

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-234

14.3.2024

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

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

Ny avhendingslov – flere forhold – museskader, lekkasje, råte, heng i himling og defekte vinduer – tvist om utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2, 3-7, 4-12 og 4-14.

En enebolig oppført i 1978 ble solgt for kr 5,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.6.22. I tilstandsrapporten var det opplyst at utvendige vegger hadde musetetting, og både veggene og takkonstruksjon ble gitt TG 1. Selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til mus i boligen og om kjennskap til feil ved våtrom. Vinduer og vinduskarmer ble også gitt TG 1, mens takrenner og nedløp ble vurdert til TG 2. Membran, tettesjikt og sluk ble gitt TG 2 på bakgrunn av alder og usikker restlevetid på tettesjiktet. Det ble opplyst at anlegget med vannbåren varme og radiatorer ble oppgradert og skiftet i 2016 av faglærte (TG 1). Kjøkkenet ble vurdert til TG 1, med opplysninger om at det ikke var tegn til fuktskader eller lekkasjer. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper flere feil ved eiendommen. Det forelå skader etter mus, manglende membran og ufaglært el-arbeid på bad, defekt boblekar, defekt termostat på radiator, lekkasje ved hovedvanninntak, vinduer som ikke kunne åpnes, tetting av luftventil, råteskade på parkett under kjøleskap, heng i himling, og hull i asfaltplate på baderom. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt, samt avvik fra det påregnelige. Foretaket bestred ansvar og anførte at det ble gitt betydelige risikopplysninger ved salget, og at de avdekkede forholdene samsvarte med hva kjøper kunne forvente i lys av boligens alder og opplyste tilstand. Nemnda kom til at enkelte av forholdene utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 437 375, krav om erstatning kr 172 910, i tillegg til forsinkelsesrente fra 14.1.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av bl.a. museskader, lekkasjer, feil ved våtrom, vinduer, råteskader, himling, mv., jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig i Trøndelag oppført i 1978.

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

- Godt vedlikeholdt og god standard
- Mulighet for hybel/utleiedel
- To bad, ett med badekar
- Ildsteder i to stuer og gang
- Oppgradert sentralvarmeanlegg
- Romslig kjøkken med spiseplass
- To oppvaskmaskiner på kjøkkenet

- Hage med plen og variert beplantning
 - Nye automatsikringer fra 2016
 - Skifertak av høy kvalitet
- Spesielle kvaliteter/oppgraderinger
- Vindu på vaskerom skiftet i 2021
 - Rentbrennende peisovn i gangen fra 2021
 - Terrassedør byttet i 2020
 - Nytt sentralvarmesystem fra 2016
 - Nytt sikringsskap fra 2016
 - Enkelte kjellervinduer fra ca. 2015
 - Ytterdør og kjellerdør skiftet i 2000
 - Garasjeporten fra 2000
 - Tak, takrenner og nedløp skiftet i 1990
 - Taket er tekket med vedlikeholdsfritt skifertak av høy kvalitet
 - Kjøkkeninnredning oppgradert i 1997

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport. Vinduer/dører ble gitt TG 1, og det ble opplyst om utskifting av glass i 1. etasje på hovedsakelig alle vinduer, vindu på vaskerom fra 2021 og enkelte vinduer i kjeller skiftet rundt 2015. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak. Yttervegger ble gitt TG 1, men TG 2 for begynnende fuktskader på enkelte bord ved kjellernedgang. Det ble opplyst om musetetting, men at museklosser mellom underbord stedvis kunne tette slik at ventilering ble begrenset. Takkonstruksjon ble gitt TG 1 uten negative merknader, mens renner og nedløp ble gitt TG 2 på grunn av alder. Kjøkken ble gitt TG 1, med opplysning om innredning oppgradert i 1997. Vannbåren varme (radiatorer) ble gitt TG 1, og det ble opplyst at anlegget ble oppgradert/skiftet av faglærte i 2016. Vannledninger, herunder hovedstoppekran, ble gitt TG 2 på grunn av alder, men med opplysninger om ingen tegn på svikt. Bad kjeller (oppgradert i 2002 av fagfolk), bad 1. etg., membran, tettesjikt og sluk, vaskerom, samt sanitær og ventilasjon (naturlig avtrekk) ble gitt TG 2. Det ble opplyst at fuktmåling var foretatt uten negative funn, og punktet ble gitt TG 0.

