

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-278

19.4.2023

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

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

Ny avhendingslov – 44 år gammel bolig – svikt ved drenering – TG 0 og TG 1 – lekkasje ved pipe – betydningen av boligens alder – takstansvar – selgers kontrollansvar – avhl. §§ 3-2, 3-7, 4-12 og 4-14 – forskriften § 2-10.

En enebolig fra 1978 ble solgt for kr 5,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.3.22. I tilstandsrapporten ble punktet "*Rom under terreng*" gitt TG 0 og TG 1 på bakgrunn av hulltaking som ifølge takstmannen ikke viste unormalt høye verdier. Drenering ble gitt TG 2, og det ble opplyst at over halvparten av forventet levetid var overskredet, og at tiltak for redrenering "*kan ikke utelukkes*". Takkonstruksjon/loft ble gitt TG 1, og det ble opplyst om god lufting og "*ikke fuk*". Takteking ble ikke vurdert pga. snø ved befaringen. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper omfattende fuktskader i kjelleren, og lekkasje ved pipe. Kjøpers takstmann påpekte bl.a. at hull i undertak var "*meget godt synlig*" for en fagperson. Kjøper anførte at selgers takstmann skulle ha avdekket feil ved undertaket, og at boligen ikke var i samsvar med forventet stand. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at kostnader til utbedring av boligens drenering var påregnelig for kjøper som en følge av boligens alder, og at det heller ikke var holdepunkter for takstansvar. Nemnda kom til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger om lekkasjen, og at fuktskadene i kjelleren var upåregnelige for kjøper. Kjøper ble gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot foretaket kr 1 002 481, samt forsinkelsesrente fra 13.10.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje ved pipe, og fuktskader i kjeller/feil ved drenering, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Nord-Norge oppført i 1978. Boligen har innredet kjeller med bad, 3 soverom, stue og entré.

Ved salget forelå det en tilstandsrapport datert 24.2.22, med oppgitt befaringsdato den 14.2.22. Det ble gitt følgende beskrivelse av boligen:

Boligen har normal standard fra byggeår.

Taket er ikke besiktiget på grunn av mye snø på befaringsdagen.

Det er behov for oppgradering i flg. konstruksjoner.

Det er fortsatt sjekk for måling av fuktighet i konstruksjonen.

Takteking og nedløp og beslag ble ikke undersøkt på grunn av snø på taket (TG IU). Punktet "*Takkonstruksjon/loft*" ble gitt TG 1:

W-takstoler i tre, med undertak av armert plast. Isolert i undergurt.

God lufting og ikke fuk

Fuktsjekk kaldloft. Ikke unormale høye verdier .9%

Også "*Pipe og ildsted*" ble gitt TG 1, uten anmerkninger.

Rom under terreng ble vurdert to steder, i rapportens s. 12 og s. 13, med hhv. TG 0 og TG 1:

Rom under terreng – TG 0

Hulletaking er foretatt på bod yttervegg.

[Bilde]

Rom under terreng – 2 – TG 1

Hulltaking er foretatt på soveromsvegg, uten å vise til unormal høye verdier

[Bilde]

Videre ble drenering gitt TG 2:

Drenering og fuktsikring fra byggår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

I selgers egenerklæringsskjema oppga selger å ha eid og bodd i boligen siden 2015. Selger svarte "*nei*" på følgende spørsmål:

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

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

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

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, oppga selger at forrige eier hadde malt kledningen.

Boligen ble solgt for kr 5,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.3.22, og overtatt av kjøper den 30.4.22.

I juli 2022 oppdaget kjøper fukt- og råteskader på soverom i kjeller, og lekkasje fra pipe. Det ble reklamert til foretaket 21.7.22. Kjøper oppdaget deretter større fuktskader i kjelleren, som en følge av feil ved drenering.

Det ble fremlagt skaderapport fra takstmann H. datert 15.8.22. Om lekkasjen fra pipe fremgikk følgende:

1. Lekkasje fra pipe.

Kjøper opplyser og det er godt synlig å ha rent vann ned langs pipen. Vannet har i stor grad stoppet mot ovnen. Det har oppstått rust på ovnen.

Ved min befaring påvises 2 hovedårsaker til dette. Det ene skyldes en større sprekk i blybeslaget på pipetopp. Hullet virker å være oppstått som konsekvens av aldersmessig slitasje over tid.

