håndverksjobben som er utført er mangelfull. Det stilles sterk tvil til at arbeidet er forskriftsmessig utført.

(...)

Utbedringskostnad, eks. mva. kr 1 000

Ifølge selskapet har selger opplyst at hun ikke hadde kjennskap til at det var feil ved boligens dampspærre og at hun ikke kjente til Montér-tapen. Selger hadde selv ikke gjort inngrep i dampspærren i sin eiertid, og veggen var lik fra da hun selv kjøpte boligen i 1995, med unntak av maling og tapetsering.

3. Mangelfull vindtetting i etasjeskiller

I tilstandsrapporten ved salget ble det opplyst om følgende under punktet "Yttervegger" (TG 1):

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal elde og slitasje i forhold til alder. Fasader fremstår som godt vedlikeholdt.

Etter reklamasjonen, innhentet kjøper rapport fra takstfirma K. datert 4.8.21:

Det mangler vindtetting i utvendig veggiv ved etasjekiler rundt huset.

(...)

Mangelfull vindsperre gjør at fuktig og kald luft kan blåse rett inn i konstruksjonen. Isolasjonen står uten beskyttelse for den kalde luften og kondens vil oppstå der varmluft og kaldluft møtes. Misfarginger på isolasjonen er godt dokumentert. Ved å fjerne takplater, plast og isolasjon i karnapp, kunne jeg se rett ut i gessimskassen, fordi det er helt åpent. Se bildedokumentasjon. Det er også en fare for inntrengelse av skadedyr når vindtettingen mangler. (...)

3.4 Konklusjon

Manglende vindtetting etableres der det mangler. Overganger og skjøter tapes med riktig tape.

(...)

Utbedringskostnad, eks. mva. kr 250 000

Følgende fremgikk av befaringsrapporten fra takstfirma A.:

Det er benyttet raftepapp og isolasjon med vindsperre-papir i aktuelle området. Raftepapp kunne med fordel vært noe bedre klemt/tettet enkelte steder ved karnapp, det anbefales at dette bedres nå i og med at konstruksjonen er åpen på aktuelle sted.

Utførelsen er selvsagt ikke iht dagens krav ved boliger, men det kan man heller ikke forvente av boliger bygget i år 1986.

(...)

Undertegnede er av den mening at boligen generelt bærer preg av å være fagmessig bygget på aktuelle tidspunkt. Det er ikke unormalt at isolasjon i eldre boliger og spesielt i ytterkant mot vindsperre bærer noe preg av trekk, altså at det er støvpartikler som fester seg i isolasjonen over tid.

(...)

Bilde 8 – viser taket i stue og at nye eier og takstmann B. har fjernet isolasjon og dampspærre. Rød pil anviser karnapp. Som man ser så er lekter i taket av størrelsen ca. 23 mm, dvs. at man uansett måtte ha ned himlingsplater i fbm etablering av spotter slik som nye eier har ønsket.

(...)

KONKLUSJON:

Ingen avvik fra gjeldende forskrift er registrert.

Takstfirma K. uttalte senere bl.a. følgende:

(Takstfirma A.) mener videre at det i 1986 var fagmessig riktig utførelse å bruke raftepapp som vindtetting mot varmløft. Når SINTEF Byggforsk 525.100 Tretak. Varmeisolering, tetting og lufting (1982-1987) og (1978-1997) beskriver riktig fagmessig utførelse fra halvkaldt loft og varmløft med utførelse med forhudningspapp som er trukket som et bindeledd i raftelinjen mellom tak og vegg. Feilinformasjonen har ført til at (kjøper) og mannen har lukket taket uten å utbedre feil i raftelinjen.

(...)

Det mangler stedvis vindtetting i utvendig veggliv ved etasjekiler (raftlinjen) erundt huset i. Der det er forsøkt å montere raftepapp som vindsperre mot varmløft sitter den løst ved stikkprøver.