Selger opplyste i egenerklæringen å ha eid boligen siden 1984. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, og opplyste om arbeid på bad i form av "Opplegg dusj, WC, servant kjeller" av faglærte i 2009. Det ble svart "Nei" på spørsmål om kjennskap til arbeider ved vann/avløp, sopp, råte og skadedyr, samt utettheter i terrasse/tak/fasade mv. Videre opplyste selger om "Fjerning av fyrkjel, ny El-kjel m/rør opplegg 2016" av et firma, samt utført el-tilsyn.

Boligen ble solgt for kr 5,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.6.22, og overtatt av kjøper den 15.9.22.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper flere feil ved eiendommen. Kjøper avdekket herunder museskader, og fremla en rapport fra skadedyrfirma N. datert 1.11.22:

Skadeutviklingstid (må begrunnes)

Pga observasjoner gjort på befaringstidspunktet, samt mus sin adferd og biologi settes skadeutviklingstid til minimum 10 år.

Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann V. datert 4./9.12.22:

1.1 Avdekte/påberopte forhold:

Skadedyr / mus.

Kjøper skulle skifte ut trepanel og platekledning på stuene og åpne opp ved inngangspartiet. Når han rev veggplater på stua, rydde det ned museekskrementer fra overgang vegg/himling mot ytterveggen. For videre undersøkelser demonterte kjøperen et blindlokk for el-kobling i himlingen og registrerte museekskrementer innvendig på oversiden av lokket.

Dette førte til at han demonterte himlingplater på stue mot sørvest og stue mot nordøst.

Over himlingsplatene var det ganger i isolasjonen, museekskrementer, muselik og musebol med plastbiter fra diffusjonssperren.

(A. skadedyrfirma) ble rekvirert for å undersøke årsak og tilkomstmuligheter for skadedyrene i boligen. De registrerte åpning mellom kledning og luftespalte bak bordkledningen i hjørnet mot sør ved terrassedør. Dette ble tettet med stålull for å hindre tilkomst for mus i boligen.

... Utvendig registreres spalteåpninger på 15 mm mellom kassebordene (under raft).

Kostnadsestimat i forbindelse med utbedring etter skadedyr dersom dette skal utføres, ansettes til kr.287.000,- inkl. mva.

2.1 Avdekte/påberopte forhold:

Lekkasje bad 1 etasje.

Kort tid etter overtakelse oppdaget kjøper vann utover hele badegulvet, etter å ha vært borte fra boligen i forbindelse med oppussing av stuevegger..

Videre undersøkelse inne i servantskapet var det lekkasje fra vanntilkobling for vaskeservanten inne i servantskapet. Dette førte til at han stengte hovedvannkranen for å begrense skadene inne i servantskapet.

På befaringsdagen registreres svelleskade i bunnplaten i servantskapet, noe som sannsynligvis har oppstått som følge av lekkasje i tilkobling for vannet til vaskeservanten.

Kostnadsestimat i forbindelse med utbedring av lekkasje bad 1 etasje dersom dette skal utføres, ansettes til kr.10.000,- inkl. mva.

3.1 Avdekte/påberopte forhold:

Manglende tettesjikt bad, 1 etasje.

I forbindelse med lekkasje inne i servantskapet på badet oppdaget kjøper at innredningen gikk inni vegg på høyre side mot døra. Ved nærmere undersøkelser, viste det seg at fugene var løse, samt at det ikke var noen synlig membran bak flisene. Utvendig mot gangen var det, synlig plast på stenderne før sponplatene, som er underlag for fliser.

På befaringsdagen registreres løse fuger, mellom flisene til høyre for vaskeservanten på badet. Med forsiktig bruk av skrujern ble ei flis demontert og videre var det bare å plukke av flisene med bare fingrene. Det er ingen synlig membran bak flisene, som er montert direkte på sponplateunderlag.

Bak sponplatene er det som opplyst fra kjøper, montert plast mot stenderne før sponplater.

I underkant av veggflisene er det montert el-kabel for håndklettørker, der klammer for kabel er spikret igjennom gulvbelegget (membranen). Kabelen er koblet på utsiden av badet, og trekt ned ved dør og inn på badet. Kabelen er ikke ført i rør og fremstår som ufagmessig utført, da det ser ut til at denne er montert i nyere tid (etter 1999).