Det andre er at undertaket ikke har tett utførelse omkring pipen. Det vises til monteringsanvisning til Jøtul der brannsikker utførelse rundt stål piper er beskrevet.

Det er også avvik mellom krav til 2 trinns tetting av tak og faktisk utførelse av undertaket.

For fagpersoner er feilen på undertak meget godt synlig. Forholdet er ikke oppgitt i tilstandsrapport. Yttertak er ikke kontrollert i forbindelse med tilstandsrapport på grunn av snø på taket. Det er ikke montert taustige som er ett krav for feiling av pipe.

[Bilde] Hull – ikke tett undertak

Når det gjaldt fuktskaden/svikt ved drenering, fremgikk følgende i rapporten fra takstmann H.:

Etter riving viser det seg at bindingsverk har sterk misfarging og sopp/mugg. Det er også opplyst om sterk lukt i den første perioden etter at det var revet. Det var fremdeles lukt på min befaring.

I tilstandsrapport som forelå ved kjøpet er det opplyst å være tatt 2 hull i den utlekkede treveggen. Det er opplyst følgende:

"Hulletaking er fortatt på bod yttervegg. Hulltaking er fortatt på soveromsvegg, uten å vise til unormal høye verdier"

I hullet som ble tatt på soverom er det tatt bilde som viser fuktnivå 16.9 som er kommentert med:

"Hulltaking er fortatt på soveromsvegg, uten å vise til unormal høye verdier"

Hva som er normale verdier kan være avhengig av tidspunkt og i hvilken konstruksjon som blir målt. Byggeforskrifter har definert at ingen bygningsdeler med mer fukt enn 20% skal kles inn. I forbindelse med avfukting etter skader tørkes ned til ca 17%. Det forventes at videre avfukting da vil skje med fuktfordeling. Fuktnivå på 16,9 % synes å være en indikasjon på fukt i eldre konstruksjoner.

(...)

Når det gjelder årsak til skaden er det vurdert mellom 2 hovedårsaker:

1. Dreneringssvikt.
2. Feil konstruksjon.

Når det gjelder pkt 2 er det oppgitt som "feil konstruksjon" og omfatter innvendig utlekting av grunnmurer. Oppbygging slik den er gjort i denne boligen var helt normalt på byggetidspunktet. Men erfaring med mye skader på denne konstruksjonen har medført at Man i dag beskriver dette som feil konstruksjon. Utførelsen er dermed kun feil i forhold til eventuelt utvikling av skader og nødvendigvis ikke feil i forhold til de krav og utførelser som var vanlig byggeskikk på byggetidspunktet.

I vurderingen vektlegges at både varme og kalde rom har samme fuktnivå i svill.

Videre er det vurdert om drenerende system er årsak. I vurderingen av drenering som system legges til grunn alt som tilhører bygningens fuktsikring inkludert murtett og grunnmurspapp.

Det er avdekket at grunnmurspapp ligger for grunt og er for kort. Grunnmurspappen er avsluttet uten topplst. Grunnmuren er ikke pusset tett i nivå under terreng og bak grunnmurspapp. Det er ikke benyttet drenerende masser. Det er testet og funnet at vann ikke renner fra drenering til drenskum. Det er ikke utført spyling og videokontroll av drenering noe som kan gjøres om man ønsker fullt ut kunnskap om tilstand på drenering.

(...)

Det er ikke umulig at begge årsaksalternativer kan være medvirkende til skaden. Imidlertid har jeg vurdert at svikt i utførelse og tilstand på drenerende system er hovedårsaken til skaden. Svikten i drenering har oppstått både som følge av mangler ved utførelsen og redusert funksjon

Slik jeg vurderer skaden på drenering er det ikke gitt konkret informasjon om feil på drenering og/eller følgeskaden. Det er påvist å være svikt i utførelsen på drenering i forhold til de krav som var gjeldene på byggetidspunktet. Denne svikten omfatter mangelfull utførelse av kapilærbrytende sjikt og ikke drenerende masser. Videre virker tilstanden på drenering å være vesentlig dårligere enn den opplysning som er gitt i tilstandsrapport.

