

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-398

2.6.2023

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – setninger – uriktig opplysning om innlagt fiber – takstansvar? – innvirkning? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., og 4-19 første ledd.

En enebolig oppført i 2006 ble solgt "som den er" for kr 9 mill., og overtatt av kjøper den 14.8.20. I tilstandsrapporten ble det opplyst at boligen hovedsakelig hadde standard fra byggeåret. Det ble også opplyst at de fleste utvendige og innvendige flater var behandlet i nyere tid, og at det var "*innlagt fiber til boligen*". Videre ble det opplyst at setninger hadde oppstått første året etter oppføringen, og synlige sprekker som en følge av dette. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere feil og avvik ved boligen, herunder skader etter setninger, feil ved bad og vaskerom, lekkasje, vannansamling på overbygget veranda, ødelagte panelbord på kjøkken, råteskadet kledning, uriktig opplysning om fiber, og flimrende takspotter. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, samt at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at deler av forholdene ikke kunne gjøres gjeldende som mangler, og at det uansett ikke forelå mangelsansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 466 990, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av setninger/sprekker, feil ved bad og vaskerom, lekkasje, vannansamling på veranda, ødelagte panelbord på kjøkken, råteskadet kledning, uriktige opplysninger om fiber og flimrende takspotter, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Twisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 2006.

I salgsprospektet fremgikk det bl.a. at boligen var innholdsrik og meget velholdt, at de fleste overflater var behandlet i nyere tid, både utvendig og innvendig, samt at det var innlagt fiber til boligen.

I tilstandsrapporten ble boligens tekniske verdi satt til kr 4,56 mill. etter et fradrag på kr 790 000 (ca. 15 %). Takstmannen konkluderte med at boligen hovedsakelig hadde standard fra byggeåret, at den fremsto som godt ivaretatt med normal bruksslitasje, og at noe oppgradering og moderniseringsbehov måtte påregnes som en del av bygningens aldringsprosess. Takstmannen bemerket bl.a.:

TG 2 er gitt innvendige gulvoverflater grunnet riss, sprekker og løse fliser i overgang støpt betong dekke og ringmur. Løs parkettlamell etter vannsøl i stue samt noe sprekker i parkett ved glassdør til kjøkken.

(...)

Noe setninger første sommer etter innflytting. Synlig med sprekker rundt fliser kjøkken og entrè. Årsaken til sprekkene er at flisene er lagt inn på ringmuren. Boligen antas å være stabil nå.

Takstmannen ga følgende tilstandsgrader: "Grunn og fundamenter" (TG IU), "andre deler av grunn og fundamenter" (TG 1), "yttervegger" (TG 1), "takkonstruksjoner" (TG 1), "takteking og membraner" (TG 1), "utvendige beslag" (TG 1), "balkonger, terrasser ol." (TG 2), "frittbærende dekker" (TG 1), "overflater på innvendige gulv" (TG 1/TG 2), "overflater på innvendige vegger" (TG 1), "sanitærinstallasjoner, generelt (vaskerom)" (TG 2), "elkraft, generelt" (TG IU) og "annet fast inventar" (TG IU).

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde bodd i boligen siden byggeåret. Selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, råteskader, utettheter i tak, og feil ved el-anlegget. Selger krysset av for at det forelå samsvarserklæring for hele el-anlegget, men at det ikke var utført el-kontroll.

På spørsmål om kjennskap til setningsskader/skjevheter, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, hadde selger krysset av "ja" og skrevet:

Første år etter huset var ferdig oppstod det setning innenfor ringmuren. Det er derfor en liten høydeforskjell mellom gulv som står på ringmur og gulv innenfor. Dette kan observeres i flere rom i første etasje. Setningene har ikke forandret seg siden 2007.

Selger hadde også opplyst at *"panel, parkett og endel flislegging er utført ved egeninnsats"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.5.20, og overtatt av kjøper den 14.8.20.

I perioden 3.9.20 til 26.11.20 reklamerte kjøper over flere feil og avvik ved boligen.

Takstmann R. ble rekvirert for befaring og vurdering av forholdene. I reklamasjonsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

1. Setning

(...) Svikt i parkett samt trekk fra sprekke en i grunnmur på kjøkkenet er en direkte konsekvens av setningen som er beskrevet i dokumentene i salgsoppgaven. Konsekvensen av setningen virker å være noe underkommunisert med tanke på at trekken er godt merkbart og svikten i parketten må ha blitt oppdaget senest ved vedlikehold av gulvoverflaten som er beskrevet. Riss i ringmuren har antakeligvis ikke konstruksjonsmessig betydning. Med tanke på boligens plassering på bart fjell med tynt løsmassedekke anser jeg risikoen for pågående bevegelse som liten (...)

