

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-823

4.10.2022

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

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

Vinterhage – ufaglært arbeid – opplyst om egeninnsats "under oppføring av bolig" – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12 og 4-19.

En enebolig i Ålesund oppført i 1995 ble solgt "som den er" for kr 6,5 mill., og overtatt av kjøper den 28.6.20. Ved salget ble det opplyst om en tilbygd vinterhage fra 2007, og at det var avdekket fuktinnhold i deler av vinduene i vinterhagen. På spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til ufaglært arbeid, opplyste selger om "*egeninnsats under oppføring av bolig*". Om lag ett år etter salget avdekket kjøper fuktproblematikk i vinterhagen, og reklamerte overfor selskapet den 10.8.21. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om at også tilbygget var oppført ved egeninnsats. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent. Selskapet viste til at kjøper hadde reagert på en lukt like etter overtakelsen. Selskapet anførte videre at det ikke forelå en mangel, idet selger opplyste om egeninnsats ved oppføring av boligen. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 314 063.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ufaglært arbeid og feil ved vinterhage, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Eneboligen i Ålesund ble oppført i 1995, med tilbygd vinterhage fra 2007.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Prisantydning: Kr. 6 990 000,-

Byggeår: Bolig 1995, tilbygd vinterhage 2007. Vedskjul 1997 og bod/garasjebygning 2012.

Vedrørende 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, egeninnsats under oppføring av bolig.

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

Konklusjon tilstand

Enebolig med byggeår 1995. Følgende er verdt å bemerke:

- Noen vinduer i vinterhagen med slitasje/fukt på innvendig karmar. Vedlikehold må påregnes.

Overflater, generelt – TG: 1

Beskrivelse: ... Vinterhagen er kledd med panel i himling og tømmerpanel vegger. Vegger/himling er isolert i følge eier. Gulv er belagt med parkett på sponplater/4" bjelkelag.

Vinduer – TG: 1

Beskrivelse: Vinduer, verandadører og karnappvinduer med 2-lags isolerglass. Fuktinnhold i noen vinduskarmar i vinterhagen.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: ... Vinduer i vinterhagen fremstår dels med slitasje. Fuktinnehold i noen vinduskarmer. Vinduer i vinterhagen m/fukt/slitasje får TG 2.

Boligen ble for øvrig i all hovedsak vurdert til TG 1, uten negative bemerkninger av betydning.

Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål i egenerklæringsskjemaet:

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."

Firmanavn: "Z. Elektro og B. Elektro."

Redegjør for hva som er gjort og når: "Montert kontakter for en bil lading 2017 og nye varmekabler på alle bad 2019."

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

"Ja. B. Elektro."

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

"Ja. Firma E.M. 23.03.2018 (..)."

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, tømrerarbeid etc)?

"Ja. Egeninnsats under oppføring av bolig."

Selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak og fasade, og på spørsmål om kjennskap til sopp og råteskader i boligen. Videre krysset selger av "nei" på spørsmål om kjennskap til om det bl.a. var blitt bygget ut deler av boligen, samt på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på bl.a. terrasse, tak og fasade. Selger opplyste å ha eid boligen siden 1995.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.6.20, og overtatt av kjøper den 28.6.20.

Om lag ett år etter overtakelsen avdekket kjøper vanninntrenging, vannskade og råte i vinterhagen/tilbygget. Kjøper har forklart følgende om hvordan forholdet ble avdekket:

(Selskapet) har i sin e-post av 11.03.2022 anført at det reklamert for sent. Dette begrunnes med at lukten som var i boligen fordret en nærmere undersøkelse av boligen.

Vedrørende lukten bemerkes det at da kjøper var på visning var det røyklukt i store deler av huset og spesielt i hovedetasjen, samme etasje som vinterhagen. Kjøper pusset etter hvert opp vinterhagen og lot eikegulvet i vinterhagen bli liggende. Etter at røyklukten etter hvert forsvant, og den regnfulle årstiden startet, avdekket kjøper en mer intens og kraftig lukt i vinterhagen. Denne lukten var ikke tilstede på visning, og var heller ikke ordentlig merkbar før etter en viss tid. På det tidspunktet ble gulvet revet opp for å undersøke forholdet. Det ble da avdekket de skader det er reklamert på.