Skaden på utlekkede vegger er ikke omfattet med noen feil i tilstandsrapport. Utførelsen som i dag ansees å være konstruksjonsfeil var helt vanlig på byggetidsåunktet.

Ut fra beskrivelse i tilstandsrapport vil reparasjon i denne rapport på badet medføre en oppgradering. Utover det er det ikke vurdert at tiltaket medfører noen forbedringer.

Takstmann H. estimerte samlede utbedringskostnader til kr 1 012 481 inkl. mva., hvorav kr 40 000 utgjorde husleie i reparasjonstiden (3 mnd).

I rapport fra rørinspeksjon av dreneringssystemet fra V. datert 29.7.22 ble det påpekt sprekk/brudd og deformasjon i drencrør.

Ifølge foretaket har selger forklart at de ikke var kjent med hverken lekkasje ved pipen eller fuktskader i kjelleren.

Kjøper har anført at boligen ikke var i samsvar med forventet tilstand, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har i hovedsak vist til at svikt ved drenering skyldtes feil ved utførelsen, og ikke utlevd teknisk levetid. Det måtte legges til grunn at dreneringen ville hatt en levetid på minst 60 år ved riktig utførelse. Videre har kjøper anført at selgers takstmann skulle ha avdekket og kommentert feil ved undertaket, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 1 002 481, etter fradrag for egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, samt forsinkelsesrente fra 13.10.22.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til boligens alder, og at dreneringen ved salget hadde utlevd sin tekniske levetid på 30 år, og ble gitt TG 2 ved salget. Foretaket har videre vist til at det etter rettspraksis var påregnelig med avvik ved en bygningsdel hvor levetiden var oversteget, jf. bl.a. LB-2017-89636 og LB-2002-2262. Selgers takstmann hadde opplyst til foretaket at fuktverdier over 20 % var å anse som unormalt høye verdier, og selgers takstmann hadde undersøkt boligen i henhold til gjeldende forskriftskrav, jf. avhl. § 3-7. Hva gjaldt lekkasje ved pipen, har foretaket anført at det ikke var holdepunkter for at selgers takstmann måtte kjenne til dette, ettersom det ikke var dokumentert at dette var synlig, jf. avhl. § 3-7, og at forholdet uansett var påregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2. Et eventuelt prisavslag etter avhl. § 4-12 måtte hensynta standardheving, forlenget levetid, og planlagte arbeider, og det var ikke grunnlag for erstatningsansvar etter avhl. § 4-14.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Når det gjaldt lekkasjen, kom sekretariatet til at selgers takstmann hadde misligholdt opplysningsplikten etter avhl. § 3-7, jf. forskriften § 2-10. Sekretariatet kom videre til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2, ettersom de avdekkede skadene etter sekretariatets syn ikke fremsto som påregnelige for kjøper hverken på bakgrunn av boligens alder, eller opplysningene som ble gitt ved salget, og viste bl.a. til at rom under terreng på bakgrunn av hulltaking ble gitt TG 0 og TG 1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjaldt lekkasje/uttett undertak, kom sekretariatet til at selgers takstmann har misligholdt opplysningsplikten etter avhl. § 3-7, jf. forskriften § 2-10. Det ble bl.a. uttalt følgende i begrunnelsen:

Takstmann H. bemerker i sin rapport at forholdet er "meget godt synlig [...] for fagpersoner", og det inntatte bildet i rapporten viser ifølge bildeteksten "Hull – utett undertak". Slike utettheter og/eller lekkasjer som er synlige ved takstmannens befaring skal bemerkes i tilstandsrapporten, jf. FinKN 2013-168 og forskriften § 2-10.

Foretaket har ikke fremlagt en forklaring fra selgers takstmann som kan være egnet til å gi noen forklaring for hvorfor forholdet ikke ble avdekket ved befaringen. Selv om yttertaket var dekket med snø, var loftet tilgjengelig for innvendig inspeksjon, og både undertak og pipe må ha vært synlig ved takstmannens

besiktigelse. Vi forstår også rapporten fra H. nettopp slik at forholdet var synlig ved en innvendig befarings av loftet.

