

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-280

5.4.2024

HDI Global Specialty SE

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

Flere forhold – reklamasjonsfristen – muntlig reklamasjon? – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12, 4-14 og 4-19.

En enebolig oppført i 2010 ble solgt "som den er" for kr 3,625 mill., og overtatt av kjøper den 1.9.19. Ved salget ble det opplyst at garasjen var fra 1970, og at uthuset var satt opp i 2012. Etter overtakelsen avdekket kjøper en rekke feil ved eiendommen, og ringte selger i november 2019. Deretter reklamerte kjøper overfor foretaket den 18.5.20. Partene hadde etter dette ytterligere kontakt, hvor kjøper også reklamerte over flere andre forhold. Foretaket anførte at kjøper hadde reklamert for sent over alle forholdene, og viste bl.a. til at selger ikke hadde opplevd telefonsamtalen som en reklamasjon. Foretaket anførte videre at eventuelle krav uansett var tapt som følge av passivitet, og at de heller ikke utgjorde kjøpsrettslige mangler. Kjøper anførte at det var reklamert rettidig, og at foretaket uansett ikke kunne påberope seg reklamasjonsinnsigelsen som følge av selger og takstmannens kunnskap. Nemnda kom til at det var reklamert for sent for enkelte av forholdene, men at avvik ved uthus og garasje utgjorde mangler. Kjøper ble gitt delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for samlede utbedringskostnader kr 655 283, i tillegg til takstutgifter, advokatutgifter, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført som mangler:

- Skader på garasje
- Avvik ved uthus
- Takstein falt ned
- Råte og manglende beslag på vannbord
- Råte på verandarekkverk
- Råte i verandatrapp
- Manglende vedlikehold av verandabord
- Avvik ved tomt/plen

Eneboligen på Østlandet ble oppført i 2010.

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

Innholdsrik enebolig - alt på ett plan. Livsløpsstandard. Terrasse på 48 kvm. og hage. Frittstående garasje fra 1970 på ca. 13 kvm. Gruset gårdsplass med god plass til parkering.

PARKERING

Frittstående enkel garasje fra 1970 på ca.13 kvm. Gruset gårdsplass med god plass til parkering. Garasje: Bygd på punktfundament og oppført i enkelt reisverk i tre med utvendig kledning. Saltak med takpapp. Vippeport i tre. Garasjen er litt skjev og har vedlikeholdsbehov.

TOMT

Tomteareal er ca. 792 m² på eiet tomt.

Tomten er flat og opparbeidet med plen, busker, blomsterbed og variert beplantning. Gårdsplass med god plass til parkering.

STANDARD

Boligen holder god standard og er godt vedlikeholdt. Boligen har Livsløpsstandard. Innvendige overflater bærer lite preg av alder og brukslitasje.

Terrasse:

Terrasse på 48 kvm. med utgang fra stue. Terrassen er laget i treverk med trykkimpregnert trevirke. Rekkverk i tre som er malt.

BYGGEMÅTE

-Frittstående eldre garasje på punktfundament, tradisjonelt reisverk av tre, utvendig kledd med panel. Saltak med papp.

-Enkelt uthus/redskapsbod på punktfundament. Enkelt plankelaft. Saltak med plater. Bebyggelsen i området består i hovedsak av eneboliger.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Konklusjon tilstand

Boligen er ca 9 år gammel, og har ved godt vedlikehold mange år igjen. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og brukslitasje, og har etter takstmannens oppfatning ikke behov for oppussing og modernisering. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Bebyggelsen:

-Frittliggende enebolig over et plan, bygd på støpt dekke av betong. Tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med panel. Saltak som er tekket med takstein. Boligen inneholder: Hall, stue med delvis åpent kjøkken, fire soverom, 2 bad, vaskerom, tekn.rom, bod og kott. Luke i himling til kryploft med begrenset lagringsmulighet. Boligen har livsløpsstandard. Utgang til terrasse og hage fra stue.

-Frittstående eldre garasje på punktfundament, tradisjonelt reisverk av tre, utvendig kledd med panel. Saltak med papp.

-Enkelt uthus/redskapsbod på punktfundament. Enkelt plankelaft. Saltak med plater.

Bebyggelsen i området består i hovedsak av eneboliger.