(...)

3.4 Konklusjon

Manglende vindtetting etableres der det mangler. Overganger og skjøter tapes med riktig tape etter dagens standard.

(...)

Utbedringskostnad, eks. mva.: kr 250 000

Selger har ifølge selskapet opplyst at hun ikke hadde kjennskap til at det var feil på boligens vindtetting, og at denne ikke var åpnet eller endret i hennes eiertid. Selger hadde heller ikke reagert på trekk i boligen.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7, grunnet selgers tilbakeholdte opplysninger om manglende lekkasjesikring på vegghengt toalett og feil fall på gulvet, samt om ufaglært arbeid på badet i 2. etg. Selger måtte kjenne til feil fall på badegulvet, og takstmannen som skrev tilstandsrapporten i forbindelse med salget skulle ha oppdaget manglende lekkasjesikring, da dette var lett synlig. Det var også tilbakeholdt opplysninger om at dampspærren i taket over baderommet var punktert, og at arbeidet var utført av ufaglærte. Arbeidet med dampspærren var dokumentert utført i selgers eiertid, og selger kjente derfor til forholdet. Det måtte legges til grunn at arbeidet ble utført samtidig med at baderommet ble pusset opp i 2013. I alle tilfeller utgjorde forholdene samlet sett et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum. Mangelfull vindtetting var isolert sett en mangel etter bestemmelsen, jf. LA-2009-193589.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 470 000, og forsinkelsesrente fra 5.12.21. Det ble også krevd erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til fagkyndig og advokat.

Selskapet har bestridt at det ble holdt tilbake opplysninger om badet og dampspærren, jf. avhl. § 3-7. Det ble bl.a. vist til at selger ikke hadde hatt problemer med badet, og at nødvendige forskriftskrav var oppfylt da badet hadde dusjkabinett. Det ble bestridt at det var gitt uriktige opplysninger om egeninnsats på badet, da det bl.a. var krysset av for både faglært og ufaglært arbeid i egenerklæringen, og det ikke var spesifisert hvem som hadde utført arbeidet. Videre viste selskapet til at selger ikke kjente til mangel ved dampspærren. Selskapet anførte at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet viste bl.a. til opplysningene som ble gitt ved salget, og boligens alder.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at selgers takstmannen "*måtte kjenne til*" at innbyggingssisternen ikke var lekkasjesikret, jf. avhl. § 3-7. Det ble særlig lagt vekt på at dette ville vært synlig for takstmannen dersom han hadde undersøkt det "*tilstøtende rommet*", slik mandatet tilsa. Sekretariatet kunne ikke se at det var holdt tilbake opplysninger om dampspærre, og heller ikke at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet feil og ufaglært arbeid ved boligens bad i andre etasje, feil ved dampsperre i tak over baderom, og mangelfull vindtetting i etasjeskiller.

Nemnda tar først stilling til om det er gitt ufullstendige opplysninger om det nevnte badet, jf. avhl. § 3-7. I egenerklæringen var det opplyst at arbeider på bad var utført av *"faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad"*. Boligen har flere bad, og det var i egenerklæringen opplyst at badet i andre etasje var pusset opp i 2013, mens badet i underetasjen var pusset opp i 2019. Slik nemnda ser det, må opplysningene i egenerklæringen forstås slik at det er utført arbeid på begge badene av ufaglærte og/eller ved egeninnsats/dugnad. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til ufaglærte arbeider i større omfang enn hva som ble kommunisert ved salget. Det vises for øvrig til sekretariatets drøftelse av selgers kunnskap, som nemnda slutter seg til.