Elektrisk materiell montert etter 01.01.1999 skal være dokumentert og er regulert gjennom lover og forskrifter.

Undertegnede er ikke el-fagmann og det anbefales at forholdet vedrørende el-kabel kontrolleres av person med el-kompetanse (godkjent elektroinstallatør, el-takstmann).

3.2 Konsekvens av feil og mangel samt manglende opplysning.

Konsekvensen manglende membran på badet er økt risiko for fuktinntrenging i lukkede konstruksjoner i vegg og videre ned i etasjeskiller under badet.

Veggen ved vaskeservanten er våtsone og utsatt for vannbelastning, med påfølgende skader i underlaget for veggfliser. Konsekvensen av å benytte diffusjonssperre bak veggspionplater med fliser, er økt risiko for innesperret fukt, mellom to vanttette sjikt.

Årsak til sprekk i fuger, samt løse fliser kan være en kombinasjon av at platene ikke er påført primer, feil limtype i forhold til underlag, eller skinnherding av limet. Skaden medfører riv og sanering av baderommet, noe som medfører en betydelig kostnad og et ubrukelig baderom for kjøperne.

Elektrisk materiell montert etter 01.01.1999 skal være dokumentert og er regulert gjennom lover og forskrifter. Dette må kontrolleres av el-fagmann. Konsekvens av ufagmessig installasjon på el-anlegg er fare for liv og helse, samt brannfare.

3.4 Kommentar til gitte opplysninger:

... Fliser er datert 2011, noe kjøper har fått bekreftet fra flisleverandør. Dette vil si at baderommet er oppgradert i 2011 eller senere.

For undertegnede er opplysningene vedrørende tettesjikt og tilstand på baderommet, er det påregnelig med tiltak (oppussing) for å opprettholde tettesjiktet på baderommet.

Kostnadsestimat i forbindelse med utbedring av baderommet dersom dette skal utføres, ansettes til kr.156.000,- inkl. mva.

4.1 Avdekte/påberopte forhold:

Defekt boblebad.

Ifølge kjøper var sikringen til boblebadet avslått på visningsdagen. Etter overtakelse skulle kjøper slå på boblebadet, men lysdioder lyste rødt på displayet og pumpen til badekaret fungerte ikke.

På befaringsdagen var kun lys på displayet og ikke fungerende pumpe. Undertegnede har ikke kjennskap til dette produktet og årsak til feil.

Kostnadsestimat i forbindelse med feilsøking på boblekar dersom dette skal utføres, ansettes til kr.6.000,- inkl. mva.

5.1 Avdekte/påberopte forhold:

Defekt termostat på radiator.

Kjøper startet oppussing av stuevegger kort tid etter overtakelse og satte alle termostater på 2, for å holde grei arbeidstemperatur i boligen. Han oppdaget etter noen dager at en av radiatorene i kjelleren kokte og at termostaten på denne ikke fungerte.

5.2 Konsekvens av feil og mangel samt manglende opplysning.

Konsekvensen av defekt termostat er økte energikostnader, da radiatoren vil bli oppvarmet til maks, uavhengig av temperaturen i rommet.

Bruken av rommet vil i tillegg bli forringet, med konstant maks temperatur, noe som for de fleste ikke er ønskelig på et soverom.

Kostnadsestimat i forbindelse med utbedring av defekt termostat dersom dette skal utføres, ansettes til kr.6.000,- inkl. mva.

6.1 Avdekte/påberopte forhold:

Lekkasje ved hoved vanninntak.

Kjøper ble av en bekjent som var rørlegger gjort oppmerksom på lekkasje ved hoved vanninntak.

På befaringsdagen registreres fukt ved lekkasjepunktet i rørkobling ved stoppekrana i kjelleren. Denne lekkasjen er etter hoved stoppekrana, som har vært stengt flere dager etter at det ble oppdaget vannlekkasje på bad i 1 etasje.

Utskifting av rørkobling i skjøt med lekkasje (rørlegger).

... Kostnadsestimat i forbindelse med utbedring av lekkasje ved hovedvanninntak dersom dette skal utføres, ansettes til kr.4.000,- inkl. mva.

Levetidsbetraktninger:

Rørdeler for kobberrør: Anbefalt brukstid er, 40 år.