Standard: Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og avviker fra dagens krav, standard og energikrav. Boligen er vurdert ut i fra den stand den var på besiktigelsesdagen. Boligen holder en god standard og er godt vedlikeholdt. Lite brukslitasjer etter alder og bruk.

Uthus

Byggeår: 2012

Takkonstruksjoner – TG: 1

Beskrivelse: Saltak i prefabrikerte w-takstoler. Undertak med su-taksplater, vindskier og gesims i treverk. Taket er tekket med takstein.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Takonstruksjonen fra byggeår TG 1. Kaldloft besiktiget fra loftsluke. Kaldloft uten gulv.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før maling av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 4 - 12 år.

Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år.

Normal tid før overflatebehandling av vindski/vannbord i tre, malt er 2 - 8 år.

Normal tid før overflatebehandling av vindski/vannbord i tre, beiset er 1 - 4 år.

Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.

Overflater på terrasse, balkong og utvendige trapper og ramper – TG: 2

Beskrivelse: Terrasse på 48 kvm med utgang fra stue. Terrassen er laget i treverk med trykkimpregnert trevirke. Rekkverk i tre som er malt.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Terrassen har noe vedlikeholdsbehov. TG 2.

Normal tid før maling av balkonger i tre, malt er 5 - 9 år.

Normal tid før oljing av trelemmer på balkong er 1 - 3 år.

Bygning generelt – Garasje

Bygning, generelt – TG: 1

Beskrivelse: Frittstående enkel garasje. Bygd på punktfundament og oppført i enkelt reisverk i tre med utvendig kledning. Saltak med takpapp. Vippeport i tre.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Garasjen er litt skjev og har vedlikeholdsbehov. TG 2.

Bygning generelt – Uthus

Bygning, generelt – TG: 1

Beskrivelse: Uthus som er punktfundamentert og oppført i enkelt plankelaft. Saltak med platetekking.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Synes å være i orden. TG 1.

Selger opplyste å ha eid boligen siden 2011, og i egenerklæringsskjemaet krysset selger "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter eller arbeid utført på terrasse, garasje, tak eller fasade. Selger krysset videre "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært sopp eller råteskader i boligen, og på spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte personer.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,625 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.6.19, og overtatt av kjøper den 1.9.19.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper flere feil ved eiendommen, og har forklart at det ble reklamert muntlig overfor selger i telefonsamtale i slutten av november 2019.

Kjøper fremsatte den 18.5.20 en reklamasjon overfor foretaket:

Hvilke forhold mener du utgjør mangel(ene)?

- Falt av takstein fra taket. Skjedd i fjor høst
- Vannbord mangler beslag på taket og er råtne og mosegrodd
- rekkverket på verandaen har råtne bord
- Gulvet på verandaen har aldri blitt behandlet - plankene er tørre. Antydning til svartsopp og grønske. Selger har gjort for lite vedlikehold.

Når ble forholdet oppdaget?

Taksteinen ble oppdaget i fjor høst - de andre forhold før jul

Kjøper oversendte deretter en utfyllende beskrivelse av forholdene den 24.6.20:

- Telefonsamtale med selger 27. november 2019

Etter hvert oppdaget jeg en del ting som ikke var i tilfredsstillende stand, og ringte selger om dette:

Stakitt: Pill råttent, spurte selger om det var brukt trykkimpregnerte materialer, men det visste han ikke. Stakitten kan på avstand se bra ut, men ved nærmere ettersyn er det i meget dårlig stand, og må bare rives og erstattes med nytt.

Jeg opplevde denne telefonsamtalen som mangel på informasjon, ansvar og ærlighet fra selgers side, og spurte til slutt om han hadde boligselgerforsikring, noe han svarte ja til.

- Andre ting som kan nevnes er:

Garasje: Fra 1970, ubrukelig fordi den er for smal. Den burde ikke vært fremhevet i prospektet, men omtalt som ikke brukbar.

Uthus: Har takrenne på feil side av taket, slik at regn og snø faller på trammen utenfor dørene.

Hage: Det kan ikke sies at det er opparbeidet hage på eiendommen. En god del av arealet er villniss, og den lille "plenen" er i meget dårlig stand. Ingen bed er opparbeidet.

I brevet var de enkelte forholdene beskrevet nærmere.

