

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1063

25.11.2024

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

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

Flere forhold – feil ved kledning, mus, avvik ved røranlegg, feil ved bad, skader i gulv, avvik ved el-anlegg – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-14.

Et småbruk med enebolig oppført i 1910, tilbygget i 1983/84, ble solgt "som den er" for kr 2 mill., og overtatt av kjøper 23.7.21. Ved salget ble det bl.a. opplyst om ny kledning på hele huset unntatt tilbygg i 2012, nytt bad med røropplegg i 2011/2012, nytt kjøkken fra 2018, nytt sikringsskap og el-opplegg for kjøkken i 2018, samt at det ble utført el-kontroll i 2015. Selger opplyste videre at det hadde vært noe mus på loft. I tilstandsrapporten var yttervegger gitt TG 2, begrunnet med at overflatebehandling på tilbygg kunne vurderes. Det ble opplyst at det kunne konstateres musetetting og lufting av deler av kledning. Grunn/fundament var gitt TG 2. Det ble opplyst at man måtte påregne noe bevegelse, og det ble anbefalt å observere grunnmur over tid, for å se om det burde iverksettes tiltak. Etasjeskille var gitt TG 2, og det ble opplyst at det var registrert skjevheter, samt at det var usikkert hva som var benyttet under kjøkken og deler av gang. Kjøkken og VVS var gitt TG 1. Videre var bad i hovedsak gitt TG 1. Under overtakelsen fikk kjøper opplyst at selger hadde lagt om vannrør og utført tiltak grunnet frost. I desember 2022 opplevde kjøper at rør fra kjøkken til bad frøs. Videre ble det avdekket flere feil ved bad. Det ble også avdekket feil ved el-anlegg og kledning, forekomst av mus, samt sprekker og bom i gulvfliser i gang. Fagkyndige var delvis uenige om skadeomfang, årsaksforhold og utbedringsbehov. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om mus, rør og el-anlegg ved salget, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Foretaket avslo kjøpers krav relatert til mus, kledning og gulv i gang, og viste i hovedsak til negative opplysninger gitt ved salget, samt at utbedringsbehovet var begrenset. Foretaket bestred også at det forelå opplysningssvikt om mus og rør. Partene var videre uenige om nødvendig utbedringsbehov og størrelsen på prisavslaget. Nemnda kom til at feil ved el-anlegg, bad, og rør utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 929 261, krav om erstatning kr 17 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av feil ved kledning, mus, avvik på røranlegg, feil ved bad, sprekker og bom i gulvfliser i gang og avvik ved el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder et småbruk i Trøndelag med enebolig oppført i 1910, tilbygget i 1983/1984.

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

- Bolighus fra tidlig 1900-tallet og senere tilbygget (1983/84 iflg. tidligere eier). Det er ny kledning, etterisolert og skiftet flere vinduer i 2012 (En del vindu fra 1979). Bad er oppgradert i 2011/12 og kjøkkent er nytt fra 2018. Hovedkonstuksjonen er av tømmer og tilbygg av bindingsverk.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende i takstmannens sammendrag:

Boligen er oppført i tømmer og bindingsverk. Det har vært gjort en del tiltak med utbedring samt oppgradering av flere rom, utover dette fremstår boligen original fra byggeåret, og enkelte bygningsdeler har følgelig oppnådd forventet levetid.

Grunn/fundament var gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Blir det observert sprekker/ riss eller skjevheter? Ja

Kommentarer

Natursteinsmurer er vanskelig å vurdere, da denne type oppbygging ikke enkelt kan vurderes, når det gjelder setninger o.l.

Man må påregne at det kan være noe bevegelse gjennom årstiden.

Totalvurdering av grunn/fundament

Søylefundament ikke inspisert fordi det ikke var tilkomst under bygget.

Det var kun mulig å inspisere den del som ligger under stue, øvrig del på gammelt bygg er ikke tilgjengelig. TG 2 er satt pga alder og manglende drenerende tiltak utvendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Det anbefales at man observerer grunnmur/ringmur over tid, og ser om det bør iverksettes tiltak mot disse.

Yttervegger var gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Eier opplyste at på den eldste delen ble hele denne mot påbygg etterisolert i 2012.

Yttervegg malt siste gang hele huset i 2012.

(...)

Kommentarer

Det ble ikke observert spesielle feil, men spesielt vegg på påbygg nordøst bør vurderes overflatebehandlet. Det anbefales en full kontroll av kledningen på påbygg.