Hva gjelder takstmannens forhold, kom sekretariatet til at han har opptrådt grovt uaktsomt da han ved sin befarings ikke oppdaget den manglende lekkasjesikringen på sisternen til det vegghengte toalettet. Fra sekretariatets drøftelse siteres:

De forventninger som kan stilles til takstmannens undersøkelser må ses i lys av hans mandat. Det følger av tilstandsrapporten at denne er basert på nivå 1, som er det minst grundige undersøkelsesnivå. Dette begrenser gjennomføringen av befarings til bl.a. visuelle observasjoner uten fysiske inngrep, og ved at inspeksjon kun blir utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Hva gjelder badet, er det for takstmannens vurdering lagt til grunn "fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner", "fuktvurderinger med påregnelige skader i områder som gulv og vegger", og "tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besøkt hvis disse rom tilhører samme boenhet."

Takstmannen har ikke kommentert det vegghengte toalettets sisterne, som er montert i "tilstøtende" kneloft/teknisk rom til badet. Det aktuelle rommet synes etter det dokumenterte lett tilgjengelig for inspeksjon. Da takstmannen ikke har kommentert sisternen, kan det fremstå noe usikkert om rommet er besøkt, men takstmannen har ikke tatt noe forbehold om dette. Etter vår vurdering taler sakens opplysninger for at takstmannen ikke har besøkt det aktuelle "tilstøtende" rommet. Det vises bl.a. til at takstmannen heller ikke har kommentert fordelerskapet som også er montert i det aktuelle rommet. Slik badet fremstår på bildene inntatt i de fagkyndige rapportene, må det ha vært synlig for takstmannen at det ikke var noen sisternekasse inne på badet, og at sisternen dermed var montert i rommet bak. For sekretariatet fremstår det som at takstmannen ved en besiktigelse enkelt ville oppdaget at innbyggingssisternen ikke var lekkasjesikret. Etter vår vurdering var feilen synlig i en slik grad at det ikke forelå noen rimelig grunn til at takstmannen skulle være uvitende om det. Takstmannen måtte følgelig kjenne til forholdet, og dette er noe han skulle ha opplyst om i tilstandsrapporten. Se til sammenligning FinKN 2020-544.

Spørsmålet er dermed om opplysningen må anses for å ha innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Det var ved salget ikke gitt risikoopplysninger om det vegghengte toalettet eller sisternen. På bakgrunn av feilens art, især den store lekkasjefaren feilen innebærer, og de relativt høye utbedringskostnadene, er sekretariatets oppfatning at opplysningen ville innvirket på avtalen.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda har følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 når det gjelder toalettssisternen.

Når det gjelder dampspærren, kom sekretariatet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda tiltrer sekretariatets grundige drøftelse av dette spørsmålet, og bemerker for øvrig at kjøper har opplyst at utbedringskostnadene er svært begrensede (kr 1 250, jf. kjøpers klage av 9.3.22). Nemnda er enig i at det på dette punktet ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er noe uklart om det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Men dersom kjøpers anslag over de nødvendige utbedringskostnadene legges til grunn, er det klart at kostnadene overstiger den veiledende prosentsatsen som er oppstilt i rettspraksis.

Hva gjelder det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, viser nemnda til sekretariatets drøftelse:

Den aktuelle boligen er oppført i 1986, og var således 35 år gammel ved kjøpet. Alderen i seg selv taler for at det var påregnelig med vedlikehold og utbedringer av boligen. Hva gjelder badet i 2. etg. var dette i salgsdokumentasjonen opplyst oppusset i 2013. Til dette kommer at selger i egenerklæringen hadde krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til feil på bad. Likevel kunne kjøper, med opplysningen om at badet var "oppusset", ikke ha en forventning om at det var utført en full og gjennomgripende renovering av hele baderommet. Kjøper kunne bare forvente oppussede overflater, ikke at det var utført arbeider på underliggende konstruksjoner, jf. FinKN 2011-190.