Den 10.9.20 oversendte kjøper ytterligere dokumentasjon. Det ble i den forbindelse fremlagt notat fra tømmermester H. datert 9.9.20:

TAK

Vannbord på vindski er aldri behandlet med noe, disse må byttes ut. Og det var flere takstein på tak som var ødelagt i gradrenne. Denne skaden er gammel. Etter min mening synes det rart at disse ikke var byttet ut før salg. Og dette kommer ikke fram i en takst.

Kostnader med dette er 6 504 kr.

TERRASSE

Gulv:

Terrassegulv er aldri behandlet med noe, masse flis og sprekker. Dette må også byttes.

Kostnad 27 912 kr.

Rekkverk:

Bordene på rekkverket var i veldig dårlig forfatning, mye råte. Etter min vurdering så synes jeg utførelsen av dette er en dårlig løsning. Når så mange av bordene er i så dårlig tilstand, så mener jeg at dette burde takstmann ha skrevet litt om. Her har tidligere eier prøvd å dekke over med maling. Dette må byttes.

Kostnad 31 316 kr.

Stakitt:

Stakittgjerdet rundt tomt var i en veldig dårlig forfatning. Her har tidligere eier prøvd å dekke over tydelig råte.

Kostnad 26 008 kr.

Sum kostnader: 91 740 kr. inkl. mva.

Kjøper oversendte deretter den 30.9.20 bl.a. bilder og beskrivelse av tomten. Den 18.6.21 reklamerte kjøper over nye forhold:

Snøfangere mangler både på hus og uthus.

Sprutskjerm bak platetopp mangler – vanlig panel på veggen over kjøkkenbenken bak oppvaskekummen og platetoppen.

Persienner er montert i fem vinduer – men selv om de trekkes opp, kan ikke vinduet åpnes verken i luftestilling eller åpning innover for vask.

Badekarpaneler sitter ikke på – er forsøkt heftet opp med tråd da festene er røket.

Telefonstolpe står i veien for å komme fram til uthuset med bil/henger/traktor/vedlass. Den har ikke vært i bruk på årevis. Teletråden sitter fortsatt på og går over til naboens hus, som heller ikke bruker den. Denne burde vært fjernet forlengst.

Steinmuren mot øst og sør er "falleferdig".

Slangetrommel for hageslanger var defekt. Den hadde tørre, stive og sprukne tilførsels- og vannslanger, og kunne ikke brukes. Den ble kastet i fjor.

Garasjen trodde jeg kunne brukes, men den er altfor smal. Det er dessuten ikke gravd drenering rundt bygget, slik at plankeveggene har begynt å råtne nederst. Dette skyldes tett vekst av gras og buskas rundt alle veggene.

Uthus: Som nevnt før er takrennene satt på feil side og altså ikke over dører og inngangsplatting, og regn og snøras har ført til at dørene allerede har begynt å råtne nederst.

Å utbedre alt dette vil medføre store kostnader som ikke jeg har råd til. Å betale - i tillegg til bygging av carport/garasje. Nå har jeg akkurat fått en faktura på nesten 47 000 kroner for graving, fyllmasse og

planering for bygging av carport på østsiden av huset.

Nedenfor kommer en samlet oppstilling av totale kostnader:

(...) **Samlet sum kr 122 990.-**

Videre oversendte kjøper den 24.6.21 et *"ca prisoverslag på pynting/planering rundt hus/opparbeidelse av ny plen"* på kr 31 250 inkl. mva.

Deler av forholdene var ikke anført som del av saken for Finansklagenemnda. Kjøper engasjerte deretter advokat, og det ble oversendt ytterligere en reklamasjon den 2.9.22:

- Råte i uthusvindu – fuktighet i veggene innvendig
- Råte i dørene uthus
- Råte i verandatrapp
- Råte i veggene i garasje

Kjøper beskrev samtidig følgende i brev datert 30.8.22:

Disse forholdene har jeg oppdaget i sommer (juli/august) da jeg skulle male bl a noen hagemøbler og en blomsterkasse. Jeg tenkte jeg også kunne male verandatrappa, som var slitt og ikke noe pen å se på, vinduet og dørene i uthuset, og sjekke panelen på den såkalte garasjen. Da oppdaget jeg råte alle disse stedene. Nærmeste nabo har fortalt meg at selger selv har satt opp uthuset i 2012. Alle bildene er tatt i august.

Det ble videre fremlagt en beskrivelse fra kjøper angående skader på garasjen, datert 25.9.22.