Musetetting? Ja

Kommentarer

Ja er satt da det delvis kunne konstatere at det er etablert musetetting, men på deler v bygget er dette ikke mulig å få kontrollert.

Lufting av kledning? Ja

Kommentarer

I det minste på deler av bygget, usikkert på deler, der dette ikke lot seg kontrollere.

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

Ingen tegn til skader ble registrert, men overflatebehandling på deler eller hele påbygget kan vurderes. Derfor TG 2.

Under punktet elektrisk ble det bl.a. opplyst om følgende:

Nytt sikringsskap i 2018

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

Etasjeskille var gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Bjelkelag og eldre tømmeråser som bæring, usikkert hva som er benyttet under kjøkken og deler av gang på gammel del.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Ja

Kommentarer

Det ble registrert skjevheter på gulv.

Totalvurdering

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Eier har begynt å avrette en del gulv, bla. i 2 etg og kjøkken stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Bjelkelag over krypkjeller er omtalt og vurdert i eget punkt "krypkjeller". Se kommentar vedr. bunnsvill ved trapp jordkjeller.

Kjøkken var gitt TG 1. Det ble bl.a. opplyst om innredning fra 2018, som var vurdert å være i funksjonell stand, samt at det ikke var påvist symptomer på fukt eller skader i utsatte soner.

VVS var gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Vannrør av kobber øvrige vannrør er skiftet til rør i rør plastrør i sammenheng med nytt bad i 2012. Det er varmtvannsbereder i kjeller på 200 liter, denne er fra 2005.

(...)

Vann og avløp fungerte etter en enkel test på befaringsdagen.

Badets overflater var gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Nytt bad i 2012

(...)

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

Badet har dusjhjørne med to glassdører, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

Membran, tettesjikt og sluk var gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Ingen symptom på svikt ble registrert.

Sanitær og ventilasjon var gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Da bruken av våtrom stadig har blitt mer intensiv, med hyppigere dusjing, vasking og tørking av klær, har det også blitt større fuktproduksjon og dermed større behov for godt avtrekk/luftutskifting. Naturlig avtrekk varierer med værforholdene og vil derfor ha en ustabil drift. Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk på bad for bedre luftutskifting.

Fuktmåling var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Med bruk av fuktindikator på overflater inne på våtrommet ble det ikke indikert fuktavvik og ingen indikasjoner på fuktskader ble observert.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2017. På spørsmål 1 om kjennskap til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene og spørsmål 2 om kjennskap til om det er utført arbeid på bad/våtrom, hadde selger krysset av "Nei".

På spørsmål 4 om kjennskap til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp, hadde selger krysset av "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad", og opplyst at det var gravd ned ny slamavskiller etter at gammel kollapset våren 2021.

På spørsmål 7 om kjennskap til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om noe skjevt gulv på loft.

På spørsmål 8 om kjennskap til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Har vært noe mus på mørkeloft om høsten.

På spørsmål 10 om kjennskap til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade og spørsmål 11 om kjennskap til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Nei".

På spørsmål 12 om kjennskap til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner, hadde selger krysset av "Ja, kun av faglært", og oppgitt elektrikerfirma B., samt opplyst om følgende arbeider:

Nytt sikringsskap samt opplegg for kjøkken 2018

På spørsmål 12.1 "Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst "På sikringsskap/kjøkken".

Under tilleggskommentar hadde selger opplyst om følgende:

Ting gjort av forrige eier. Elkontroll Ok 2015 Pipeavsats for feiing oppsatt 2016 Snøfangere montert Takstige for pipe Nytt bad med røropplegg i 2012

Boret etter grunnvann i 2012 Etterisolere og ny kledning på hele huset unntatt tilbygg i 2012. Nye vinduer i 2012 unntatt i tilbygg Ny dobbelgarasje i 2012

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 mill., og overtatt av kjøper 23.7.21.

Ifølge kjøper fikk de under overtakelsen opplyst at vannrørene hadde blitt lagt om på grunn av frost. Selger skal ha forklart at de hadde lagt rør under kjøkkeninnredning og montert ekstra isolasjon/matte på yttervegg, samt opplyst at rørene ikke hadde frosset siden.