Vannrøret er fra byggeår (44 år)

7.1 Avdekte/påberopte forhold:

Vinduer kan ikke åpnes.

I forbindelse med at kjøper rev takplater på stue, skulle han åpne vindu for utlufting av støv fra rivearbeider. Han oppdaget at vinduet ved vaskerommet satt fast og var bortimot umulig å åpne. Vinduet var malt fast til karmen og når han fikk løs vinduet, ble pakningen revet løs fra vindusramma.

På kjøkkenet sitter vinduene helt fast og lar seg ikke åpne, mens vinduet på badet var ok.

Vinduene er skiftet og overmalt i selgers eiertid.

Kostnadsestimat i forbindelse med utbedring av igjen malte vinduer dersom dette skal utføres, ansettes til kr.27.000,- inkl. mva.

8.1 Avdekte/påberopte forhold:

Lekkasje fra takrenner.

Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelse, fuktige flekker på tapp v/ inngangsdør, på asfalt ved garasje, samt på terrassen ved terrassedør. Og registrerte drypplekkasjer fra alle renneskjøter og ved avslutningslokk på renner.

På befaringsdagen var det oppholdsvær, kuldegrader og ingen synlige flekker etter drypplekkasjer.

8.2 Konsekvens av feil og mangel samt manglende opplysning.

Konsekvensen av lekkasje på takrenner er fuktbelastning på vindskier, der det er lekkasje på endeløkk. Dersom lekkasjer ikke blir utbedret øker risikoen for fuktskade/råte i endeavslutninger på vindskier. Lekkasjer i takrenner fører ofte til følgeskader på boliger, der det blir omfattende og kostbare reparasjoner på boliger. Ubehag ved drypplekkasjer ved inngangsdør og fare for isdannelse dersom rim fra taket smelter og fryser på bakken.

Kostnadsestimat i forbindelse med utbedring av lekkasjer på takrenner dersom dette skal utføres, ansettes til kr.73.000,- inkl. mva.

9.1 Avdekte/påberopte forhold:

Lufteventil vaskerom.

Kjøper oppdaget et diffust hull på ytterveggen inne på vaskerommet, der det viste seg at det var lagt strie og overmalt hull for ventil.

På befaringsdagen er det det svakt synlig hull bak malt strie på ytterveggen og ingen andre ventiler på vaskerommet.

Kostnadsestimat i forbindelse med utbedring av manglende ventil dersom dette skal utføres, ansettes til kr. 500,- inkl. mva.

11.1 Avdekte/påberopte forhold:

Råteskade under kjøleskap.

Kjøper dro frem kjøleskapet og oppdaget fukt og råteskade i parkettgulvet på kjøkkenet.

11.2 Konsekvens av feil og mangel samt manglende opplysning.

Konsekvensen av fuktskadet parkett er deformasjon og begynnende råte i parkett, samt visuelt ikke pent under kjøleskap.

Skaden har med overveiende sannsynlighet sammenheng med defekt og ødelagt kondensskål på kjøleskap. Kondensvann fra kjøleskapet skal fordampe fra kondensskåla, men erfaringsvis har kondensskåla rustet i stykker og kondensvannet har dryppet ned på parketten under kjøleskapet og ført til fuktskade og deformasjon på parkettgulvet.

Demontering og montering kjøkken er medtatt under punkt 1.

Kostnadsestimat i forbindelse med utbedring av fuktskadet parkett på kjøkken dersom dette skal utføres, ansettes til kr.13.000,- inkl. mva.

I forbindelse med befaring fra håndverkere ble det videre avdekket avvik ved takkonstruksjonen, og det ble i den forbindelse fremlagt notat fra B. byggservice AS:

Etter befaring av kaldloft på (...) har vi bevitnet utilstrekkelig bæring i overgang til vinkel på huset. Takstolene er festet sammen med motgående takstol kun med noen spiker.

Under er det på en side ingenting, på den andre siden en 150 cm bred dør uten nevneverdig bæring over og på midten en pipe som ikke har bærefunksjon og en lettvegg ved siden av. Dette har resultert i betydelig nedsiging, spesielt der takstolene ikke har noe under seg. Fra takstolen som hviler på yttervegg til den som henger 60 cm unna er det 20 mm forskjell i høyde.

Nedsigingen er også blitt forsterket av tidligere eiers valg av oppgradering til skifertak.