Det ble reklamert overfor selskapet den 10.8.21, og fra reklamasjonsskjemaet hitsettes:

Hvordan ble forholdet oppdaget? I forbindelse med maling av vinterhage. Var mye røyklukt der. Reagerte etter hvert på at den intense lukten ikke forsvant og rev da opp gulvet hvor det ble avdekket fukt.

Når ble forholdet oppdaget? Juli 2021

Kjøper innhentet i den forbindelse en skaderapport fra takstmann S. datert 22.11.21:

Hendelsesforløp/orientering:

Eierne opplyste at de først kjente mugglukten i vinterhagen. Etter riving/fjerning av eik gulvparkett og ullpapp, ble konstatert kraftig vekst av muggsopp på undergulvet av sponplater, under plastfolien. Før befaringen var boret et 70 mm hull i sponplategulv rett innenfor ytterdør i sydvegg. En kunne se det sto fritt vann på betongdekket under.

Ved befaringen skar eier ut et større hull, og hageslangen ble brukt for å fremprovosere eventuell utetthet i vegg.

Regn- og smeltevann fra terrassen trekker inn under yttervegg på vinterhagen, og inn under tregulv. Det er montert stålbeslag mellom dekke og yttervegg, men eksakt utførelse vet en ikke før det blir revet. Regnvann vil også trekke inn mellom dørterskel og beslag under.

Konstruksjonen vurderes som dristig, og erfaringsmessig vanskelig (umulig??) å få tett.

Betongdekket har en naturlig nedbøyning på midten, der regn- og smeltevann blir liggende, og vannet vil stå mot veggen/beslaget på vinterhagen, ca 5-6 mm.

Forholdet har pågått over lang tid, antatt ca 7-8 år.

Skadeårsak:

Utførelse betong takdekke på garasjen og yttervegg vinterhage er feil utført, det er ikke tett, og regn- og smeltevann trekker inn under gulv i vinterhagen.

Skadeomfang

Vinterhage:

- nedfuktet og med soppvekst i sviller, tilfarere (bjelker) og undergulv av sponplater.

Parkett revet før befaringen.

Forbedringer/skadeforebyggende tiltak:

Kjøperne har bedt om en vurdering av alternativ utførelse av gulv/yttervegger i vinterhagen, for om mulig å få til en varig utførelse på konstruksjonen slik at vann ikke trenger inn under gulvet og medfører ny skade. Ideelt sett burde gulv i vinterhagen ligge på et høyere nivå enn garasjetaket, kanskje så mye som 15 cm.

En kan muligens få en bedre/mer vannsikker konstruksjon ved å støpe en sokkel for ytterveggene, det må også legges papp mellom sokkel og sviller i veggene for å hindre oppsug av fukt. Problemet vil være å få vanntett mellom dekke og sokkel, det vil være fare for at fukt/vann trekker inn under.

Videre kunne en kanskje isolere og støpe gulv i stedet for å bygge opp nytt tregulv, om garasjetaket/betongdekket er dimensjonert for en slik tilleggslast vet en ikke, og dette må i så fall avklares.

Alternativt kan en bygge opp gulvet med trykkfast skumplastisolasjon, plastfolie, et flytende plategulv og parkett som før.

Merkostnad til støping av sokkel stipuleres til kr 20 000,- eks mva.

Merkostnad til isolasjon og støping av armert gulv stipuleres i tillegg til kr 30 000,- eks mva.

TOTAL EKS. MVA: 193 750

Kjøper meldte også forholdet til bygningsforsikringen, som innhentet rapport fra takstmann R. datert 4.8.21:

Skadedato 31.07.2021

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

(Kjøper) malt himling og vegger i vinterhagen men kunne fortsatt lukter "kjeller" lukt. De revet parkett gulv og oppdaget mugg på sponplater gulv under plast.

På min befaring boret jeg liten hull sponplater gulv. Det er tilfarer gulv under av 48 x 98 trykkimpregnert treverk montert på asfalt papp på betong dekk som er også taket til garasje under. Det er ikke isolasjon i tilfarer gulv. Garasje himling er av profilert metal og det er uvist om det er isolasjon mellom det og betong dekke. Det er nærliggende å tro at det er kondens som oppstår mellom plast og asfalt papp som påvirket sponplater gulv og bunnsvill.