Hva gjelder innvirkningsvilkåret etter avhl. § 3-7 andre pkt., vil vi kun kort bemerke at opplysninger om en utetthet/lekkasje er egnet til å skape en usikkerhet ved avtaleinnngåelsen, slik at utbedringskostnadene iht. nemndspraksis vil måtte tillegges mindre vekt, jf. FinKN 2014-118, FinKN 2014-375 og FinKN 2014-378.

Nemnda slutter seg til dette.

Videre konkluderte sekretariatet ikke i spørsmålet om takstansvar etter avhl. § 3-7 for drenering/fukt, men påpekte likevel følgende:

Takstmann H. har i sin rapport bemerkt at "Fuktnivå på 16,9 % synes å være en indikasjon på fukt i eldre konstruksjoner." (...) Det er dermed uklart for oss hva som er bakgrunnen for at selgers takstmann, etter å ha målt 16,9 % fukt etter hulltaking i en utforet kjellervegg, likevel angir TG 0 og TG 1 ("Hulltaking er fortatt (..) uten å vise til unormal høye verdier"). Forholdet kan ha betydning både for vurderingen av et eventuelt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7/3-8, men også for spørsmålet om tilstandsrapporten er ugyldig, med den følge at det skal ses bort ifra opplysningene i rapporten ved mangelsvurderingen, jf. motsetningsvis avhl. § 3-10 første ledd andre punktum, jf. forskriften § 1-5, samt Prop. 44 L (2018-19) bl.a. på s. 72 og s. 89. Ettersom vi uansett har kommet til at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-2 (..) finner vi ikke grunn til å gå nærmere inn i denne vurderingen.

Også nemnda mener det er grunn til å stille spørsmål ved hvorfor selgers takstmann, etter å ha målt 16,9 % fukt etter hulltaking i en utforet kjellervegg, likevel anga TG 0 og TG 1 for rom under terreng. Foretaket har i brev av 6.3.23 vist til at selgers takstmann skal ha opplyst at ifølge retningslinjene til Norsk Takst er kun fuktverdier på over 20 % å anse som unormalt høye verdier, jf. NS 3600:2018. Nemnda anser likevel 16,9 % fukt så høyt at dette skulle vært kommentert særskilt, ikke minst i lys av den tilstandsgraden som ble satt. Ettersom nemnda uansett har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 for dette forholdet, anses det ikke nødvendig å trekke noen konklusjon om hvorvidt takstmannen må anses å ha opptrådt grovt uaktsomt.

Sekretariatet kom altså til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2. I begrunnelsen er det uttalt følgende om den konkrete påregnelighetsvurderingen:

I vurderingen av hva som var påregnelig for kjøper i denne saken, tar vi utgangspunkt i at det er tale om en bolig oppført i 1978, med drenering fra byggeåret. Både boligen og dreneringen var dermed 44 år ved salget.

Boligens alder medfører i utgangspunktet helt klart at vedlikeholdskostnader som alene skyldes alminnelig elde og slitasje ikke vil utgjøre en mangel. En eldre bolig vil både ha et påregnelig vedlikeholdsbehov, men også være oppført i tråd med tidligere byggeskikk og andre forskriftskrav, og dette må hensyntas ved den konkrete vurderingen.

Det ble ikke opplyst ved salget om hva som er normal levetid for drenering, men takstmannen bemerkt i tilstandsrapporten at "mer enn halvparten av forventet levetid" for dreneringen var utløpt. Dreneringen ble gitt TG 2, og det ble opplyst at tiltak for redrenering ikke kunne "utelukkes". Takstmannen ga imidlertid som nevnt "rom under terreng" TG 0 og TG 1 på bakgrunn av utført hulltaking og fuktmålinger uten unormale fuktverdier.

Ut ifra opplysningsbildet ved salget, mener vi dermed at kjøper på tross av boligens alder kunne forvente at boligens drenering var velfungerende, men at det på sikt ikke kunne utelukkes at det ville oppstå et behov for tiltak ved dreneringen.

Kjøper har i dette tilfellet oppdaget omfattende fuktskader i underetasjen, og skadetaksten peker på både feil/svikt ved drenering og innvendig utlekting av grunnmur som årsak til skadene.