Dette bør utbedres med dragere og vegger som imøtekommer kravene til godkjent styrke.

Arbeidstimer med materialer: 54250,- inklusiv mva

B. byggservice avdekket et hull i asfaltplaten på badet:

Det ble oppdaget ett stort hull i asfaltplaten på badet som må utbedres for å holde huset tett og beskyttet mot uvedkommende insekt og kryp som vil ta turen inn. I tillegg til hull i platen er platen knekt. Det er gjort forsøk på å tette hullet med gaffatape fra utsiden. Dette har mest sannsynlig skjedd etter fjerning av dør på vaskerom.

Markise må rigges ned og kledning fjernes, lekter og asfaltplate blir også revet i det aktuelle området.

Samlet tilbud: 18625 kr inklusiv mva

Foretaket innhentet deretter en rapport fra takstmann E. datert 20.2.23:

Sak 1. Skadedyr

... Totale kostnader museskader: kr. 306.000

SAK 2 Baderom 2. Etasje. Mangelfull membran bak veggfliser.

... Vurdering.

Rommet er etablert i henhold til teknisk forskrift 1969 og har oppnådd forventet levetid.

På byggeåret var anbefalt bruk av sponplater på vegger, på 1990 tallet endret NBI (Sintef) sine anbefalinger til gipskledning på baderomsvegger og i nyere tid anbefales fuktbestandige plater (Litex eller liknende)

Det er opplyst om oppussing av vegger (lagtflis) på ukjent tidspunkt. (Kjøperhevder å ha dokumentasjon på at flisene er 10 år gamle)

Ser imidlertid ikke at oppussing vil utøse ny forskriftskrav.

Viser for øvrig til Boligsalgsrapport som angir flere risikofaktorer og anbefaler forsiktig bruk av rommet.

Kostnader sak 2

Riving og gjenoppbygging ihht dagens forskrift: Kr. 156.000.- inkl. mva

Sak 3 Lekkasje fra servant på badet i 1. etasje.

... Totalt inkl. mva: kr.13.700.-

Sak 4 Boblebad

Pumper starter ikke.

Boblebadet og alder på dette er ikke nevnt i salgsdokumentene. Karet er ikke testet ifbm boligsalgsrapport eller under visning. Alder på karet er ikke kjent, men merkelapp på innsiden angir dato til 1999.

Reparasjonsbeskrivelse sak 4

Behov for kontroll av fagkyndig. Kan skyldes elektronisk styringsenhet.

Anslagsvis kostnad for kontroll: kr. 6000.- inkl. mva.

Sak 5 Termostat på 2 stk radiatorer.

I følge opplysninger i salgsdokumenter og egenerklæring ble det montert nye temperaturkontroller på alle radiatorer for vannbåren varme.

På 2 av radiatorene i kjelleretasjen er imidlertid disse ikke utskiftet. Termostatene er på plassen men ikke montert.

... Totalt inkl. mva: kr. 12.000.-

Sak 6 Vannlekkasje på Hoved- vanninntak

... kr. 5.000.- inkl. mva

Sak 7 Vinduer, vanskelig å åpne

Vinduer av typen Nordan fra byggeåret. 47 år.

I boligsalgsrapporten er angitt at det i senere tid er skiftet glass i flere av disse.

... Totalt inkl. mva: kr. 12.000.-

Sak 8 Takrenner, lekkasje fra skjøter og ender.

I forbindelse med nedbør registreres lekkasje fra flere renneskjøter, nedløpstrakter og endestykker på takrenner.

Skadeårsak

Lekkasjene skyldes slitasje av pakninger ifbm temperaurrelaterte bevegelser i rennene.

Anbefalte tiltak

Anbefaler fuging i alle skjøter med bruk av f. eks Ct1 fugemasse og konstruksjonslim

... kr. 6.600.-

Sak 9 Lufting av vaskerom i 1. etasje.

... Montering av ny klaffventil på innsiden av vaskerom: kr. 500.- inkl. mva

Sak 10 Skade på kjøkkengulv under kjøleskap på kjøkken.

... Totalt inkl. mva: kr. 26.000.-

Sak 11 "Heng" i himling i overgang mellom stue og kjøkken og mellom stue og tv- stue

Svanken var utbedret før besiktigelsen og det er ikke framlagt bilder av situasjonen. Årsak til "heng" er i henhold til rapport fra utførende entreprenør, svikt i forbindelsen mellom takstoler over hovedtak og takstoler over stue.