Kjøper fremla tilbud fra tømmer R. datert 22.9.22, hvor det fremgikk følgende:

TRAPP TERASSE

ny trapp bygget i impregnert treverk, med 2 stk støpte fundamenter under

NY PANEL GARASJE

Ny panel på langvegger og bakvegg. (ikke portvegg). Panel av type 19x148 grunnet hvit.

Medberegnet er riving av gammel panel med bortkjøring.

Har kun priset ny panel rett på eksisterende reisverk.

Som nevnt tidligere, så er garasjen skjev, samt at den står rett på bakke.

Har IKKE priset noe form for oppretting, heller ikke utbygging av eventuelle råteskader. Dette vil komme som tillegg, og faktureres kr 550 pluss MVA pr time.

NY BOD

Det viser seg at det nesten er umulig å få tak i slike bod dører som vi her er ute etter.

Prisen på disse 2 dørene, 1 vindu og arbeidstimer vil komme tett oppunder en ny bod i prisklasse.

Har derfor priset en ny bod.

Den heter "Palmaka - Lucas 12,1 redskapsbod". Den kan du finne på coop obs bygg sine nettsider.

Min pris i dette tilbudet er da med montering av bod, samt rive og bortkjøring av gammel bod.

SUM TILBUD INKL. MVA 171 250,00

Tømmer R. fremsatte videre et tilbud datert 23.11.22 for ny garasje til kr 358 250 inkl. mva. Det ble fremlagt en faktura fra tømmer R. på kr 5 750 inkl. mva., for befaring og utarbeidelse av pristilbud.

Kjøper gjenga også følgende e-post fra tømmer R. datert 4.7.23:

Som jeg også har skrevet i tilbudet, så vil det ikke lønne seg for din del å påkoste garasjen noen store summer, da det vil være veldig bortkastet med tanke på tilstanden til den garasjen du har i dag. Det vil ikke være noen god ide å panele opp igjen garasjen, da reisverket begynner å bli dårlig.. Garasjen står ikke tele fritt, så den vil alltid være i bevegelse. Taket er dårlig og garasjen er ikke vindavstivet. Med andre ord, så er ingen deler av garasjen noe å ta vare på. Derfor vil jeg ikke anbefale å påkoste dette bygget.

Foretaket redegjorde for selgers forklaring:

Uthus er satt opp av selger i samråd med selgers yngste bror, som har 40 års erfaring fra bygg og anlegg.

Kjøper anfører at kjøper har ringt selger i november 2019 og reklamert over disse forholdene. Selger kjenner seg ikke igjen i dette. Han husker en telefonsamtale med kjøper, men opplevde dette ikke som en reklamasjon.

Når det gjelder redskapsboden er dette en helt enkel "bygg selv" konstruksjon. Denne er satt opp i samråd med selgers bror som har lang erfaring innenfor byggebransjen.

Sekretariatet ba foretaket om å fremlegge selgers forklaring for alle de påberopte forholdene, noe foretaket bestred i brev datert 15.12.23. Foretaket forklarte samtidig:

Vi ønsker likevel å gjengi kommentarer selger har hatt i forbindelse med reklamasjonen.

Når det gjelder råde på rekkverk har selger forklart at han i de senere år har skiftet ut flere malte bord etter hvert som det har vært behov. Dette er en del av normalt vedlikehold. Selger mener også bestemt at kjøper ble informert om dette i forbindelse med visningene. Selger viser for øvrig også til tilstandsrapporten der det opplyses at terrassen har noe vedlikeholdsbehov.

Når det gjelder redskapsboden/uthus har selger forklart at dette var en helt enkel "bygg selv" konstruksjon. Selger har satt opp denne i samråd med selgers bror som har lang erfaring innenfor byggebransjen. Selger bror hadde på det tidspunktet 40 års erfaring fra bygg og anlegg.

Når det gjelder garasjen har selger forklart at han var klar over at denne var moden for noe vedlikehold. Selger viser til at det opplyses i tilstandsrapporten at denne er skjev og har vedlikeholdsbehov.

Selger er av den formening at han ikke har holdt tilbake opplysninger i forbindelse med salget.