I desember 2022 oppdaget kjøper at rør fra kjøkken til bad hadde frosset. Kjøpers samboer kontaktet selger på SMS, og spurte hvem som hadde bygget badet og lagt opp vannrør på kjøkkenet. Selger opplyste at badet ble bygget før deres tid, og at det var mannen hennes som hadde lagt opp vannrør på kjøkkenet. Fra SMS-korrespondanse datert 10.12 hitsettes for øvrig:

Kjøpers samboer:

andre vintern på rad vanne te oss speke, å han e bor me har dratt fram kjøleskape i dag. Å mene d itj e lagt opp etter reglanj å at dt itj e rart det speke

Selger:

Sa at æ ha lagt om vatne på kjøkkenet te (kjøper) i forbindelse med salget. Vatnet spekt i veggen på kjøkkenet, derfor vart det lagt under innredninga for at de itj skull skje igjen. Brukt å lægg vintermatto på husveggen inni huken bak kjøkken/bad.

Under opptiningen skal det ha blitt avdekket flere feil på badet.

Den 19.12.22 ble det reklamert over frosne rør, feil ved bad og tilbakeholdte opplysninger om mus på kjøkken.

Foretaket besvarte reklamasjonen, og viste til at selger hadde forklart følgende:

Ser kjøper mener jeg har tilbakeholdt informasjon om mus på kjøkken, det har vi aldri opplevd eller sett spor etter på de knapt 4 åra vi bodde der, har sett muselort på loftet men det er det eneste, det står også i egenerklæringen.

Men vil også legge til at vi har alltid hatt katt i hus.

Når det gjelder at vannet fryser, så ble det sagt muntlig i forbindelse med salget at vi har opplevd dette når det har vært på de kaldeste, altså når en kommer ned på temperaturer på - 20 grader.

Sa også at det lå vintermatter i fjøs jeg brukte å legge på husvegg om vinteren. Samtidig har vi brukt å la vann renne litt på bad når det er så kaldt. Det ble det informert om.

At bruk av feil kobling på rør har noe med den saken kan jeg ikke forstå.

Jeg flyttet selv om vannrør på kjøkken for å forbedre dette problemet.

Kjøper fikk en vurdering av el-anlegget den 3.2.23. Ifølge tilbakemelding fra elektriker A.R. ble det avdekket manglende dokumentasjon på el-installasjoner i stue, gang, bad, jordkjeller, soverom, loftsgang og garasje, avvik ved stikkontakter, avvik ved varmekabler i gang, avvik ved downlights på soverom, og avvik ved sikringsskap. Det ble gitt et prisoverslag på utbedring på kr 97 500 inkl. mva.

Firma R. ble rekvirert av Fremtind forsikring, og utførte befaringsbesøk 21.2.23. Ifølge skaderapport datert 1.3.23 var det avdekket en drypplekkasje i kobling under vask på kjøkken.

Takstingeniør S. utførte besiktigelser 22.12.22 og 31.1.23. Fra rapport datert 23.3.23 hitsettes:

Utvendig kledning, tetthet og lufting.

Mangler vindtetting og sikring i nedre del mellom utlekting og tømmer på bolighus, ikke tilbygg. (Sikring må utføres med bord eller tilsvarende av tilstrekkelig styrke for å sikre mot mulighet for at mus kan komme inn i konstruksjonen). Det må gjøres rundt hele boligen med unntak av tilbygg. Det er ikke hensyntatt noe vedrørende mengde isolasjon eller at lekting på utsiden av vindsperre ikke er i henhold til anbefalinger. Kun vurdert utbedring av vind og musesperre i nedre del av vegg for å ivareta funksjon.

Forslag til løsning bolighus, ikke tilbygg.

- Kledning kappes i nedre del for å kunne gi plass til å montere bord/plate under lekting og inn på tømmeret. Det må da også legges en vindsperre som festes på tømmeret og brettes rundt underbordet og som klemmes/tapes på vindsperre på utlekting. Etterisoleres der hvor det er behov. Det monteres da et magebord med vannbrett som erstatning for den kappede stående kledningen. Dette vil gi huset ett annet visuelt uttrykk.

Estimert kostand for utbedring av yttervegg. 81.000,-

(...)

Vannledninger (Rør i rør)

- Samle kolbe for vann er montert synlig i servantskap. Evt. lekkasjevann vil gi skade på servantskap.

- Rør er lagt synlig opp fra gulv direkte til servantskap uten mulighet for tilstrekkelig tetting med membran. Mangler mansjett for hver rør eller en ramme rundt som kunne vært fylt med fugemasse. (...)

- Det mangler endemuffer på rør i kjøkken og øvrige tilkoblinger slik at evt. lekkasjevann ikke ledes tilbake til bad.