Reparasjonskostnader Sak 11 (I henhold til rapport fra utførende entreprenør)

... Arbeidstimer med materialer: 54.250,- inklusiv mva

Sak 12. Vindtetting yttervegg v/vaskerom/TV Stue.

... Reparasjonsbeskrivelse

Alt. 1 Demonter ytterpanel og lekter på utsiden av veggen for tilkomst til utskifting av asfaltplata. Det vil være behov for de- remontering av markise som er innfestet til ytterveggen i samme området.

Alt. 2

Siden veggkledning på innsiden av veggen allerede er fjernet vurderes det mer hensiktsmessig å reparere hull og glippe i asfaltplata fra innsiden med bruk av kubbing og teip.

Reparasjonskostnader

Alt. 1: kr. 18.000.- inkl. mva

Alt. 2: kr. 5.000.- inkl. mva

Kjøper innhentet deretter en uttalelse fra håndverker S.:

Viser til forespørsel om reparasjon av skade/hull i vegg.

Jeg kan dessverre ikke stå inne for å reparere hullet i veggen med kubbing og tape fra innsiden. Asfaltplaten er for skadet, og risiko for gjennomtrenging av kaldluft er for stor. Kledning på yttervegg må tas ned og asfaltplate må skiftes i sin helhet. Denne må så tapes sammen og klemmes med lekt med platene ved siden av for å sørge for at veggen blir hel og tett.

Kostnad: Arbeid, materiale, kjøring og avfallshåndtering.

Kr: 21 500,- Inkl.mva.

Kjøper har også fremlagt oversikt over rentekostnader og påberopte ekstrakostnader ved å ha to boliger under utbedringsperioden, samt en legeerklæring datert 26.5.23.

Foretaket har forklart følgende om selgers kunnskap:

Selger har for selskapet opplyst at de ikke kjenner til mus i boligen.

Arbeidene med nye fliser på veggene er utført av selger selv. Dette må anses som kurant arbeid som selger kan utføre ufaglært uten at det er opplysningspliktig. Det er ikke gjennomført arbeid knyttet til badets tetthet og arbeidet har videre ingen årsakssammenheng med manglende tettesjikt i veggene.

Selger har for selskapet opplyst at karet ikke er markedsført som et boblekar, men et badekar da boblefunksjonen ikke fungerte.

Selger har for selskapet forklart at kjøper ble vist hvor de to siste termostaterne lå. Videre forklarer selger at det ikke var feil på de to termostaterne i deres eiertid.

Selger har for selskapet opplyst at de ikke er har opplevd lekkasje ved hovedvanninntaket.

Selger opplyser at de ikke har opplevd problemer med vinduene.

Lekkasje fra takrenner

... Selger har for selskapet opplyst at de ikke er kjent med forholdet.

Lufteventilen ble ifølge selger tettet med strie, og kunne enkelt åpnet fra innsiden ved ønske.

Selger forklarer for selskapet at de dessverre glemte å opplyse om en tidligere lekkasje fra kjøleskapet.

... Heng i himling

... Selger forklarer at de ikke er kjent med forholdet. Arbeid på tak er utført av faglært.

Hull i asfaltplate på baderom

... Forholdet er av en slik art at det ikke har virket inn på avtalens innhold, det er ikke dokumentert en negativ konsekvens. Det foreligger ikke grunnlag for ansvar, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-2.

Det ble videre fremlagt et notat med "TILLEGGSKOMMENTARER", opplyst å skulle fremlegges av selger før kjøpet. Ifølge kjøper mottok de ikke dette notatet ved salget.