Foretaket har fremlagt en skaderapport fra I. AS av. 7.2.24. Når det gjaldt garasjen, ble det konkludert med følgende:

Garasjen er fra byggeår. Kledningen, tekking, takrenner og nedløp på garasjen har oppnådd en alder av 54 år og det er ikke upåregnelig med utskiftning. Tekkingen på garasjen er i salgsprospekt fra 2019 godt synlig mosegrodd, man ser også at maling på vippeport flasser av. Garasjen har synlig behov for vedlikehold. (se bilde 11-12)

Reisverk og takstoler på garasjen er fra byggeår, men har selv grunnet høy alder ingen synlige tegn til større skader eller rådeangrep. (Se bilde 7-10) Dersom det avdekkes skader på reisverket kan de skade delene skiftes ut. Ved utskiftning av kledning, kan garasjen stives av og skjevhetene som beskrives kan rettes opp. Garasjen har slik det står i tilstandsrapporten behov for vedlikehold, noe som er påregnelig med en garasje fra 1970.

(...)

Garasjen er i tilstanrapporten gitt en TG2. Undertegnede er av den oppfatning av at den fast satte tilstandsgraden (TG2) er korrekt.

Hva gjaldt uthuset, ble det gitt følgende konklusjon i rapporten fra I. AS:

Vinduet på boden er et eldre 1-lags glass vindu som i dag har en høy slitasje grad. Utettheter rundt dette vinduet og slitasje har gjort at vann kan trenge inn i boden, over tid har dette fuktet enkelte kledningsbord. På dørene har fuktighet trukket inn via endevenden. Manglende takrenne over dørene har forkortet dørenes levetid og utsatt disse for regn/smeltevann.

I pristilbud fra D. Bygg AS ble det angitt følgende utbedringskostnader:

0. Rigg og drift: (..) 46 921,25 inkl. mva.

1. Garasje: (..) 73 398,75 inkl. mva.

2. Uthus: (..) 59 403,75 inkl. mva.

3. Rekkverk: 21 456,25 inkl. mva.

Total: 201 180,00 inkl. mva.

Kjøper fremla deretter nytt pristilbud for oppføring av garasje fra tømrer R. på kr 427 500 inkl. mva., ny bod og trapp terrasse på kr 126 875 inkl. mva. Kjøper fremla i tillegg flere andre pristilbud, forklaringer fra kjøper og tømrer R., mv.

Kjøper anførte at det forelå mangler ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Både selger og takstmannen kjente eller måtte ha kjent til de avdekkede råteskadene. Det ble herunder vist til at deler av råteskadene var malt over. Det forelå videre opplysningssvikt om at uthuset var satt opp ved egeninnsats, og sakkyndig har bl.a. uttalt at det var brukt et gammelt vindu. Opplysningssvikten hadde virket inn på avtalen, og forholdene utgjorde uansett en vesentlig mangel. Boligen var fra 2010, opplyst å være godt vedlikeholdt, og utbedringskostnadene tilsvarte 8 % av kjøpesummen. De aller fleste bygningsdelene ble vurdert til TG 1 ved salget. Kjøper hadde videre reklamert rettidig for alle forholdene, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og fulgt opp reklamasjonene innen rimelig tid. Uansett kom avhl. § 4-19 tredje ledd til anvendelse, ettersom selger hadde opptrådt uærlig.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnader på til sammen kr 655 283, i tillegg til takstutgifter. Videre krevde kjøper erstatning for advokatbistand på kr 39 064. I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket anførte at kjøper hadde tappt eventuelle krav som følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19. Selger opplevde ikke telefonsamtalen fra kjøper som en reklamasjon, og kjøpers reklamasjon til foretaket i mai og juni 2020 måtte dermed anses for sen. Samtlige forhold det ble reklamert over var videre synlige forhold, og forholdene burde dermed ha vært oppdaget tidligere. Foretaket anførte subsidiært at kjøpers krav hadde bortfalt grunnet passivitet. I alle tilfeller forelå det ikke mangler ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det var ikke opplysningsplikt om at uthuset var satt opp av selger i samråd med selgers faglærte bror, all den tid det var tale om en enkel "bygg selv"-konstruksjon. Kjøper hadde videre ikke fremlagt noe dokumentasjon eller sakkyndig uttalelse som fastslo at takstmannen burde ha oppdaget de aktuelle forholdene ved sin forenklede befaring før salget. Forholdene utgjorde heller ikke en vesentlig mangel, hvor størsteparten av kjøpers krav knyttet seg til garasjen fra 1970 som var opplyst skjev med vedlikeholdsbehov. For det tilfelle det skulle foretas en utmåling, måtte det foretas et større standardhevingssfradrag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde tappt krav tilknyttet flere av de påberopte forholdene som følge av oversittet reklamasjonsfrist, jf. avhl. § 4-19. Sekretariatet kom imidlertid under noe tvil til at det forelå en mangel tilknyttet garasje og uthus, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet flere forhold ved en enebolig oppført i 2010.