- Montering av rør i rør er ikke fagmessig utført.

- Rør er kappet bak kjøleskap grunnet frostskaide, opplyst på overtakelsesdag ifølge. Nåværende eier. Frost i rør bak kjøkken er trolig som følge av ny isolering med vindsperre og rør ligger på kald side.

- Nye rør er lagt under kjøkkenskap fra jordkjeller er tilkoblet i kjøkkenskap under vask og bak kjøleskap. Ikke fagmessig. Rør er ikke festet etter monteringsanvisninger. Vannsikkerheten er ikke ivaretatt pga. rør er skjøttet sammen. Det er ikke ført en rør til hver kurs på hvert enkelt tappepunkt. Når rør i rør er kappet slik det er gjort flere steder er vannsikkerheten brutt. (...)

- Nåværende eier måtte koble fra vannrør til vaskemaskin som går i yttervegg på tilbygget vad grunnet frost. Foreløpig er det lagt opp med en flexslange og egen stengekrane. Rør har fryst som følge av manglende vindtetting eller dårlig isolering. Vegg er ikke åpnet.

Forslag til løsning:

Skader på røranlegg er slik at rør må byttes og bygges opp i henhold til dagens krav. Det medfører at gulv på bad må pigges/meisles opp. Røranlegg prises for seg, men selve utbedringen av badet tas inn på egen post.

Estimert kostand for utbedring av rør i rør. 132.000, -

(...)

Bad.

- Feil og manglende utførsel på membran ved rørgjennomføringer i gulv og vegg.
- Bom og riss på fliser gulv i hovedsak midt på gulvet. Trolig grunnet svakt bjelkelag.
- Manglende tetting med mykfuge bak toalett og sprekk i flis
- Manglende dokumentasjon på varmekabel
- Manglende dokumentasjon på membran. Membran er ikke lagt i henhold til monteringsanvisningen når det gjelder gjennomføringer i vegg og gulv. Ikke smurt membran på slukmansjett.
- Ikke tilfredsstillende fall. Gulvet er flatt. Målt 23 mm fra terskel til topp slukrist
- Brannfarlig isolasjon under bjelkelag/krypkjeller

Forslag til løsning:

- Hele badet renoveres for å kunne tilfredsstille sikker tetthet og for å utbedre rør i rør. Samtidig vil dette gi muligheten for dokumentasjon på varmekabel.
- Bjelkelag kappes ut pga. dårlig tilkomst/lav høyde i krypkjeller for å sikre riktig utførsel av oppbygging bjelkelag og rør.
- Vegger rives innvendig og isolering/vindtetting kontrolleres pga. rør i yttervegger har fryst.
- Himling beholdes.
- Utstyr gjenbrukes.

Estimert kostand for utbedring av bad. 207.000,-

(...)

Gang

- Sprekk i 4 flis
- Bom i flere fliser
- Manglende dokumentasjon på gulvvarme
- Sprekk i flis er i overgang mellom opprinnelig bolig og tilbygg. Sprekk som flge av ulik bevegelse og styrke i bjelkelag

Forslag til løsning:

Gulv pigges/meisles opp, bjelkelag forsterkes og nytt gulv støpes med varmekabler. Ny flis.

Estimert kostand for utbedring av gang. 73.000,-

Kjøper innhentet videre pristilbud fra rørleggerfirma M. på kr 64 748,75 inkl. mva.

I mai 2023 mottok kjøper varsel om pålegg etter el-tilsyn. Ifølge tilsynsrapport datert 26.5.23 ble det avdekket 15 avvik, herunder flere avvik ved sikringsskap, manglende dokumentasjon på spotbelysning, manglende dokumentasjon på varmekabler på bad og i gang, avvik ved varmekabler i gang, avvik ved stikkontakter i stue og gang, avvik ved diverse el-installasjoner i kjeller, avvik ved el-installasjoner i fjøs, samt avvik ved el-installasjoner i garasje.

Den 24.5.23 ble det reklamert over avvik ved el-anlegget. Den 30.5.23 ble tilsynsrapporten oversendt til foretaket, og det ble fremsatt reklamasjon over det som fremgikk der.

Kjøper innhentet pristilbud fra byggefirma B. for kledning på kr 296 250 inkl. mva., for røranlegg på kr 36 875, for bad på kr 303 500, og for gang på kr 114 250. I pristilbudet sto:

På befaring ble det avdekket at det er for dårlig lufting bak kledning på 3 vegger. Bordkledning står ned på den gamle muren på deler av veggen, dette gjør at det ikke kommer inn luft bak kledning.