(...)

2. Bad 1.etasje

(...) Nåværende eier har oppdaget at det kommer opp vann fra fugen i overgang mellom gulv og vegg ved WC når dusjen er i bruk. Forholdet skuldes sannsynligvis kapillær transport av vann mellom flis og tettesjikt i gulv som følge av slitte mykfuger. Det er ikke avdekket lekkasje til tilstøtende rom på befaringsdagen (...)

Forholdet er sannsynligvis forårsaket som følge av slitasje av mykfugene på baderommet (...)

(...)

3. Vaskerom 1.etasje.

(...) Sprekkene i gulvflisene på vaskerommet er sannsynligvis en konsekvens av setningene som er beskrevet i dokumentene i salgsoppgaven. Sprekkene på vaskerommet har sannsynligvis oppstått som følge av bevegelse mellom plate på mark innebærer en risiko for brudd på tettesjikt i gulv. Det er naturlig å forvente at sprekken hadde blitt beskrevet i tilstandsrapporten som er utarbeidet før salg. Tilstanden til vaskerommet avviker fra beskrivelsen som er gitt i tilstandsrapporten som er utarbeidet før salget (...)

(...)

4. Lekkasje fra taket

(...) Det er avdekket lekkasjer fra vinkelrenner. Vannet renner fra taktekke ned til undertaket og ut i gesimsskasse flere steder. På befaringsdagen er det ikke funnet tegn til aktiv lekkasje fra taket på innvendige

overflate eller tilgjengelige deler av takkonstruksjon på loftet (...)

Taktekke har vanlig håndverksmessig utførelse med tanke på byggeåret. Lekkasjen til undertaket og gesimskasse er resultat av vedlikeholdsetterslep. Det er synlige tegn til vedlikeholdsetterslepet i form av at taket er mosegrodd og brudd i takstein. Med tanke på at det ikke er funnet tegn til aktive lekkasjer til konstruksjonen mener jeg at taktekkets tettefunksjon er fortsatt ivaretatt. Imidlertid er vedlikeholdsmangelen synlig for en fagperson og burde ha vært anmerket i en tilstandsrapport og kunne ha resultert i tilstandsgrad 2. Tilstanden til taktekket avviker i noen grad fra beskrivelsen gitt i tilstandsrapport (...)

(...)

5. Vannansamling på overbygget veranda

(...) Gulvet på verandaen som danner taktekket har et fallforhold på 1:100 mot boligen. Vannet ledes ikke bort fra bygningen og blir stående på taktekket. Forholdet avviker fra gjeldende byggeforskrift, veiledninger og vanlig håndverksskikk (...)

(...)

6. Råte i panel på kjøkken

(...) Råteskade i panelbord på kjøkkenet etter tidligere vannskade sannsynligvis etter lekkasje fra defekt kjøleskap (...)

(...)

7. Utvendig kledning og overflatebehandling

(...) På befaringsdagen er det synlig råteskader på flere panelbord nederst mot vannbordet ved vestvendt langvegg mot utbygget i forbindelse med ark i en lengde på til sammen ca. 3,5m. basert på graden av råte er det sannsynlig at skadene var til stede i 2019 når utvendig kledning har blitt overflatebehandlet. Det er vanlig håndverksskikk at råteskadete kledningsbord repareres eller skiftes i forbindelse med overflatebehandling av utvendig trevirke. Det er også synlig manglende maling på deler av vannbrettet litt lengere mot nord (...)

Det er avdekket råteskader i utvendig kledning. Funn av råteskadet kledning er upåregnelig basert på opplysninger som er gitt i tilstandsrapporten (...)

(...)

8. Fiber/ internett

I salgsoppgaven er det opplyst at TV og internett leveres fra (...) og at det er innlagt fiber til boligen.

I ettertid har det kommet frem at det det er såkalt hybridfiber som er lagt inn til boligen. Hybridfiber er en blanding av fiberkabel i hovednett og coaxialkabel inn til sluttkunde. Coaxialkabel er en eldre løsning og selv om det kan oppnås høy kapasitet har den lavere kapasitet enn fiberkabel (...)

