

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-907

12.12.2023

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

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

Flere forhold – feil ved bad, rør, el-anlegg, fukt/sopp/råte – ufagmessig/ufaglært arbeid – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-9 andre punktum, 4-12, 4-13, og 4-19.

En enebolig, opprinnelig oppført i 1976, samt tilbygd i 2014, ble solgt "som den er" for kr 2,98 mill. og overtatt av kjøper den 29.7.21. Etter overtakelsen avdekket og reklamerte kjøper over flere forhold, herunder diverse avvik ved bad og rør, el-avvik, råteskadet kledning og taklekkasje i tilbygd vedbod, råteskadet terrasserekkverk og vanninntrenging og sopp-/råteskader i kjeller/krypkjeller. Kjøper viste til at selger hadde fremstilt det som at hennes tidligere samboer var faglært i relasjon til en rekke utførte arbeider, og at selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger om de anførte forholdene. Kjøper mente at det også forelå en vesentlig mangel, og at det var grunnlag for å heve kjøpet. Foretaket avviste ansvar, og viste til at deler av forholdene ble påreklamert for sent, samt til at det ikke forelå noen opplysningssvikt eller vesentlig mangel. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers prinsipale krav om heving av kjøpet, subsidiært prisavslag for utbedringskostnadene på kr 1 343 840, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad og rør, el-anlegg, råteskadet kledning og taklekkasje i vedbod, råteskadet terrasserekkverk, samt fukt/råte i kjeller, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle boligen er en enebolig i Trøndelag, opprinnelig oppført i 1976, samt tilbygd i 2014. Boligens oppholdsrom er i overetasjen, mens den mindre underetasjen består av gang, bodrom og garasje.

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

EIENDOM

(...) Her har jeg gleden av å presentere en enebolig men et flott opparbeidet uteområde beliggende i et boligfelt uten gjennomkjøring.

Her er det plattinger, gapahuk, bod, dukkestue og grøntområde. Boligen har et bruksareal på 191 kvm, og innehar bla 4 soverom, en romslig stue, nybygd bad og et kjøkken som ble skiftet i 2017 (...)

(...)

INNHold

Primærrom:

Sokkel: Vindfang, gang.

1. etasje: 2 ganger, bad, vaskerom, toalett, 4 soverom, stue, kjøkken.

Sekundærrom:

Sokkel: 3 boder, garasje.

Boligen er endret fra opprinnelig godkjente tegninger. Dette er ikke søkt godkjent hos kommunen og kjøper overtar evt risiko for det.

I tilstandsrapporten ble det gitt en oversikt over tiltak/arbeider utført på boligen:

2014: Boligen tilbygd og det som naturlig måtte berøres

2007: Skiftet takteking.

2014: Skiftet ytterdør

2014: Etablert nytt bad.

2016: Bygd tredekken ved inngang.

2014: Anskaffet varmepumpe

2018: Ny vedovn.

2014: Skiftet altandør og en del bordkledning på samme vegg.

2018: Ny kjøkkeninnredning.

2017: Oppgradert vaskerom.

2020: Bygd større altaner bak boligen, noe som takoverbygd. (Gapahuk)

2012: To vinduer datert 2012 og et 2017

2018: Skiftet sikringskap.

2017: Bygd lekestue ved inngang.

Det ble bl.a. gitt følgende tilstandsgrader: "Drenering (TG 2)", "grunn/fundament (TG 1)", "krypkjeller (TG 1)", "rom under terreng (TG 2)", "balkong/terrasse (TG 2)", "yttervegger (TG 2)", "elektrisk (TGIU)", "kjøkken (TG 1)", "VVS (TG 2)", "vaskerom – overflater (TG 2)", "vaskerom – membran, tettesjikt og sluk (TGIU)", "vaskerom – sanitær og ventilasjon (TG 1)", "vaskerom – fuktmåling (TG 1)", "bad – overflater (TG 2)", "bad – membran, tettesjikt og sluk (TG 1)", "bad – sanitær og ventilasjon (TG 1)" og "bad – fuktmåling (TG 1)".

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2009, og at selger hadde bodd i boligen i nesten 11 år, inkl. de siste 12 månedene.