Kjøper har anført at det foreligger mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Selger kjente eller måtte ha kjent til de avdekkede forholdene. Flere avvik skyldtes arbeid utført i selgers eiertid, selger hadde holdt tilbake opplysninger om ufaglært arbeid, innrømmet kjennskap til deler av forholdene, og andre forhold var det ingen rimelig grunn til at selger skulle ha vært uvitende om. Opplysningssviktene har virket inn på avtalen. Forholdene utgjorde uansett avvik fra hva kjøper kunne forvente i lys av opplysningsbildet ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om et skjønnsmessig prisavslag for utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til kostnader til sakkyndig bistand på kr 41 313. Videre krevde kjøper erstatning for merkostnader til alternativt bosted på kr 172 910, jf. avhl. § 4-14, og viste til at en av kjøperne var lungesyk. I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrenter fra 14.1.23, jf. renteloven § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det ble gitt betydelige risikopplysninger ved salget, og de avdekkede forholdene samsvarte med det kjøper kunne forvente i lys av boligens alder, lokasjon og opplyste tilstand. En eventuell opplysningssvikt kunne ikke antas å ha virket inn på avtalen. Kjøper måtte i alle tilfeller akseptere den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, og for flere av forholdene var det ikke dokumentert noe utbedringsbehov. Videre måtte det ved en ev. utmåling foretas et standardhevingsfradrag. Vilklårene for erstatning var ikke oppfylt, og kjøper hadde uansett en tapsbegrensningsplikt. Foretaket hadde fremsatt tilbud om minnelig løsning, og det var ingen grunn til at kjøper ikke kunne lukke konstruksjonen på et tidligere tidspunkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at museskadene var av et slikt omfang at de ikke var påregnelige for kjøper, jf. avhl. § 3-2. Videre kom sekretariatet til at feil ved boblebad utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7, utbedring av vindu utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2, mens defekt termostat på radiator, tetting av lufteventil til vaskerom, råteskader på parkett under kjøleskap, heng i himling, og hull i asfaltplate på baderom, utgjorde mangler etter både avhl. §§ 3-2 og 3-7. Øvrige mangelskrav førte ikke frem. Etter fradrag for standardheving og egenandel, ble kjøper tilkjent et prisavslag på kr 365 000, jf. avhl. §§ 3-1 fjerde ledd og 4-12 andre ledd.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og anført at fradraget ved utmålingen var satt for høyt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har ved sin vurdering av saken kommet til at det foreligger en mangel grunnet følgende forhold: museskader, jf. avhl. § 3-2, defekt boblebadekar, jf. avhl. § 3-7, defekt termostat på radiator, tetting av lufteventil til vaskerom, råteskader på parkett under kjøleskap, heng i himling og hull i asfaltplate på baderom, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7, samt utbedringsbehovet knyttet til vinduene, jf. avhl. § 3-2. For de øvrige anførte forholdene kunne sekretariatet ikke se at det var grunnlag for mangelsansvar. Nemnda er enig i sekretariatets vurderinger på disse punktene, og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Foretaket har for øvrig ikke imøtegått sekretariatets vurdering av at det foreligger en mangel på de nevnte punktene.

Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering av mangelsspørsmålene.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Ettersom det foreligger mangler tilknyttet mus, boblebadekar, radiatorer, vinduer, lufteventil, parkett under kjøleskap, mangelfull bæring og hull i asfaltplate, har kjøper krav på prisavslag. Etter avhl. § 4-12 andre ledd skal prisavslaget som utgangspunkt settes til utbedringskostnadene for retting av mangelen. Det er fremlagt flere kostnadsestimer i saken, og partene er til dels uenige om hvilke kostnader som må anses som den rimeligste forsvarlig utbedringsmetoden.

Sekretariatet har i vurderingen av rimeligste forsvarlige utbedringsmetode hensyntatt opplysninger om at det i forbindelse med museskadene var opplyst å være avdekket et større omfang skader ved takstmann E.s befaring, at E. ikke hadde inntatt kostnader til maling av vinduene, samt at håndverker ikke har funnet det forsvarlig å utbedre hull i asfaltplate i tråd med E.s rimeligste utbedringsmetode. For øvrig har vi lagt det rimeligste estimatet til grunn, og har på denne bakgrunn funnet at de totale utbedringskostnadene for de aktuelle forholdene utgjør omtrent kr 437 375 inkl. mva.

Vi finner likevel grunn til å foreta et standardhevingsfradrag for enkelte av forholdene, all den tid kjøper bl.a. får oppgradert isolasjon, dampsperre samt noe oppgradering av overflater og eldre bygningsdeler. Vi har også hensyntatt eventuelt påregnelige kostnader til alminnelig vedlikehold som kjøper uansett måtte forvente. Store deler av arbeidet er imidlertid lokale tiltak, som ikke medfører forlengelse av levetid på de aktuelle bygningsdelene. Videre bemerker vi at det er begrenset fordel for kjøper å få oppgradert deler av himlingen og parketten på kjøkkenet lokalt, og vi viser til at eiendommen også ble markedsført med "Godt vedlikeholdt og god standard". Utmålingen må uansett gjøres noe skjønnsmessig.