Foretaket har prinsipalt anført at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Vi forstår det slik at kjøper allerede høsten og før jul i 2019 avdekket følgende forhold: skader på takstein, vannbord og beslag på taket, skader og vedlikeholdsmangler på terrasse og terrasserekkverk, samt råteskadet stakittgjerde. Kjøper anfører at det ble reklamert muntlig til selger i telefonsamtale i november 2019, og forholdene ble deretter meldt til foretaket den 18.5.20 og 24.6.20. Det er enighet mellom partene at kjøper og selger hadde en telefonsamtale, men uenighet om denne må anses som en reklamasjon.

Sekretariatet anser det mest sannsynlig at noen feil og skader på boligen ble omtalt i samtalen mellom kjøper og selger, men finner det uklart om samtalen har foregått på en slik måte at den kan anses som en reklamasjon. Det bemerkes at kjøper i henhold til avhl. § 4-19 første ledd må gi "seljaren melding om at avtalebrotet vert gjort gjeldande". Det er i nemndspraksis lagt til grunn at det ikke er tilstrekkelig å bare omtale forholdene eller å uttrykke sin misnøye, men at kjøper også må gi uttrykk for at forholdene utgjør en

mangel selger kan holdes ansvarlig for. (...)

Kjøper har i denne saken opplyst at hun opplevde at selger ikke ønsket å ta ansvar for forholdene i samtalen, og at hun deretter spurte om selger hadde boligselgerforsikring. Dette kan tale for at kjøper uttrykte mer enn misnøye, og at hun også ga uttrykk for at hun mente at selger kunne holdes ansvarlig. Samtidig har selger ifølge foretaket forklart at de ikke opplevde samtalen som en reklamasjon, uten nærmere forklaring.

Sekretariatets saksbehandling er skriftlig, og det er i en slik situasjon vanskelig å foreta noen troverdighetsvurdering om hva som ble formidlet muntlig der det er ord mot ord mellom partene. Sekretariatet finner det uheldig at det ikke er fremlagt noen forklaring fra selger på innholdet i samtalen utover at de ikke opplevde det som en reklamasjon, og vi utelukker dermed ikke at kjøper faktisk reklamerte i samtalen med selger. Imidlertid er det vanskelig for sekretariatet å se bort ifra selgers uttrykkelige forklaring, når vi bl.a. ikke kan foreta en utspørring av partene. Slike bevisstemaer er lettere å belyse ved en muntlig bevisførsel ved en eventuell rettslig behandling.

Det bemerkes at det er kravstiller som har bevisbyrden for sitt krav, og som må sannsynliggjøre at det likevel ble reklamert på et tidligere tidspunkt, da kjøper først tok kontakt med foretaket den 18.5.20. (...)

Slik saken er dokumentert kan vi dermed ikke se at det er sannsynliggjort at de avdekkede forholdene ble gjort gjeldende som mangler i telefonsamtalen med selger i november 2019. Vi må dermed legge til grunn at kjøper først reklamerte ved kontakt med foretaket fra 18.5.20, rundt 6 måneder etter kjøper senest oppdaget forholdene. Dette må anses for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Videre er vi enige i at kjøper har reklamert for sent hva gjelder hagen og plenens utseende, idet vi finner at forholdene må ha vært tilstrekkelig synlige ved overtakelsen i september 2019. Reklamasjon i juni 2020 må dermed anses for sent.