Selger krysset av *"nei"* på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom. På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på våtrom hadde selger krysset av *"ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad"*, oppgitt en navngitt person og skrevet *"bygd nytt tilbygg som bad i 2014"*. På oppfølgingsspørsmål om oppgradering/fornyning av tettesjikt/membran/sluk hadde selger krysset av *"ja"* og skrevet *"Bygd nytt tilbygg som bad i 2014"*. Det var krysset av *"nei"* på spørsmål om arbeidet var byggemeldt.

På spørsmål om kjennskap til problemer med bl.a. drenering/fukt i underetasjen, sopp-/råteskader og utettheter i bl.a. terrasse/tak/fasade var det krysset av *"nei"*. På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på bl.a. terrasse/tak/fasade hadde selger krysset av *"ja, kun av faglært"*, oppgitt navn på den samme personen som hadde gjort arbeider på badet og skrevet *"Veranda på fremside, platter på flere nivå på bakside samt drivhus. Etterisolert vegg mot sør"*.

På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på bl.a. el-anlegget hadde selger krysset av *"ja, kun av faglært"* og skrevet at firma E. hadde etablert *"nytt sikringskap i 2018"*. Selger informerte om at det forelå samsvarserklæring for arbeidene, og om at det samme firmaet hadde utført el-kontroll i 2017-18. Det var krysset av *"nei"* på spørsmål om ufaglærte hadde utført arbeider som

normalt burde utføres av faglærte.

På spørsmål om kjennskap til om boligen var innredet, bruksendret eller bygget ut hadde selger krysset av "ja" og skrevet "*Tilbygg nord, nytt bad i 2014*". På spørsmål om arbeidene var godkjent av bygningsmyndighetene var det krysset av "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,98 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.7.21, og overtatt av kjøper den 29.7.21. I overtakelsesprotokollen sto det at det var opprettet en forsikringssak grunnet en vannskade på kjøkkenet, at selger skulle betale egenandelen under forsikringen, samt at kjøper skulle ta over oppfølgingen av forsikringssaken.

I tiden etter overtakelsen avdekket og reklamerte kjøper over en rekke feil og mangler ved boligen, herunder diverse avvik ved bad og rør, el-avvik, råteskadet kledning og takklekkasje på tilbygd vedbod, råteskadet terrasserekkverk, samt vanninntrenging og sopp/råte i kjeller/krypkjeller.

Forholdene ble nærmere dokumentert ved reklamasjonsrapporter utarbeidet av takstmann B.V., takstmann N.M. og takstmann K.V., samt ved rapport/pristilbud fra elektroinstallatør V. AS.

V. AS anmerket følgende feil ved el-anlegget: Baderomsvifte uten tilstrekkelig kapslingsgrad plassert i dusjsone, strømomplegg til lys i vindu gnistet når man slo på bryter, utebelysning lagt opp med bevegelig ledning, tilførsel til varmepumpe lagt opp med bevegelig ledning, ujordet stikkontakt i gang hvor sikringsskapet er plassert, løse kabler i vaskerom, samt robotklipper tilkoblet via skjøteledning. Takstmann B.V. bemerket at el-arbeidene kunne gjøres uten konstruksjonsmessige inngrep, men at baderommet uansett måtte rehabiliteres. Ved befaringen til takstmann K.V. var el-avvikene i stor grad utbedret. Han bemerket bl.a. at baderomsviften var inkludert i pristilbud knyttet til badet.

Om badet skrev takstmann B.V. at det var vesentlige feil og mangler ved utførelsen og materialvalg, herunder bruk av kobberrør som ikke var omtrekkbare, og som ikke kunne utskiftes. Han vurderte kobberrørene som godt synlige i benkeskapet under servanten. Videre skrev B.V. at det var godt synlige feil ved utførelsen på platekledning og flisarbeider, og at feilene var skjemmende. B.V. mente at badet måtte utskiftes i sin helhet for å utbedre feilene, og estimerte utbedringskostnadene til kr 250 000 inkl. mva.

Takstmann K.V. mente at fallforholdene og kobberrørene på badet var i strid med gjeldende tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet (TEK 10). Han beskrev også at det var et stort omfang av løse fliser og sprukne fuger på gulvet, samt at utførelsen på veggflatene ikke var fagmessig. K.V. fant at baderommet generelt bar preg av å være bygget uten nødvendig fagkompetanse, og at den ufagmessige utførelsen var skjemmende. Han påpekte likevel at det ikke var tegn til lekkasje eller funksjonssvikt etter 8 års bruk, og at det ellers ikke var forhold som tilsa at det var umiddelbart behov for omfattende tiltak. K.V. skrev at løse fliser kunne utbedres ved å skrape ut fuger og injisere ekspanderende flislim, og at nye fuger kunne reetableres etter at limet hadde herdet. Kostnadene ble estimert til kr 20 000 inkl. mva. Dersom det først skulle etableres korrekte fallforhold og lekkasjesikkert røropplegg, var imidlertid K.V. enig i at badet måtte totalrenoveres. I så fall mente han at pristilbudene fra K. AS, V. AS og E. AS på totalt kr 297 181 inkl. mva. kunne legges til grunn.