Oppsummering

Kondens skade på vinterhagen gulv.

Bygningsforsikringen avsto kjøpers krav i e-post datert 21.9.21.

Kjøper fremla videre et vitneutsagn fra en nabo datert 20.1.22, hvor naboen opplyste at vinterhagen i 2007 ble oppført ved egeninnsats fra selger.

Selskapet har forklart følgende om selgers kunnskap:

Vi kan ikke se at det er holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. Det er opplyst om noe fukt i vinterhage i salgsdokumentene, selger er ikke kjent med mer utover dette.

Selger forteller videre at vinterhagen ble satt opp sammen med en fagkyndig snekker, (..).

For øvrig sier selger følgende;

Utgangspunktet var at der ikke var behov for el.inst i rommet, det skulle være et rom for oppbevaring av sommermøbler.

De punkt som er montert ble montert av en slektning, utdannet / jobbet som elektriker på den tiden.

Selskapet har også fremlagt forklaring fra selger:

Litt mer forklaring:

Påstander fra kjøper om ufaglært oppføring av vinterhage, det avvises da jeg fikk hjelp av erfaren snekker – hva naboen sier er ikke korrekt

Jeg henviser til autorisert takstmann som gjekk igjennom tilbygget uten å finne klanderverdige forhold utenom dugg/fukt på vinduene.

Vinterhagen er satt opp på betong gulv/ altan og den eksisterende bordkledning på hovedhuset er der fortsatt, så det er ikke mulig for ytterlige skade på huset.

Det er slisset et spor i betongplaten og satt inn beslag som går inn under kledning for å unngå vanninntrenging. Der er lagt fliser inn til dette beslaget.

Rundt de andre veggene av vinterhagen ligger beslag under kledning som dekker ut over altan/betong plate.

Kjøper har fremlagt korrespondanse med takstmann S. fra mai 2022, hvor takstmannen bekreftet at for å unngå samme skade på nytt, kunne man støpe sokkel og gulv, og at denne konstruksjonen erfaringsmessig var vanskelig å få tett. Takstmann S. bekreftet også at det var ufagmessige løsninger som var årsaken til skadene.

Kjøper anførte at det forelå en mangel ved vinterhagen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selger hadde oppført vinterhagen ved egeninnsats, og skulle ha opplyst om dette ved salget. Det var klart at opplysningssvikten hadde virket inn på avtalen. Kjøper kunne kun forvente at selger hadde benyttet egeninnsats ved oppføring av selve boligen, ikke ved oppføring av tilbygget. Kjøper hadde gjentatte ganger etterspurt dokumentasjon på hvem som utførte el-anlegget på vinterhagen, uten å ha fått dette fremlagt. Det ble vist til FinKN 2020-643. Tilbakeholdet av opplysningene måtte ha blitt gjort i salgsfremmende øyemed. Forholdet utgjorde uansett en vesentlig mangel, og utbedringskostnadene tilsvarte 4,7 % av kjøpesummen. Kjøper hadde heller ikke reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedrings- og takseringskostnadene på totalt kr 314 063, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet anførte i hovedsak at kjøper hadde tapt eventuelle krav som en følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19. Kjøper reagerte på lukt allerede på visningen, men reklamerte likevel ikke før etter ett år etter overtakelse. Det forelå uansett ikke en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selger hadde ikke kjent til fuktskader utover det som ble opplyst ved salget, jf. avhl. § 3-7. Selger opplyste om egeninnsats ved salget, og selskapet kunne ikke se at selger hadde opplysningsplikt om at vinterhagen til dels var oppført ved egeninnsats. Selger hadde hatt bistand av faglært, og vinterhagen var kun en mindre del av boligen med en enkel konstruksjon. I alle

tilfeller hadde kjøper kunnskap om egeninnsats ved oppføring av boligen, og opplysningene om egeninnsats også på vinterhagen ville dermed ikke ha virket inn på avtalen. Det ble videre opplyst om fukt i vinterhagen, som utgjorde en klar risikoopplysning. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Videre kom sekretariatet til at det var gitt mangelfulle/uriktige opplysninger om vinterhagen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet ufaglært arbeid og avvik ved vinterhage.