Tilsvarende finner vi at kjøper måtte ha avdekket at garasjen var smal på et tidligere tidspunkt, slik at også reklamasjon for dette forholdet i juni 2020 må anses for sent. Vi finner i tillegg at vedlikeholdsbehov på verandatrappen må anses å henge såpass tett sammen med vedlikeholdsbehovet på terrassen og rekkverket, at det må anses som samme forhold. I tråd med det ovennevnte finner vi altså at det er reklamert for sent for vedlikeholdsetterslep og råteskader på terrassen, slik saken er dokumentert.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. I og med at nemndas saksbehandling er skriftlig, er det vanskelig for nemnda å vurdere det nærmere innholdet av telefonsamtalen i november 2019. De innrettelses- og bevissikringshensynene som begrunner reklamasjonsreglene, tilsier at selger som et minimum må få beskjed om at det er aktuelt å gjøre ham ansvarlig for en konkret mangel. Eventuell bevisvil om innholdet i telefonsamtalen, som fant sted for over fire år siden, må slik denne saken ligger an gå ut over kjøper.

Nemnda har følgelig kommet til at det er reklamert for sent over avvik knyttet til tak, terrasse og terrassetrappen, stakittgjerde, hage, og garasjens størrelse, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at selger har opptrådt på en slik måte at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda er enig i.

Slik nemnda ser det, har kjøper imidlertid ikke reklamert for sent over avvik ved uthuset og garasjen utover dens størrelse.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel knyttet til uthuset, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det vises til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til:

Ved salget ble det riktignok opplyst om at uthuset var "enkelt", men vi kan ikke se at uthuset likevel er såpass enkelt at kjøper ikke kunne ha noen forventninger til utførelse og tilstand. Uthuset fremstår som et tilleggsbygg av en god størrelse, med både vinduer, to dører, platting foran dørene og tett tak. Uthuset var fra kun 7 år ved salget, og ble vurdert til TG 1.

Vi viser videre til at selger krysset "nei" på spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte (herunder "tømmerarbeid"), og selger måtte i forbindelse med oppføring av uthuset nødvendigvis utføre både grunnarbeider, arbeid med reisverk, fuktsikring, vinduer og tak. Selgers avkrysning ga dermed inntrykk av at arbeidet var utført av noen med tilstrekkelig kompetanse. Det vises også

til at selger ikke har bestridt at det er benyttet eldre vindu, som etter sekretariatets oppfatning avviker fra hva kjøper kunne forvente ved et uthus fra 2012. Selger har heller ikke bestridt kjennskap til mangelfull utførelse og skader på uthuset – uten at dette har vært avgjørende for vår vurdering.

For sekretariatet ser det også ut som at kledningen er ført helt ned på bordene på plattingen, uten at takstmannen bemerket risikoen for økt fuktpåkjenning i den forbindelse. Det stilles spørsmål om dette er et forhold takstmannen skulle ha bemerket.

Sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet til at det foreligger en opplysningssvikt om utførelse og tilstand på uthus, jf. avhl. §§ 3-7 første punktum og 3-8 første ledd.

Ettersom uthuset var fra 2012 og vurdert til TG 1, finner sekretariatet også at opplysningssvikten har virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 andre punktum og 3-8 andre ledd.

Slik saken er dokumentert finner vi dermed at det foreligger en opplysningssvikt om uthuset foretaket kan holdes ansvarlig for, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda kan ikke se at foretaket har anført noe i nemndsanmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering av mangelsspørsmålet. Slik nemnda ser det, underbygger også l.s skaderapport av 7.2.24 at det foreligger opplysningssvikt i denne saken. I rapporten heter det under pkt. 2.1 Vurdering:

I hagen er det av forrige eier oppført et enkelt uthus/redskapsbod. Jeg observerte følgende ved min inspeksjon av uthuset.

- Dørene har utvendig slitasje. (se bilde 14-18)
- Det er fuktskjolder på panel nede ved dør. (se bilde 18)
- Det er fuktskjolder i et hjørne av boden. (se bilde 19)
- Det er fuktskjolder på innvendig panel på vegg med vindu. (se bilde 20-22)
- Det er utett ved vindu, og slitasje på vindu. (se bilde 23-24)
- Vindu er et eldre vindu, og er trolig ikke fra byggeår. (se bilde 21-24)
- Det er ingen takrenne på del av tak over dører. (se bilde 25-26)
- Kledningen på boden har behov for overflatebehandling, da maling har begynt å slippe fra kledningen enkelte steder. (se bilde 24-26)

Uthuset fremstår ellers for å være i normalt god stand. Og det er ingen fukt eller råteskader i innvendige gulver. Det er også kun enkelte steder at det er fuktskjolder på innvendig side av panel. Jeg er av den oppfatningen at skadene har oppstått grunnet ufagmessig arbeid ved montering av uthuset da vinduet i boden er montert uten vannbrett eller annen tetting rundt vinduet. Over dørene er det ikke montert takrenne, dette kan gjøre til at regn/smeltevann kan renne ned på dørene under.