Når det gjelder skadetakstens beskrivelse av utforede kjellervegger som en feilkonstruksjon, er vi enige med foretaket i at dette i utgangspunktet ikke er å regne som en feilkonstruksjon ut ifra boligens byggeår, noe takstmann H. også selv påpeker. Vi er imidlertid av den forståelse at innbyggingen av kjellervegger har medført at skadeomfanget er mye større, ved at fuktproblemet har utviklet seg over lengre tid. H. uttaler at "begge årsaksalternativer kan være medvirkende til skaden" men at "svikt i utførelse og tilstand på

drenerende system er hovedårsaken til skaden".

Videre er det dokumentert feil ved utførelsen av dreneringen, bl.a. at grunnmurspapp ligger for grunt, manglende topplis, og manglende drenerende masser. Takstmann H. angir at det er påvist "svikt i utførelsen på drenering i forhold til de krav som var gjeldene på byggetidspunktet". Dette er altså avvik fra hva kjøper kunne forvente på bakgrunn av boligens alder.

Den retts- og nemndspraksis som er gjengitt ovenfor kan indikere at en boligkjøper etter tidligere avhendingslov som en hovedregel måtte anses å ha overtatt risikoen for feil ved dreneringen når boligen har passert ca. 30 år, men det finnes altså unntak i begge retninger.

I forarbeidene til lovendringen i Prop. 44 L (2018-19) legges det opp til at "deler av risikoen ved salg av bolig etter endringsforslaget i større grad vil legges på selgersiden" (s. 6), og lovendringen er altså ment å utvide selgers mangelsansvar etter avhendingslova. Forholdet til tidligere praksis er på s. 52 angitt slik:

"Det forutsettes at terskelen skal ligge betraktelig lavere enn vesentlighetsterskelen ved 'som den er'-salg, slik at tvilstilfellene etter dagens rettstilstand nå vil falle klart innenfor mangelsbegrepet."

Og videre på s. 60:

"Selv om en 30 år gammel bolig som selges som et oppussingsobjekt, må forventes å være slitt og utidsmessig på overflaten, er det ikke gitt at kjøperen må finne seg i mer fundamentale mangler ved boligen."

Når forarbeidene altså legger opp til at risikofordelingen skal endres ved at selger skal bære en større del av risikoen for skjulte feil og mangler, mener vi at boligens alder må være vesentlig høyere enn tilfellet er i nærværende sak for at mangelsansvar skal være utelukket alene på bakgrunn av alder og levetidsbetraktninger.

Selv om boligen var 44 år gammel ved salget, mener vi at det i dette tilfellet er avdekket slike "fundamentale mangler" (jf. Prop. s. 60), som ikke er påregnelige for en boligkjøper alene ut ifra aldersbetraktninger. Heller ikke opplysningene gitt ved salget var egnet til å gi kjøper en forventing om allerede oppståtte fuktskader med utbedringskostnader på omtrent kr 1 mill.

Videre vil vi vise til at selv om mangelsvurderingen etter avhl. § 3-2 ikke inneholder et kvantitativt element, som tidligere, mener vi like fullt det er relevant å se hen til at det er avdekket skader til en kostnad på nesten 20 % av kjøpesummen. Også uavhengig av kjøpesummen, fremstår kostnadene i seg selv som langt høyere enn normalt, og utbedringsbehovet overstiger altså etter vårt syn hva som kan sies å utgjøre påregnelige vedlikeholdskostnader ved kjøp av en 44 år gammel bolig.

Sekretariatet er videre av den oppfatning at det må vektlegges at det er et kvalitativt skille mellom en eldre men fungerende bygningsdel og en eldre men defekt bygningsdel, som allerede ved salget har påført boligen en skade. Selv om det altså vil kunne være påregnelig for en boligkjøper med et vedlikeholdsbehov på sikt på bakgrunn av alder – eller at dette ikke kan "utelukkes", som det ble opplyst ved salget i denne saken – vil en allerede oppstått fuktskade fremstå som et upåregnelig avvik, så lenge det ikke er gitt konkrete opplysninger ved salget om en slik fuktskade. Dette er også et moment som Høyesterett vektlegger i ovennevnte HR-2017-345-A, i avs. 42:

"Kjøperne har kjøpt en leilighet med eldre bad. Ved overtakelsen kunne imidlertid badene ikke brukes. Dette er en skade som går lenger enn det som med rimelighet kan forventes (..)."