Hva gjelder takseringskostnader vil vi kort bemerke at disse som utgangspunkt er dekningsmessige under kjøpers boligkjøperforsikring, og kan etter fast nemndspraksis dermed ikke kreves dekket av foretaket. Se til sammenligning FinKN 2017-147 og FinKN 2016-222.

I henhold til avhl. § 3-1 fjerde ledd må kjøper videre dekke tap og kostnader ved mangler opp til kr 10 000 selv. Slik sekretariatet forstår bestemmelsen vil beløpet anses som en form for egenandel, som trekkes fra kjøpers totale krav for alle feil og mangler som avdekkes ved boligen.

Etter fradrag for egenandelen finner vi på bakgrunn av det ovennevnte dermed at prisavslaget passende kan settes til totalt kr 365 000, jf. avhl. §§ 3-1 fjerde ledd og 4-12 andre ledd.

Nemnda slutter seg i hovedtrekk til sekretariatets drøftelse, men er kommet til at det ved utmålingen må gjøres et noe mindre standardhevingsfradrag sett i lys av at flere av utbedringstiltakene gjøres lokalt, noe som ikke medfører forlenget levetid på bygningsdelene, samt at flere av de aktuelle bygningsdelene var gitt tilstandsgrad 1 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget. Etter en konkret vurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 390 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Kjøpers krav om erstatning tas ikke til følge, jf. avhl. § 4-14. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, hvor det heter:

Vedrørende kjøpers krav om erstatning, bemerker vi at et eventuelt erstatningskrav må knytte seg til forholdene som utgjør kjøpsrettslige mangler. Av de forholdene vi har kommet til at utgjør mangler, forstår vi det slik at det i all hovedsak er arbeid tilknyttet museskader som har medført at kjøper ikke har hatt anledning til å bo i boligen. De øvrige forholdene medfører et svært begrenset utbedringsbehov, som vanskelig kan anses å gjøre boligen ubeboelig – heller ikke i lys av fremlagt legeerklæring.

Spørsmålet blir dermed om kjøper kan kreve erstatning for midlertidig bosted som følge av mangel tilknyttet museskader.

I henhold til avhl. §§ 4-14 første ledd jf. 4-5 kan kjøper kreve erstatning for direkte tap så lenge det foreligger kontrollansvar for selger. I henhold til nemndspraksis vil imidlertid skjulte mangler i all hovedsak anses å ligge utenfor selgers kontroll, og noe som dermed ikke gir grunnlag for erstatningskrav. Se til sammenligning FinKN 2018-128 og FinKN 2017-077.

Slik saken er dokumentert kan vi ikke se at det foreligger tilstrekkelige holdepunkter for at selger likevel må ha kjent til museaktivitet i boligen, i strid med selgers uttrykkelige forklaring. Videre kan vi ikke se at det er sannsynliggjort at skadene er innenfor selgers kontroll på annen måte. Riktignok kan det stilles spørsmål ved om arbeid i selgers eiertid tilknyttet vinduet på vaskerommet i 2021 kan ha medført noe av museaktiviteten, men vi viser til at utviklingstiden for museaktiviteten i henhold til fremlagt rapport fra skadedyrfirma N. er vurdert til "minimum 10 år". I et slikt tilfelle er det vanskelig å legge til grunn at skaden skyldes arbeid utført i selgers eiertid, og av den grunn under selgers kontroll. Slik saken er dokumentert finner ikke sekretariatet holdepunkter for å legge til grunn at skaden tilknyttet mus må anses å falle innenfor selgers kontrollansvar, og vi kan dermed ikke se at det foreligger erstatningsansvar for selger, jf. avhl. § 4-14 første ledd.

Etter sekretariatets oppfatning kan kjøper dermed ikke kreve erstatning fra foretaket, jf. avhl. § 4-14, og vi tar av den grunn ikke stilling til partenes øvrige anførsler tilknyttet kjøpers erstatningskrav.

Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering, verken hva gjelder prinsipale eller subsidiære anførsler.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Martine Neerland Brustad (forbrukerrepresentant).