(...)

9. Flimring fra takspotter

Boligen er utstyrt med innfelt halogenbelysning i himlinger. Belysningen på kjøkkenet styres ved en trådløs bryter. Ved bruk av stavmikser slukkes takbelysningen på kjøkkenet som styres av trådløst bryterpanel. I henhold til elektriker er det sannsynlig at stavmikseren forstyrrer frekvensen til bryterpanelet. Forholdet er ikke helt uvanlig og utbedres ved å bytte til vanlig bryterpanel (...)

Utbedringskostnadene for reklamasjonspunkt 1 til 7 ble estimert til kr 162 858 inkl. mva. Når det gjaldt fiber og takspotter ble det anbefalt å hente inn tilbud fra hhv. nettleverandør og elektriker.

Kjøper innhentet et pristilbud for utbedring av punkt 1 til 7 i reklamasjonsrapporten fra S. AS på kr 325 000 inkl. mva. Pristilbudet omfattet følgende merarbeider:

Etter gjennomgang av fagkyndig rapport fra takstmann er prisen basert på arbeider som gjelder fra punkt 1-7.

Det er også tatt med utbedringer av gulvareal i kjøkken og entre da det er oppdaget trekk ved kjøkkengulv og hulrom med mistanke om setning i entreen.

Punkt 3 Vaskerom - Det er anbefalt å bytte hele gulvet her, da det mest sannsynlig er toppsmurt membran som kan bli skadet om man utbedrer partielt.

Pristilbudet ble revidert omtrent 13 måneder senere, til kr 450 000 inkl. mva.

Kjøper har lagt frem en faktura på kr 14 881 inkl. mva. fra en blikkenslager for arbeid i forbindelse med taklekkasjen ved vinkelrennen/gradrennen.

Kjøper har også forklart at de har fått tilbud på fiber for et tilkoblingsgebyr på kr 1 990 pluss gravearbeider.

Det ble også lagt frem en uttalelse fra O. AS vedrørende utbedring av takspotter som flimret:

Ikke et helt uvanlig fenomen, og i stadig økende grad et problem ettersom vi fyller husene med mer og mer "plug-in elektronikk".

For å kort starte i motsatt ende; om anlegget har vært prosjektert og montert iht. forutsatt bruk i sin tid og fungert som tiltenkt så kommer man svært sjelden noe vei om det dukker opp nye problemer når man endrer bruken eller tilfører nye komponenter til installasjonen. At nye elektroniske komponenter forstyrrer et eldre fungerende anlegg kan jo ikke ha tilbakevirkende kraft.

Ser at det anbefales å endre til vanlig bryterpanel, dette kan være både enkel sak og komplisert sak, i tillegg vil dere mest sannsynlig få synlig/åpen kabelføring mellom bryterpanel og tak samt at xComfort i taket må fjernes og downlightsene kobles om. Å skifte fra trådløst til kablet opplegg vil i hvert fall sikre at lyset ikke påvirkes av komponentstøy slik det gjør i dag. Her kan man jo estimere alt fra 5.000 – 15.000 kr så man burde vel i hvert fall sette en rund sum på kr 10.000,- (...)

Slike saker er ikke noe vi utfører på fastpris så jeg kan ikke gi et tilbud på det men du får gi beskjed om du ønsker en videre utbedring av det etter hvert.

Kjøper har fremlagt bilder av taket og av flisene.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Vedrørende setninger er det påpekt i takstrapport og egenerklæring at det er følger og merker av at huset satt seg i året etter bygging. Selgerne har etter dette opplevd det som stabilt. Det er opplyst om sprekker i fliser og høydeforskjell mellom gulv som står på ringmur og gulv innenfor. I egenerklæringsskjemaet fremkommer det at dette kan observeres i flere rom i første etasje. Det er dessuten opplyst om at flere flater er utført ved egeninnsats. (...)

Vedrørende lekkasje fra taket har selger ikke hatt kjennskap til dette og det er heller ikke av en slik karakter at selger måtte kjenne til forholdet. (...)

Når det gjelder vannansamling på verandaen har selger ikke hatt kjennskap til dette og vi kan ikke se at selger måtte kjenne til forholdet. Motfallet er svært begrenset og det har ligget tremmegulv på verandaen. (...)

Selger har heller ikke noe kjennskap til tidligere vannskade på kjøkkenet og råteskader har også vært ukjent for dem. (...)