(...)

På befaring ble det oppdaget at påbygg står på stolper. Dette kan medføre at den gamle delen av huset beveger seg i utakt med den nyeste delen. Dette kan i værste fall gjøre at flis og støp kan sprekke. Som nå har skjedd i gangen. Da dette punktet er i både gammel og ny del.

Min anbefaling er å få støpt opp mur på det som nå står på stolper. (ikke med i tilbud)

Elektriker A.R. utførte utbedring av el-anlegget. Det er fremlagt faktura datert 16.6.23 for el-installasjon i garasje på kr 24 356 inkl. mva. Det er også fremlagt faktura datert 7.7.23 for utbedring etter el-tilsyn på kr 28 316 inkl. mva. Det er i tillegg fremlagt en udatert SMS fra elektriker A.R. hvor det er oppgitt pris for utbedring av sikringsskap på kr 4 800 eks. mva., og for utbedring av garasje/ny installasjon på kr 22 000 eks. mva.

Den 11.7.23 ble det fremsatt spesifisert reklamasjon med krav om prisavslag som følge av feil ved kledning, vannrør, bad, gang og el-anlegg. Kravet ble økt den 19.10.23 da kjøper måtte dekke egenandel til husforsikring som følge av lekkasje fra kjøkkenrør.

Foretaket rekvirerte takstmann K. som utarbeidet rapport datert 8.11.23:

Sak 1: Vannledninger og baderom.

(...)

Røranlegget som er lagt opp, fremstår på mange måter som svært ufagmessig utførelse.

(...)

Etter min vurdering, utløser vannrørene og varmekablene til sammen at badegolv må rives for deretter å legge nye kabler og vannrør. Samtidig med riving av betonggolvet, kan bjelkelagets dimensjoner økes slik at det er mulig å legge inn mere isolasjon. Således kan den brennbare isolasjonen fjernes. Med økt dimensjon på bjelkelaget, vil også golvet bli forsterket ifht svik og oppsprekninger og bom i flis.

(...)

Det anbefales å legge til grunn **kr 405124,-** inkl. mva. i den videre saksbehandling knyttet til kostnadsspørsmål.

(...)

Sak 2: Mus i bolig.

(...)

Ingen skade påviselig.

Følgelig er det ikke foretatt kostnadsvurderinger.

Sak 3: Utvendig kledning.

(...)

Ingen avvik ved vindsperrens tilslutning mot utforing som medfører at vindsperren er utført med utett løsning påviselig. Vindsperreduken er klemt og tettet mot underliggende lekter med lekter.

Stedvise ujevnheter mellom grunnmur og utforing/lekter skaper åpninger hvor uteluft kan lekke inn i veggkonstruksjonen bak vindsperren. Dette er en uheldig løsning som kan medføre nedkjøling av veggkonstruksjonen og dertil økt varmetap.

(...)

Foreta en kontroll på undersiden og tette åpninger mellom utforing og grunnmur med bygningsskum og deretter overflatebehandle skummet med egnet middel. F.eks. smøremembran egnet for utebruk.

(...)

Med arbeid og materialer estimeres utbedringskostnadene til **kr 23000,- inkl. mva.**

Sak 4: Sprekk i gangflis.

(...)

Sprek i golvet tyder på bevegelse mellom to separate bygg – påbygget og boligen som er fundamentert på natursteinsmur. Det er i salgsoppgaven opplyst om påregnelig bevegelse i grunnmuren under boligen.

For å avklare om det er bevegelse i pilarene under påbygget eller om det er i grunnmuren under boligen, må det foretas måling mot fast punkt over tid, helst gjennom ett år.

Tiltak vurderes deretter.

Planlagte utbedringstiltak må legges til grunn pga. manglende dokumentasjon av varmekabler.

Utbedringsforslag:

Forslag til utbedring er å meisle ut betonggolvet, for deretter legge nye varmekabler, ny armert påstøyp og nye golvfliser. Nytt nødvendig listverk må påregnes montert. Det anbefales å legge inn en bevegesfuge i betonggolvet i skille mellom påbygg og boligen. Fugen fylles med egnet elastisk fugemasse.

Det er ikke påvist eller dokumentert at bjelkelaget er underdimensjonert for den last det er påført, heller ikke at det er årsakssammenheng mellom sprekk i flisgolv og dimensjon på bjelkelaget.