Selskapet har anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, men nemnda kan ikke se at denne anførselen kan føre frem. Nemnda viser til sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet, som også er dekkende for nemndas syn:

Kjøper har riktignok opplyst om at de opplevde noe røyklukt i vinterhagen, som også forelå i boligen for øvrig. Etter arbeid i bolig og vinterhagen forsvant imidlertid røyklukten, og gikk ifølge kjøper ved den regnfulle årstiden over til å bli en mer intens og kraftig lukt i vinterhagen. Ifølge kjøper var ikke den aktuelle lukten tilstede ved visning eller på et tidligere tidspunkt. Etter kjøper ble oppmerksom på lukten, åpnet kjøper gulvet og avdekket fuktskadene. I skademeldingsskjemaet opplyste kjøper at forholdet ble avdekket juli 2021. Sekretariatet finner ikke holdepunkter for at kjøpers forklaring ikke stemmer. Det ble deretter reklamert overfor selskapet den 10.8.21. Vi kan ikke se at det er sannsynliggjort at dette var mer enn 2-3 måneder etter kjøper ble oppmerksom på den mer intense lukten som foranlediget åpning av vinterhagens gulv.

Sekretariatet kan heller ikke se at kjøper burde ha oppdaget og reklamert over forholdet på et tidligere tidspunkt, som følge av den opplyste røyklukten som ifølge kjøper var til stede også andre steder i boligen. Lukt er et subjektivt forhold, og vi kan ikke se at en røyklukt nødvendigvis vil være et symptom på fuktproblem. Røyklukt kan sitte i konstruksjonen lenge, og kjøper kan ha antatt at lukten stammet fra røyking under selgers eiertid. Se til sammenligning FinKN 2020-655.

Nemnda tar etter dette stilling til om det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget om egeninnsats ved oppføring av vinterhagen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger har opplyst at vinterhagen ble bygget av selger sammen med faglært snekker og faglært elektriker. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet finner det klart at selgers egeninnsats ved oppføring av tilbygg/vinterhage er noe som omfattes av selgers opplysningsplikt ved salget, og som kjøper dermed har grunn til å regne med å få opplyst om. Dette selv om kjøper måtte påregne egeninnsats på øvrige deler av boligen, og selv om arbeidet er utført i samråd med faglærte. Se til sammenligning FinKN 2016-019, FinKN 2013-284 og FinKN 2012-048. Etter omstendighetene vil også faglært arbeid utført som vennetjeneste omfattes av opplysningsplikten, idet forholdet kan ha betydning for en eventuell reklamasjonsadgang, og medføre at det ikke foreligger eventuell nødvendig dokumentasjon på arbeidet. Se til sammenligning FinKN 2018-500.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger imidlertid om "Egeninnsats under oppføring av bolig", som kunne tilsa at selger hadde opplyst om egeninnsatsen – altså at opplysningen omfattet både hovedboligen og tilbygget. Likevel ser vi at opplysningen fremstår noe tvetydig.

Vi er enige med kjøper om at "under oppføring" må forstås som den opprinnelige oppføringen av boligen, og at opplysningen ikke vil omfatte senere arbeider som eksempelvis renovering av bad eller senere arbeider på el-anlegget. Imidlertid kan opplysningen om at egeninnsatsen skjedde under oppføring av "boligen" etter sekretariatets oppfatning både forstås som en henvisning til opprinnelig oppføringstidspunkt for hovedboligen, eller som å gjelde oppføring av boligen i sin helhet, inkludert eventuelle tilbygg. Selv om vi ser at selger har forsøkt å opplyse om egeninnsatsen, må en slik tvetydighet etter sekretariatets oppfatning imidlertid gå utover selger.

Vi bemerker at mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 ikke er avhengig av at selger handler i strid med god tro eller bevisst opptrår klanderverdig, men at ansvaret beror på en objektiv vurdering av omfanget av selgers opplysningsplikt. Se til sammenligning FinKN 2013-153. Sekretariatet finner videre at selger med klar fordel skulle ha vært tydeligere på hvilke arbeider som hadde blitt gjort ved egeninnsats. (...)