Selger opplyser at huset ble malt i 2019 og har ikke kjennskap til råteskader.

Kjøper har i klagen til Finansklagenemnda bl.a. forklart:

Ved visning ble det muntlig opplyst om at det ble gjort en teknisk/fagkyndig vurdering da setningene oppstod tilbake i 2007 og at det fantes en rapport vedr dette. Denne rapporten er ikke blitt fremlagt kjøper, heller ikke i ettertid.

I foretakets klagesvar sto det bl.a. at:

I den utvidede reklamasjonen datert 26.11.2020 (inntatt som bilag 7 til klagen) ble reklamasjonen vedrørende setninger formulert på følgende måte:

"- Setningsskade såle / ringmur. Det mistenkes pågående setning. Det er oppdaget riss/sprekker flere steder i ringmur."

I den forbindelse ble det ikke reklamert over svikt i parkett, trekk fra sprekker eller sprekker i flis (punkt 1 og 3 ovenfor og i fagkyndig rapport inntatt som bilag 9 til klagen). Reklamasjon vedrørende svikt i parkett, trekk og sprekker i flis ble derfor først inntatt i den spesifiserte reklamasjonen av 16.06.2021, dette samme dato som selskapet mottok den fagkyndige rapporten datert 15.12.2020 (bilag 9 og 14 til klagen).

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble vist til at selger og takstmannen ga mangelfulle opplysninger om setningsskadene, taklekkasjen, vannansamlingen på verandaen, råten i panelet på kjøkkenet og den utvendige kledningen. Videre ble det vist til at opplysningene om fiber var objektivt uriktige. Ifølge kjøper foreligger det uansett en vesentlig mangel, da forholdene var upåregnelige, og utbedringskostnadene utgjorde mer enn 5 % av boligens kjøpesum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 466 990.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper ikke kunne gjøre gjeldende forhold som kjøper kjente eller måtte ha kjent til ved avtaleinngåelsen som mangler, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10, at reklamasjon vedrørende svikt i parkett, trekk fra sprekker og sprekker i fliser var for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19, samt at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar. Det ble vist til at verken selger eller takstmannen kjente eller måtte ha kjent til forholdene, at hybridfiber var et fullverdig alternativ til fiber, og at det ikke foreligger en vesentlig mangel. Ifølge foretaket representerte ikke det fremsatte kravet den rimeligste utbedringsmetoden, og det kvalitative elementet var heller ikke oppfylt. Flimringen i takspottene oppsto dessuten grunnet endret bruk etter overtakelsen, jf. avhl. § 2-4, jf. § 3-1.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det for skadet flis på vaskerom var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at det ikke ville virket inn på kjøpet dersom det hadde blitt opplyst om at det var lagt hybridfiber, og ikke fiber, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Det var heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det verken er grunnlag for mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. I begrunnelsen er det vist til følgende:

Slik sekretariatet forstår klagen, anføres det at selger og takstmannen ga mangelfulle opplysninger om setningsskadene, taklekkasjene, vannansamlingen ved verandaen, råten i kjøkkenpanelet, og råten i den utvendige kledningen. Selger har forklart til foretaket at de ikke hadde kjennskap til disse forholdene, utover det som ble opplyst ved salget.

Når det gjelder skadene etter de tidligere setningene vil sekretariatet vise til opplysningene som ble gitt i egenerklæringsskjemaet og i tilstandsrapporten, samt til boligens synlige tilstand ved befaringen. På dette punktet mener vi at boligen langt på vei er i forventbar tilstand.

Sekretariatet vil likevel presisere at vi er enige i at det skulle vært gitt konkrete opplysninger om de skadde flisene på vaskerommet, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Med tanke på forholdets synbarhet vurderer vi imidlertid dette forholdet som påreklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det vises til at de skadde flisene ikke var omfattet av kjøpers reklamasjonsbrev av 3.9.20, 11.9.20 eller 26.11.20, og til at en reklamasjonstid på tre måneder vil være i ytterkanten av hva som kan anses for å være "innen rimelig tid", jf. Rt. 2010 s. 103 og Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 117. Slik vi vurderer saken, finner vi ikke at unntaksregelen i § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse. Se bl.a. LE-2005-165841, FinKN 2020-955 og FinKN 2021-465 med videre henvisninger.