Nemnda slutter seg til dette, og finner dermed på samme måte som sekretariatet at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Om betydningen av opplysningen i tilstandsrapporten om at tiltak for redrenering ikke kunne "utelukkes" på grunn av alder (TG 2), bemerket sekretariatet for øvrig følgende:

Til slutt vil vi fremheve at det ville vært i strid med lovens system å legge avgjørende vekt i kjøpers disfavør på opplysningen i tilstandsrapporten om at "Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes" (TG 2). Opplysningen er alene gitt på bakgrunn av boligens alder, og vil i så tilfelle fremstå som et "atterhald som ikke er spesifisert nok", som etter avhl. § 3-9 andre ledd andre punktum ikke vil ha virkning overfor en forbrukerkjøper. Vi viser til at det i forarbeidene er lagt til grunn at et slikt forbehold ikke er gyldig med mindre det "ledsages av konkrete risikopplysninger", jf. Prop. L 44 (2018-19) s. 57.

Også dette er nemnda enig i.

Prisavslaget etter avhl. § 4-12 er av sekretariatet satt til kr 500 000. Det er i den forbindelse vist til følgende:

Samlede utbedringskostnader er angitt til kr 1 012 481 inkl. mva. i skaderapporten fra takstmann H. Foretaket har ikke hatt noen bemerkninger til de estimerte kostnadene, og har heller ikke innhentet en egen sakkyndigrapport. (...)

Det må imidlertid gjøres et ikke ubetydelig fradrag ved utmålingen av prisavslaget, som en følge av levetidsforlengelse og standardheving. Heller ikke på dette punktet har foretaket fremsatt noen anførsler, og vi vil for ordens skyld vise til at fradragets størrelse påhviler foretakets bevisbyrde, jf. f.eks. LE-2018-139580. Etter en konkret skjønnsmessig vurdering, har sekretariatet kommet til at kjøpers krav om prisavslag passende kan settes til kr 500 000.

Foretaket har i brev av 6.3.23 til nemnda bl.a. gjort gjeldende at det må gjøres fradrag for det arbeid som kjøper allerede på avtaletiden hadde planer om å utføre, da utførelsen av slikt arbeid uansett ikke vil medføre noe avvik fra kjøpers forventninger til boligen. Dette er nemnda enig i. Det fremgikk bl.a. av tilstandsrapporten at baderom i kjelleretasjen måtte totalrenoveres, og badet ble vurdert til TG 3. Av kjøpers skaderapport fremgår det at utbedringskostnaden på dette punktet er kr 210 702 for riving og gjenoppbygging, samt kr 15 940 for øvrige innkjøp. Som sekretariatet mener nemnda at prisavslaget i denne saken må fastsettes skjønnsmessig, men har kommet til at sekretariatets utmålte beløp er noe høyt. Etter en konkret vurdering settes prisavslaget til kr 400 000, jf. avhl. § 4-12.

Når det gjelder spørsmålet om erstatning, mener nemnda som sekretariatet, at mangelsforholdet må anses å ligge innenfor selgers kontroll etter avhl. § 4-14. Det vises her til at kontrollansvaret normalt bedømmes strengt, og at det sentrale er om forholdet er noe selger objektivt sett kunne kontrollere, jf. bl.a. HR-2022-192-A og FinKN 2022-637. Både feil ved pipe/tak og fuktskader i kjelleren faller etter nemndas syn innenfor selgers kontrollansvar. Nemnda oppfatter at foretaket har anført at øvrige vilkår for erstatning ikke er oppfylt, jf. nevnte brev av 6.3.23:

Det vises videre til at det ikke er dokumentert et behov for bokostnader ved at eiendommen er ubeboelig i utbedringsperioden. Bokostnader er uansett en upåregnelig og inadekvat følge ovenfor selger, ettersom fuktskader ikke var et synlig forhold som selger måtte kjenne til.

Nemnda er uenig i dette. Takstmann H.s angivelse av 3 måneders fraflytting grunnet utbedringer fremstår – i lys av det konkrete mangelsforholdet – både som en påregnelig og adekvat tapspost. Rent beløpsmessig synes kr 40 000 også rimelig og klart innenfor det påregnelige. Samlet sett finner nemnda derfor å kunne tiltre sekretariatets vurdering også på dette punktet.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), Lena Moss (bransjerepresentant), Thomas Iversen (forbrukerrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).