Takstmann N.M. forklarte at det var råteskader på ytterkledningen på den tilbygde vedboden, og at det muligens var råteskader på terrasserekkverket. N.M. mente at dette skyldtes håndverkerfeil. Når det gjaldt terrasserekkverket forklarte han at når man maler på impregneret trevirke, må det først brukes grunning før påføring av maling eller beis. Den påbegynnende råteskaden på den tilbygde vedboden skyldtes ifølge N.M. at bordkledningen var lagt helt ned til

terrassebordene, slik at de trakk fukt fra terrassebordene. Han bemerket at ytterkledningen på den tilbygde vedboden ville råtne over tid, og at malingen som løsnet fra terrasserekkverket i første omgang var av estetisk/skjemmende karakter. Han estimerte utbedringskostnadene til kr 72 500 inkl. mva. Om taklekkasjen skrev N.M. at det var godt synlig hva feilen var. Taket var helt flatt, og var bygget opp slik at nedbørs- og snøsmeltevann ville drive inn under takplatene og legge seg som en dam oppå undertaksduken, som ikke var 100 % vanntett. Han estimerte kostnadene ved å utbedre taket til kr 26 000 inkl. mva.

Takstmann K.V. beskrev at malingen falt av på ca. 20 m av terrasserekkverket, og at årsaken var manglende eller feil utført vedlikehold. K.V. skrev at det ikke var funnet råte i rekkverket. Han hadde kontaktet et firma i Trondheim som kunne gjøre arbeidene på rekkverket for kr 82 508 inkl. mva., men presiserte at firmaet holdt til i Trondheim, og at normal markedspris var kr 65 000 inkl. mva. Når det gjaldt den tilbygde vedboden, mente K.V. at denne var svært enkelt bygget og bar preg av dårlig håndverk. K.V. fant ikke råte, men skrev at kledningen var preget av fuktbelastning og misfarging, og at råteskader ville oppstå over tid. K.V. hadde innhentet et pristilbud fra et firma i Trondheim på kr 42 572 inkl. mva., men forklarte at normal markedspris for utbedring av ytterkledningen og taket var kr 33 500 inkl. mva. Han presiserte at tiltaket utgikk dersom dreneringen ble fornyet.

Takstmann N.M. skrev at det var tydelig at det hadde kommet inn vann i krypkjelleren langs stein/berg. Ifølge N.M. var det overveiende sannsynlig at dette skyldtes feil ved drenering/håndtering av overvann bak huset. En vegg ved inngangen til krypkjelleren hadde ifølge kjøper blitt fjernet grunnet sopp/råte, og N.M. mente at det var godt synlig at det også hadde vært problemer med vanninntrenging der. Han forklarte at sementsteinmuren ville trekke til seg fukt, og at vann dermed ville trenge igjennom muren over tid. N.M. la til grunn at det måtte dreneres bak huset for kr 200 000 inkl. mva. iht. til et pristilbud, samt at de- og montering av terrasser, montering av blikk på betongtrappen og pussing av fasade ville koste ytterligere kr 120 000 inkl. mva.

Takstmann K.V. var enig i at det hadde skjedd vanninnsig langs fjell/berg i krypkjelleren, men forklarte at dette ikke var uvanlig eller ensbetydende med dårlig drenering. Det var ifølge K.V. ikke registrerbare skader som måtte utbedres i krypkjelleren. I og med at påforede vegger i bodene var revet ved befaringen til K.V., var det ikke mulig å vurdere veggens oppbygning og skadeomfang. K.V. forklarte at det var omfattende kalkutslag på gulvet, noe som kunne indikere begynnende svikt i dreneringen. Kalkutslag i vegger ble derimot ikke vurdert som synonymt med drenssvikt. Gitt dreneringens høye alder og tegnene til redusert funksjon, anbefalte K.V. å drenere baksiden av boligen og kortveggen langs garasjen. K.V. mente at pristilbudet på drensarbeider fra firma O. på kr 200 000 inkl. mva. var et godt tilbud, og hadde også innhentet et pristilbud på bygningsmessige arbeider i forbindelse med dreneringen fra et firma i Trondheim på kr 387 838 inkl. mva. Han vurderte derfor samlede utbedringskostnader knyttet til dreneringen til kr 587 838 inkl. mva.