Tilsvarende betraktninger finner vi at må gjøre seg gjeldende i denne saken. Vi bemerker herunder at selger i all hovedsak har krysset av "nei" på spørsmål i egenerklæringsskjema om det hadde blitt utført arbeid på ulike bygningsdeler som tak og terrasse, og på spørsmål om det hadde blitt "bygget ut (..) deler av boligen". Ved å krysse "nei" unngikk selger videre å svare på om de konkrete arbeidene var utført av faglærte eller ufaglærte. Det bemerkes også at egeninnsatsen kun ble opplyst under spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde gjort arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer "utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)". Dette kunne dermed tolkes som at arbeid som var omfattet av tidligere spørsmål ikke var omfattet av selgers egeninnsats, herunder tak, terrasse, el-anlegg, våtrom etc.

Vi har riktignok vært i tvil om hva selgers opplysning om egeninnsats må anses å omfatte, men vi finner på bakgrunn av det ovennevnte at opplysningene også kunne forstås som at vinterhagen ikke var omfattet av egeninnsatsen. Sekretariatet finner av den grunn at opplysningsbildet tilknyttet selgers egeninnsats fremsto misvisende i lys av egeninnsatsens faktiske omfang, og at uklarheten må gå utover selger. Dette selv om selger mente å opplyse om egeninnsats også på vinterhagen, og vi viser herunder til at selger enkelt kunne ha formulert seg på en klarere måte. Etter sekretariatets oppfatning foreligger det dermed en opplysningsplikt om egeninnsats ved vinterhagen, jf. avhl. §§ 3-7 første punktum og 3-8 første ledd.

Vedrørende el-anlegget bemerker vi imidlertid at selger samtidig med å krysse av "ja" på spørsmål om samsvarserklæring, viste til firmaet B. Elektro. Det var opplyst at ytterligere arbeid var foretatt av andre firmaer, samt at B. Elektro kun hadde gjort mindre spesifisert arbeid. Sekretariatet kan av den grunn ikke se at kjøper nødvendigvis kunne forvente at det forelå samsvarserklæring på hele el-anlegget. Vi bemerker videre at vi ikke kan se at det er dokumentert at det faktisk foreligger avvik ved el-anlegget, og arbeidet ble utført 13 år før salget. Se til sammenligning FinKN 2017-439. Vi kan uansett ikke se at kjøper har fremsatt noe konkret krav tilknyttet utbedring av el-anlegget, og finner dermed drøftelsen av mindre betydning.

Nemnda har funnet vurderingen noe krevende, men er kommet til at den er enig i sekretariatets drøftelse og konklusjon. Opplysningene i egenerklæringsskjemaet om arbeidene som er gjort med egeninnsats, er uklare. Det er en naturlig forståelse av opplysningene at det kun er boligen, og ikke vinterhagen, som er oppført med egeninnsats. Slik nemnda ser det, hadde selger en oppfordring til å klargjøre omfanget av de ufaglærte arbeidene – særlig sett i lys av tidsintervallet mellom oppføringen av boligen i 1995 og tilbygget/vinterhagen i 2007. På denne bakgrunn er nemnda enig med sekretariatet i at det foreligger en opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 første punktum og 3-8 første ledd.

Spørsmålet er etter dette om de uriktige eller ufullstendige opplysningene har virket inn på avtalen. Det er selskapet som har bevisbyrden for at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Nemnda har funnet også denne vurderingen utfordrende. På den ene siden fremsto omfanget av selgers egeninnsats ved oppføringen av boligen uklart. Det var ved salget ikke opplyst om egeninnsatsen var begrenset til overflatearbeider, eller om selger selv også hadde gjort arbeider på bærende konstruksjoner, drenering og lignende. Det er heller ikke sannsynliggjort at kjøper gjorde nærmere undersøkelser knyttet til disse opplysningene, noe som kan trekke i retning av at opplysningene ikke hadde nevneverdig betydning for kjøper. Videre var det opplyst om fuktinnhold i noen av vinduskarmene i vinterhagen, som kunne tyde på mangelfull utførelse.