Hva angår taket, kan vi ikke se at selger eller takstmannen kjente eller måtte ha kjent til den konkrete lekkasjen ved vinkelrennen/gradrennen. Ifølge forarbeidene kan riktignok selgere hefte for forsømmelser av å gi opplysninger som kjøper trenger for å finne ut av riktig bruk og vedlikehold av eiendommen, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 88. I takstmann R.s rapport står det at det fra bakken var synlig at takstein var mosegrodd

og at det var en del brudd i takstein i vinkelrenner, og at disse vedlikeholdsmanglene burde medført at tekkingen fikk TG 2.

Ut ifra bildene i saken fremstår det noe uklart for oss hvor synbare vedlikeholdsmanglene rent faktisk måtte ha vært for takstmannen. Boligen var over to etasjer, og vi ser ikke bort ifra at dette kan ha vanskeliggjort inspeksjonen av taket fra bakkeplan. Sekretariatet mener også at det må tas i betraktning at tilstandsvurderingen ble foretatt på laveste undersøkelsesnivå og med de begrensninger som fulgte av mandatet.

Reklamasjonsrapporten ble motsetningsvis utformet etter at feilene hadde blitt avdekket, og takstmann R. hadde et klart avgrenset mandat og et spesifikt undersøkelsesområde, jf. bl.a. FinKN 2022-282, FinKN 2022-249 og FinKN 2021-1136. Generelt vil en takstmann som allerede vet om en feil ha bedre forutsetninger for å avdekke symptomer på feilen enn en takstmann som i utgangspunktet ikke har grunn til å mistenke feilen. På bakgrunn av sakens dokumenter vurderer derfor ikke sekretariatet takstmannens manglende kunnskap om vedlikeholdsmanglene som ansvarsbetingende, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Når det gjelder helningsavviket ved den overbygde balkongen som førte til vannansamling inntil bygningskroppen, vil sekretariatet påpeke at det aktuelle helningsavviket fremstår som svært lite (1:100). Selger hadde dessuten hatt et tremmegulv på balkongen, og vi finner derfor at både selger og takstmannen hadde rimelig grunn for sin uvitenhet om forholdet, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Sekretariatet vurderer heller ikke råteskadene i panelet fra kjøleskapslekkasjene som lett synbare eller merkbare for selger eller for takstmannen. Vi vil påpeke at bildene som viser råteskaden nederst på panelet er tatt etter at listen er fjernet. Slik vi vurderer saken, ble det heller ikke gitt mangelfulle opplysninger om dette forholdet, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Når det kommer til råteskadene nederst på ytterkledningen har takstmann R. uttalt at det er sannsynlig at skadene var til stede i 2019 da veggene ble behandlet med oljedekkkbeis. Om råteskadene har blitt mer fremtredende siden den tid kan vi vanskelig ha noen formening om. Vi vil imidlertid påpeke at overflatebehandlingen ifølge tilstandsrapporten ble utført av en annen navngitt person, og at det ikke er rettslig grunnlag for å identifisere selger med vedkommendes kunnskap. For at selger skal holdes ansvarlig, må kunnskapen ha kommet til ham, jf. Benestad Anderssen (2008) s. 157. Se også FinKN 2017-211 og FinKN 2019-690, hvor det konstateres at selgere ikke identifiseres med håndverkeres kunnskap. Slik vi vurderer sakens dokumenter, var ikke råteskadene så lett synlige at selger eller takstmannen "måtte" ha kjent til disse, jf. avhl. § 3-7.

Se for øvrig FinKN 2013-097, FinKN 2013-596, FinKN 2020-366, FinKN 2021-1099, FinKN 2019-077 og nevnte FinKN 2019-690, som alle gjaldt overmalte råteskader.

Sekretariatet vurderer derimot opplysningene om "innlagt fiber til boligen" som dels uriktige, jf. avhl. § 3-8 første ledd. Det vises til takstmann R.s rapport, hvor det fremgår at det er hybridfiber som er lagt inn til boligen, og at hybridfiber er en blanding av fiberkabel i hovednett og koakskabel inn til sluttkunde.

I FinKN 2016-127, som også gjaldt uriktige opplysninger om fiber, uttalte bl.a. nemnda at:

"Det er gitt en uriktig opplysning om at det er bredbånd frem til eiendommen og det er opplyst at dette er fr en leverandør som leverer fiberbredbånd med høy hastighet. Når dette ikke er korrekt, foreligger det en uriktig opplysning. Muligheten for en god bredbåndstilknytning er et forhold som kjøpere flest vil legge vekt på og det er ikke godtgjort at dette ikke har virket inn på avtalen i dette konkrete tilfellet."