(...)

Etter min vurdering, bør utbedringskostnader av gangolvet beløpe seg i størrelsesorden Kr 70000,- inkl. mva.

Kjøper forsøkte over tid å få svar på hvem som hadde utført el-arbeider på soverom og varmpumpe. Ifølge foretaket forklarte selger at en faglært elektriker i nær slekt hadde lagt opp strøm til soverommene, kurs til varmpumpe og installering av downlights i andre etasje, men selger ønsket ikke å oppgi navn på elektrikeren. Selger oppga senere navnet, og opplyste at vedkommende jobbet i elektrikerfirma B.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, som følge av feil ved kledning, vannrør, bad, gulv i gang og el-anlegg. Kjøper viste særlig til at utbedringskostnadene utgjorde over 44 % av kjøpesummen, at avvikene gjaldt moderniserte bygningsdeler, samt at vannrør og bad var gitt TG 1. Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som følge av at selger har holdt tilbake opplysninger om problemer med fryste rør, mus i vegger og om arbeid ved el-anlegget. Kjøper har også anført at det ble gitt uriktige opplysninger om arbeid på el-anlegget, jf. avhl. § 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 929 261, krav om erstatning for midlertidig bosted kr 17 000, jf. avhl. § 4-14, og forsinkelsesrente fra 18.1.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-7. Det ble i hovedsak vist til at selger ikke hadde hatt kjennskap til mus i sin eiertid, og at det ble gitt muntlige opplysninger om vannrørene i forbindelse med salget. Foretaket har videre anført at det ved kledning og gulv i gang ikke forelå noe slikt forventningsavvik som avhl. § 3-9 andre punktum var ment å ramme. Det ble blant annet vist til boligens alder, at kostnadene til utbedring av yttervegger var innenfor det påregnelige, at det ikke var påvist eller dokumentert at bjelkelaget var underdimensjonert, og at det ikke var dokumentert at det var noe galt med varmekablene. Videre har foretaket anført at kjøpers krav om prisavslag var for høyt, og at forsinkelsesrente først begynte å løpe 11.8.23.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet la til grunn at partene var enige om at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, som følge av feil ved vannrør, bad og el-anlegg. Sekretariatet kom under noe tvil til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum for forekomst av mus, feil ved kledning og skader i gulv i gang. Sekretariatet fant det heller ikke sannsynliggjort at selger hadde holdt tilbake opplysninger om mus, jf. avhl. § 3-7. Etter sekretariatets vurdering forelå det opplysningssvikt om utfordringer med frosne vannrør, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom til at prisavslaget for bad og røropplegg kunne settes til kr 300 000 og at prisavslaget for feil ved el-anlegg kunne settes til kr 45 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, med tillegg av forsinkelsesrente og erstatning for kostnader til midlertidig bosted på kr 17 000, jf. avhl. § 4-14.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at prisavslaget for bad og røropplegg kunne settes til kr 300 000, og at prisavslaget for feil ved el-anlegget kunne settes til kr 45 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det ble i tillegg utmålt forsinkelsesrente fra henholdsvis 18.1.23 og 23.6.23, jf. rentel. § 2. Sekretariatet la til grunn at partene var enige om at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum som følge av feil ved vannrør, bad og el-anlegg. Sekretariatet fant – under noe tvil – at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum for forekomst av mus, feil ved kledning og skader i gulv i gang.

Nemnda har etter en samlet vurdering av sakens dokumenter kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets grundige drøftelser under både mangels- og prisavslagsspørsmålet. Nemnda har merket seg kjøpers innsigelser mot takstmann K.s utbedringsmetode, men finner ikke at disse kan føre frem. Som sekretariatet har nemnda ingen særskilt kompetanse til å kunne vurdere forsvarligheten av bruk av bygningsskum. Takstmann K. har grunnlagt sin vurdering av både avvikene og tilnærming til utbedring på en forstandig måte, og nemnda finner ikke tilstrekkelige holdepunkter for å kunne se bort fra hans rapport på dette punktet.

Samlet prisavslag settes derfor til kr 345 000, jf. avhl. § 4-12.

Etter sekretariatets vurdering hadde kjøper i tillegg krav på erstatning for kostnader til midlertidig bosted på kr 17 000, jf. avhl. § 4-14. Også her tiltres sekretariatets vurdering.

Forsinkelsesrente som nevnt er krevd og tilkjennes også i samsvar med sekretariatets tidsramme.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).