På den andre siden er det på det rene at kjøpesummen for boligen var kr 490 000 under prisantydning. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Likevel kjøpte kjøper boligen for kr 490 000 under prisantydning, som taler for at kjøper foretok en reell vurdering av det totale opplysningsbildet ved avgjørelse av hva de var villige til å betale for boligen. Det er dermed vanskelig for sekretariatet å anse det sannsynliggjort at kjøper ikke tok hensyn til opplyst egeninnsats ved salget, selv om graden av egeninnsats ved oppføringen måtte fremstå uavklart. Av den

grunn kan vi heller ikke utelukke at opplysninger om egeninnsats også ved tilbygget kunne ha påvirket kjøpers kjøpervilje ytterligere.

Nemnda er enig i dette, og er etter en helhetsvurdering kommet til at selskapet ikke har sannsynliggjort at lovens innvirkningsvilkår ikke er oppfylt.

Det foreligger etter dette en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda finner det på denne bakgrunn ikke nødvendig å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Om utmålingen av prisavslaget fremholdt sekretariatet:

Vi er som utgangspunkt enige i at kjøper må akseptere den rimeligste utbedringsmetoden, der denne må anses forsvarlig og tilstrekkelig. Slik vi forstår takstmann S. er det imidlertid kun kostnadene til utbedring av fuktskadene som utgjør kr 242 188 inkl. mva., hvor S. har oppstilt ytterligere arbeid for å unngå samme skade på nytt. Det fremstår riktignok noe uklart for sekretariatet om S. i rapporten mener arbeidet er strengt nødvendig for å utbedre, eller om det ytterligere arbeidet kun er foreslått som en enda bedre løsning.

Imidlertid vil bygningssakkyndige i henhold til bransjens retningslinjer ikke foreslå kostbare tiltak der disse må anses unødvendige, og det fremstår uklart for sekretariatet hvorfor takstmannen har foreslått en annen og dyrere utbedringsmetode dersom han har ment at den rimeligere metoden var tilstrekkelig. Det bemerkes at kjøper i all hovedsak hadde forventninger om en fungerende og fagmessig bygget vinterhage, og vi kan ikke se at kjøper må akseptere en usikker og dårlig bygningsmessig løsning som følge av at det var denne oppbyggingen selger som ufaglært hadde valgt å gjennomføre. Dette selv om selger riktignok hadde fått bistand av en fagkyndig underveis.

Takstmann S. har selv uttalt at vinterhagen på måten den var bygget ved salget anses som dristig, og vanskelig, nærmest umulig, å få tett. Det fremstår dermed som at gjenoppbygging av vinterhagen ved samme konstruksjonsmåte vil medføre stor risiko for at tilsvarende skader oppstår igjen, og etter sekretariatets oppfatning kan vi vanskelig se at metoden dermed kan anses tilstrekkelig forsvarlig.

Slik saken er dokumentert legger vi dermed til grunn at også endringene ved støping av sokkel og armert gulv må anses som en del av nødvendige utbedringskostnader, for å sikre en forsvarlig oppbygging av vinterhagen.

Sekretariatet finner imidlertid grunn til å foreta et ikke ubetydelig fradrag som følge av alder og risikoopplysninger ved salget. Vinterhagen var bygget som en forholdsvis enkel konstruksjon, og var 13 år ved salget. Vinterhager blir som utgangspunkt utsatt for stor værmessig påkjenning, og vi kan ikke se at vinterhager er ment å være varig på samme måte som boligens øvrige hovedkonstruksjon. Vi viser i den forbindelse til nemndas uttalelse i FinKN 2021-1218, som gjaldt en vinterhage på 11 år. Det ble også opplyst om fuktinnhold i noen vinduer i vinterhagen. Vi viser til at vinterhagen nettopp består av en stor del vindusflater, og at fuktinnhold i vinduskarmene kan være et symptom på et uavklart og mulig større fuktproblem. Kjøper måtte av den grunn ta høyde for at det kunne oppstå utbedringsbehov på vinduene i vinterhagen på kort sikt, som nødvendigvis ville medføre større arbeider på vinterhagen.

Etter sekretariatets oppfatning kan prisavslaget for utbedringskostnadene på bakgrunn av det ovennevnte passende settes til kr 150 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til dette, men er kommet til at sekretariatets fradrag ved utmålingen er noe for høyt, særlig sett i lys av vinterhagens alder. Nemnda er kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 200 000, inkludert utgifter til takst, jf. avhl. § 4-12.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).