Kjøper har lagt frem en rekke pristilbud og fakturaer, herunder faktura for bereder og nytt røropplegg til vann og avløp på kjøkken og bad på kr 49 597 inkl. mva. fra firma C., pristilbud for el-anlegg på kr 85 000 inkl. mva. fra V. AS, pristilbud på el-arbeider bad på kr 31 500 inkl. mva. fra V. AS, pristilbud på renovering av bad på kr 171 806 inkl. mva. fra K. AS, pristilbud for rørarbeider på bad på kr 93 875 inkl. mva. fra E. AS, pristilbud på drenering rundt hus på kr 200 000 fra O. og pristilbud på riving og oppbygging av terrasser, gapahuker og lekestue på kr 805 937 inkl. mva. fra K. AS.

Ifølge kjøper var de samlede utbedringskostnadene for alle arbeidene kr 1 343 840 inkl. mva. Foretaket mente at utbedringskostnadene var langt lavere enn dette.

Kjøper reklamerte over feil ved el-anlegget og rørsystemet den 12.8.21, og sendte et påkravsbrev som også omfattet baderommet den 21.10.21. De resterende forholdene ble påreklamert den 21.3.22.

Foretaket avviste ansvar, og mente bl.a. at det ble reklamert for sent på terrasserekkverket, feilene ved den tilbygde vedboden, samt vanninnsiget i kjelleren. Kjøper har påpekt at det ble reklamert på disse forholdene så snart de ble merkbare.

Foretaket har ellers forklart at selger har benektet kjennskap til de påreklamerte forholdene, og har lagt frem dokumentasjon på at det ble utført utbedringer iht. en DLE-rapport i 2017.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble blant annet vist til at selger hadde fremstilt det som at hennes tidligere samboer var faglært i relasjon til en rekke utførte arbeider, og at selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger om sin kjennskap om feil og mangler ved baderommet, utførte el- og rørarbeider samt vanninnsig, fukt og råteskader. Samlet sett var boligen i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med. Samtlige forhold ble påreklamert i tide, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper har krevd heving av kjøpet etter avhl. § 4-13, subsidiært krevd prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 1 343 840 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent over terrasserekkverket, vedboden og dreneringen/kjelleren, jf. avhl. § 4-19 første ledd, samt at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at terrasserekkverket, vedboden og dreneringen/kjelleren først ble påreklamert 7 måneder etter overtakelsen. Foretaket har videre vist til at selger ikke var kjent med forholdene, og at opplysningene som ble gitt var korrekte. Det foreligger heller ikke en vesentlig mangel. Utbedringsbehovet er ikke så stort som kjøper anførte, og arbeidene knyttet seg til bygningsdeler som det var påregnelig å utbedre.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet anså det ikke sannsynliggjort at kjøpers reklamasjonsfremsettelse knyttet til terrasserekkverket, vedboden og dreneringen/kjelleren var for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet kom under noe tvil til at det samlet sett forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av feil ved bad og rør, el-avvik, råteskadet kledning og taklekkasje i vedbod, råteskadet terrasserekkverk samt vanninntrenging og sopp-/råteskader i kjeller/krypkjeller, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatet kom etter en grundig vurdering, under noe tvil, til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Selv om nemnda finner det krevende å ta stilling til det kvantitative avvikets eksakte størrelse, er nemnda enig i at utbedringskostnadene klart overstiger den veiledende proSENTSatsen.