Det er i nemndspraksis lagt til grunn at kjøper, i de tilfeller hvor det er opplyst om arbeider utført av ufaglærte eller ved egeninnsats, må anses å ha akseptert risikoen for feil og ufagmessige løsninger, jf. bl.a. FinKN 2019-774, FinKN 2019-737 og FinKN 2019-453. Eventuelle feil oppdaget etter overtakelsen vil i disse tilfeller i utgangspunktet ikke representere et avvik fra det forventbare.

Selger har i egenerklæringen opplyst at arbeid på bad var utført av både "faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad". Firmanavn var oppgitt til "F. Elektro AS, Elektrofirma E. AS, E.T., A.M.". Det var gitt en beskrivelse av utførte arbeider på tre bad i boligen, men det var kun et lite bad i kjeller, bygd ca. 1996, som var opplyst utført ved "egeninnsats og dugnad". Hva gjelder badet i 2. etg. var det gitt en detaljert beskrivelse av de utførte arbeidene, og arbeidet synes å gjelde vegg-, gulv- og membranarbeider. I utgangspunktet kan egenerklæringens opplysninger tolkes slik at det elektriske arbeidet var utført av faglærte, mens øvrig arbeid var utført av ufaglærte, og/eller at kun arbeider på badet i kjelleren var utført ved egeninnsats/dugnad. Samtidig kan likevel den utførlige beskrivelsen av arbeidene på badet i 2. etg. tale for at selger har utført dette arbeidet selv. Det forelå således en usikkerhet med hensyn til om arbeidet på badet i 2. etg. var utført av faglærte eller ufaglærte (...). Slik saken var opplyst ved salget hadde kjøper etter vår vurdering således en tilstrekkelig oppfordring til å reagere på en risiko for feil og ufagmessige løsninger på badet i 2. etg. Se til sammenligning FinKN 2014-292.

Hva gjelder dampsperre i boligens tak og vegger, samt vindsperre, var det ingen opplysninger i salgsdokumentasjonen om hvorvidt disse bygningsdelene var skiftet. I tilstandsrapporten innhentet i forbindelse med salget var taktekkingen opplyst å være fra byggeår, men det var ikke gitt opplysninger om når takkonstruksjon og yttervegger var oppført. Disse bygningsdelene, herunder dampsperre og vindsperre, må dermed anses å være fra byggeåret, jf. FinKN 2020-821, FinKN 2018-354, m.fl. Kjøper måtte således forvente at damp- og vindsperre i tak og vegger var 35 år gammel ved salget. Sammenholdt med tilstandsrapportens øvrige opplysninger, herunder at takkonstruksjon og taktekking var gitt TG 2, middels kraftige symptomer, og noe eldre merker etter fukt i undertak, var det følgelig påregnelig at det i nær fremtid kunne tilkomme ulike utbedringsbehov av både tak og yttervegger. Se til sammenligning FinKN 2016-415.

Med det opplysningsbildet som forelå ved salget, har sekretariatet etter en helhetlig vurdering kommet til at de påklagde forhold hverken hver for seg eller samlet gjør boligen i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med.

Nemnda er i hovedtrekk enig i 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 kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for mangelen knyttet til sisternen på toalettet på badet i andre etasje, jf. avhl. § 4-12. Utbedringskostnadene er dokumentert å utgjøre kr 50 000, og nemnda finner at kjøper skal tilkjennes et prisavslag på kr 50 000.

Kjøper har også krevd erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til fagkyndig og advokat. Nemnda finner at vilkårene for å tilkjenne erstatning er oppfylt. Utgiftene til advokat er ikke dokumentert og nemnda har ikke grunnlag for å ta stilling til utmålingen av erstatningskravet på dette punktet. Det er fremlagt faktura knyttet til utgifter til fagkyndig på kr 12 400. Da utarbeidelse av den fagkyndige rapporten også knytter seg til forhold hvor kjøpers mangelskrav ikke har ført frem, finner nemnda etter en skjønnsmessig vurdering at kjøper har krav på erstatning med kr 4 000 for utgifter til fagkyndig.

Kravet om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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