Sekretariatet finner imidlertid at nærværende sak skiller seg noe fra tilfellet i nemndssaken. I nemndssaken ble kjøperen forespeilet fiber, men fikk bare bredbånd (ADSL). I nærværende sak fikk kjøper hybridfiber, og foretaket har lagt frem et utdrag fra Telias hjemmesider hvor det bl.a. står at:

"Med oppgradert hybridfiber får du dessuten våre høyeste nedlastningshastigheter opp til 1250 Mbps og opplastning opp til 500 Mbps. Teknologien er dermed et fullverdig alternativ til fiber."

Selv om vi har notert oss takstmann R.s korte bemerkning om at det er forskjell på kapasiteten ved hybridfiber og fiber, har vi under tvil kommet til at foretakets bevisbyrde mht. manglende innvirkning er oppfylt.

Vi viser til at Finansklagenemnda Eierskifte i saker som gjelder uriktige opplysninger om materialvalg eller utførte løsninger lagt vekt på om materialvalget eller løsningen er rimeligere og regnes som kvalitetsmessig mindreverdige sammenlignet med det som er opplyst. Se eksempelvis FinKN 2014-198, FinKN 2016-078,

FinKN 2017-449, FinKN 2020-542, FinKN 2017-746, FinKN 2020-797 og FinKN 2020-175.

På bakgrunn av de dokumentene som er lagt frem for oss, har vi kommet til at ansvarsvilkårene i avhl. § 3-8 ikke er oppfylt.

Nemnda slutter seg til dette. Nemnda har merket seg brev av 21.4.23 fra kjøpers advokat, men kan ikke se at det fremkommer noe her som egnet til å endre nemndas syn.

Når gjelder avhl. § 3-9 andre punktum har sekretariatet uttalt følgende:

Sekretariatet finner å slutte seg til foretakets anførsel om at det kvantitative elementet er underoppfyllt. Vi viser til at det følger av fast retts- og nemndspraksis at rimeligste forsvarlige utbedringsmetode skal legges til grunn, jf. bl.a. FinKN 2012-297, FinKN 2016-076, FinKN 2017-637 og LG-2010-157037, samt til at det er kjøperen som har bevisbyrden for utbedringskostnadens størrelse.

I denne saken innhentet og baserte kjøper det opprinnelige kravet sitt på et pristilbud som i hovedsak gjaldt de samme utbedringsarbeidene som ble beskrevet i kjøpers reklamasjonsrapport, men hvor utbedringskostnadene var omtrent dobbelt så høye. Kjøpers bevisbyrde kan neppe anses oppfylt i et slikt tilfelle uten at kjøper gir en konkret og tilfredsstillende begrunnelse for hvorfor et så vidt mye dyrere pristilbud skal legges til grunn, jf. nemndspraksis. Vi oppfatter heller ikke at kostnadsforskjellen i sin helhet kan tilskrives merarbeidene skissert i pristilbudet. Behovet for disse merarbeidene er uansett ikke sannsynliggjort.

Kjøper har attpåtil lagt frem et revidert pristilbud fra samme firma og oppjustert kravet med ytterligere kr 125 000, presumptivt grunnet økte material- og/eller håndverkertjenestepriser. Vi anser heller ikke en slik prisøkning som sannsynliggjort, jf. til sml. FinKN 2021-847 og FinKN 2021-1101.

Videre vises det til at deler av utbedringskostnadene som kreves dekket ikke knytter seg til relevante avvik, jf. avhl. § 3-10, samt til forhold som skyldes endret bruk etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4 andre ledd, jf. § 3-1 andre ledd.

Det kvantitative elementet er derfor helt klart underoppfyllt, og det foreligger ikke kvalitative momenter i saken som kan veie opp for dette. Sekretariatet er ikke uenige i at boligen avviker fra forventbar stand på en del punkter, men vi viser til at det er de mer åpenbare misforhold mellom boligens forventbare og faktiske tilstand som bestemmelsen i avhl. § 3-9 andre pkt. skal beskytte kjøperen mot, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 41. Et slikt åpenbart misforhold foreligger ikke i denne saken.

Også dette er nemnda enig i. Det er følgelig heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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