Når det gjelder det kvalitative elementet, viser nemnda til sekretariatets vurdering hvor det heter:

Når det gjelder det kvalitative elementet vises det til at boligen ble oppført i 1976, samt tilbygd med baderom, vedbod, altaner og terrasser i selgers eiertid. I egenerklæringsskjemaet sto det at tilbygget med

baderommet fra 2014 ikke var byggegodkjent. Det må også ha fremstått noe uklart for kjøper om oppføringen av terrasser, altaner og tilbygd vedbod m.m. i perioden 2016-2020 var byggegodkjent. Vi anser det relevant for vesentlighetsvurderingen at kjøper aksepterte en viss risiko for at manglende byggegodkjenninger kunne få konsekvenser i form av ulovlighetsoppfølging fra kommunens side. Når det gjelder oppføringen av baderomsdelen, vedboden, samt terrasser og altaner, hadde selger oppført en navngitt person under punktet for firmanavn, og dermed fremstilt det som at vedkommende var faglært i relasjon til de aktuelle arbeidene. Den navngitte personen var selgers tidligere samboer. Helhetsinntrykket av arbeidene selgers tidligere samboer hadde utført, er imidlertid såpass dårlig at virker usannsynlig at han kan ha hatt relevant fagbakgrunn. Foretaket har hatt en oppfordring til å legge frem dokumentasjon som underbygger det motsatte. Når dette ikke er gjort, må vi anta at faglærte ikke har vært involvert i arbeidene, og at det er tale om ufaglært egeninnsats. Selgers opplysninger om sin tidligere samboers fagkompetanse virket forventningsskapende, og vi minner også om at subjektive forhold hos selger kan tillegges vekt ved vesentlighetsvurderingen, jf. bl.a. Benestad Anderssen (2008) s. 193 og s. 195 flg.

At det ble gitt risikoopplysninger om baderommet og vedboden er sekretariatet for så vidt enige i. Slik vi leser sakkyndigrapportene fra V. AS, takstmann N.M. og takstmann K.V., virker det likevel som at disse bygningsdelene er i dårligere stand enn hva kjøper rimeligvis kunne forvente.

Når det gjelder badet, forstår vi K.V.s rapport som at det er en risiko for at eventuelt lekkasjevann fra servanten eller toalettet ikke vil nå sluket, men bli liggende på det helt flate gulvet og samle seg mot den utette oppkanten ved dørterskelen. I tillegg til dette kommer det at det ikke er benyttet et lekkasjesikkert rør-i-rør-system som byggeforskriftene på oppføringstidspunktet krevde, men eldre kobberrør. Det ble for så vidt opplyst om kobberrør i tilstandsrapporten, men ikke om at disse ikke var lekkasjesikre og i strid med gjeldende forskrifter.

Hva gjelder vedboden, ble det opplyst om at kledningen var utsatt for vedlikeholdsbehov i nettopp området hvor altanen var festet til kledningen. Etter vårt skjønn må det ha vært mindre påregnelig for kjøper at taket på vedboden skulle være utett grunnet ufagmessig utførelse. K.V. har ellers forklart at vedboden er "svært enkelt bygget og bærer preg av dårlig håndverk med slurvete detaljer og uferdige løsninger", og sekretariatet viser til at kjøper ble forespeilet en temmelig ny vedbod utført av faglærte.

Sekretariatet oppfatter også at rekkverket var i dårligere stand enn kjøper rimeligvis kunne ta høyde for. I tilstandsrapporten sto det at tredekket ved inngangen ble oppført i 2016, samt at det ble bygget større altaner bak boligen i 2020. Sekretariatet er for så vidt ikke uenige i at det er påregnelig å vedlikeholde rekkverk med visse mellomrom, men når det ble opplyst at rekkverkene ble oppført av en faglært person såpass kort tid før salget, var det ikke rimelig å forvente at det skulle oppstå et så plutselig og omfattende vedlikeholdsbehov som det som er avdekket.

Når det gjelder kjelleren, hadde takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten målt skadelige fuktnivåer i et begrenset område på en utforet vegg i en av bodene. Takstmannen mente at fukten tydet på at dreneringen fra byggeåret hadde redusert funksjon, samt at det var manglende terrengfall fra muren (TG 2). Sekretariatet finner derfor at kjøper måtte gå ut ifra at det kunne være behov for å oppgradere dreneringen på kort sikt, og at det kunne være nødvendig å demontere i det minste deler av altanene og terrassene i den forbindelse.

Vi oppfatter riktignok at fuktproblemene i kjelleren er sammensatte, dels fordi sementsteinsmuren trekker til seg fukt, dels fordi vann finner veien inn til krypkjelleren gjennom langsmed berget/fjellet. Kryp kjelleren ble vurdert som tørr og gitt TG 1 ved salget. K.V. har imidlertid påpekt at det ikke er noen skader i krypkjelleren som må utbedres, og sekretariatet finner det uklart om noe fuktinnsig langsmed berget/fjellet vil utgjøre en fremtidig skaderisiko.

Hva angår el-anlegget, ble det informert om at dette i hovedsak var fra byggeåret. Det var imidlertid gjort arbeider på kjøkken, bad, vaskerom og sikringsskap i nyere tid. Det ble opplyst at det forelå samsvarserklæring for arbeidene på sikringsskapet og kjøkkenet, samt at det ble utført el-kontroll i 2017-2018. Sekretariatet ser det slik at opplysningene om utført el-kontroll vil ha vært egnet til å gi kjøper en forventning om at el-anlegget var vurdert og funnet i god stand, selv om store deler av el-anlegget var av eldre dato. At det kunne oppstå behov for enkelte oppgraderinger grunnet elde og slitasje må riktignok ha vært påregnelig, men sekretariatet vurderer likevel de avdekkede feilene som mer omfattende enn hva som rimeligvis kunne forventes.

Nemnda slutter seg til sekretariatets grundige drøftelse. Etter en helhetsvurdering av alle forholdene er nemnda enig med sekretariatet – dog under noe tvil – i at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens forventbare og faktiske stand, og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selv om det ble gitt risikoopplysninger om enkelte av forholdene, er det samlede omfanget av feil og mangler stort og forventningsavviket kan delvis tilskrives feilaktige opplysninger gitt ved salget. Foretaket har for øvrig ikke kommet tilbake til saken etter sekretariatets vurdering.

Nemndas syn er altså at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Det følger av fast retts- og nemndspraksis at kjøperen kun får prisavslag for rimelige og nødvendige utbedringskostnader, jf. bl.a. FinKN 2012-297, FinKN 2016-076, FinKN 2017-637 og LG-2010-157037. Ved tvil om utbedringsmetode og utbedringskostnader, er det kjøperen som har bevisbyrden. Videre er formålet med prisavslaget å gjenopprette balansen i avtaleforholdet, jf. Ot.prp.nr. 66 (1990-91) s. 108. Når den kontraktsmessige balansen skal gjenopprettes, må eventuelle fordeler som kjøper oppnår ved utbedringsarbeidene hensyntas ved utmålingen. Det kan eksempelvis være tale om at kjøper får bygningsdeler eller løsninger av bedre kvalitet eller med forlenget levetid, herunder at negative opplysninger elimineres. Vi vil understreke at utmålingen i nettopp denne saken nødvendigvis vil få et sterkt skjønnsmessig preg.

Partene er uenige om det er nødvendig å rehabilitere badet eller ikke. Sekretariatet ser det slik at kjøper er avskåret fra å kreve prisavslag for utbedringer av opplyste kosmetiske feil ved badets overflater, men at kjøper bør tilkjennes et skjønnsmessig beløp for avvikene ved røropplegget i boligen og den forhøyede risikoen for lekkasjeskader utenfor dusjonen.

Sekretariatet finner videre grunn til å gjøre et lite skjønnsmessig fradrag som gjenspeiler at det generelt kunne være behov for enkelte oppgraderinger knyttet til el-anlegget, samt at vedlikeholdsbehov knyttet til rekkverkene fremskyndes.

Kjøper kan etter vårt syn ikke tilkjennes prisavslag for den påregnelige oppgraderingen av dreneringen. Vi finner imidlertid grunn til å tilkjenne kjøper et skjønnsmessig beløp fordi merarbeidene knyttet til altaner, terrasser, vedboden mv. har vist seg å være noe mer omfattende hva som var rimelig å anta. Slik vi forstår K.V.s rapport, vil feilene ved vedboden elimineres når drensarbeidene utføres.

Etter en helt konkret og skjønnsmessig vurdering har vi til slutt kommet til at kjøper passende kan tilkjennes et samlet beløp stort kr 300 000 i denne saken. Dette beløpet omfatter både prisavslag og forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 andre ledd og rentel. § 2.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette, men har kommet til at prisavslagsbeløpet bør økes til kr 320 000 inkludert forsinkelsesrenter da brorparten av avvikene ved det elektriske anlegget knytter seg til arbeider som er gjort i nyere tid.

For ordens skyld bemerker nemnda at den ikke kan se at det er holdepunkter for at foretakets opprinnelige innsigelse om at reklamasjonen er fremsatt for sent, kan føre frem. Videre er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for heving av kjøpet, jf. avhl. § 4-13 første ledd. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).