Over vinduet er det montert et bord hvor det ikke er tett på oversiden, regn har her trengt inn og fuktet noe av kledningen på innsiden. Kledningen på innsiden av boden er ikke behandlet, det anbefales å overflatebehandle denne for å forlenge levetiden.

Uthuset var i tilstandsrapporten gitt tilstandsgrad 1.

Nemnda finner på denne bakgrunn at det for så vidt gjelder uthuset foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Når det gjelder garasjen, legger nemnda til grunn at det er avdekket avvik ved dens tilstand hvor både tak, fundament og kledning er funnet å være i dårlig stand. I sekretariatets vurdering heter det:

Det ble riktignok opplyst at garasjen hadde vedlikeholdsbehov og var litt skjev, som lokalt ble vurdert til TG 2. Garasjen ble imidlertid generelt vurdert til TG 1, og sekretariatet kan dermed ikke se at kjøper måtte påregne at "ingen deler av garasjen (var) noe å ta vare på", jf. vurderingen fra tømmer R. Det bemerkes at det at garasjen ble vurdert til TG 1, ga inntrykk av at det at den hadde noe vedlikeholdsbehov og var "litt skjev" var

av mindre betydning for tilstanden og bruken av garasjen totalt sett.

Selger har ifølge foretaket erkjent at de var klare over vedlikeholdsbehovet, og selger har ikke bestridt å ha kjent til de avdekkede skadene og avvikene.

Videre fremstår det som at i alle fall deler av de påberopte forholdene må ha vært synlige for takstmannen ved sin befaring før salget, i større grad enn hva takstmannen beskrev i tilstandsrapporten. Herunder fremstår det som at i alle fall deler av den nedre delen av kledningen var tilgjengelig for inspeksjon på tross av at det forelå noe snø rundt deler av garasjen, og at taket og fundamenteringen også var tilgjengelig for inspeksjon. Etter sekretariatets oppfatning fremstår det også som at slitasjegraden på garasjen var til stede og synlig ved takstmannens befaring.

Når det foreligger såpass gjennomgående utbedringsbehov ved garasjen, finner sekretariatet at usikkerheten må gå utover selger når det ikke gis tydeligere opplysninger om omfanget av utbedringsbehovet – og garasjen i all hovedsak samtidig gis TG 1.

Etter en helhetsvurdering har vi under noe tvil kommet til at opplysningene om garasjen må anses som en underkommunikasjon i lys av garasjens kjente tilstand, jf. avhl. §§ 3-7 første punkt og 3-8 første ledd.

Videre finner vi at opplysningssvikten kan antas å ha virket inn på avtalen, på tross av garasjens alder og opplyst vedlikeholdsbehov. Det er foretaket som har bevisbyrden for at opplysningssvikten likevel ikke har virket inn på avtalen, noe vi ikke kan se at er sannsynliggjort slik saken er dokumentert. Vi viser særlig til at garasjen i all hovedsak ble vurdert til TG 1, og vi kan dermed ikke se at kjøper måtte påregne et slikt omfattende utbedringsbehov som tømmer R. legger til grunn.

Slik saken er dokumentert har sekretariatet dermed under noe tvil kommet til at det foreligger en underkommunikasjon om garasjens tilstand som foretaket kan holdes ansvarlig for, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er – i likhet med sekretariatet – under noe tvil kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 hva gjelder garasjen, og nemnda tiltrer i hovedsak sekretariatets begrunnelse. Nemnda har vurdert I.s rapport av 7.2.24, men kan ikke se at denne gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemndas konklusjon er følgelig at det også for garasjen foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å vurdere hvorvidt det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sett i lys av I.s rapport av 7.2.24, finner nemnda det sannsynliggjort at lokal utbedring av de mangelfulle forholdene vil være forsvarlig i dette tilfellet. Det tas ved utmålingen av prisavslaget utgangspunkt i innhentet prisoppsett fra byggfirma D. AS, som var vedlagt I.s rapport. Kjøper har også krav på dekning av nødvendige utgifter til takstrapp. Etter en samlet vurdering fastsettes prisavslaget til kr 200 000.

Kjøper har også krevd erstattet utgifter til advokat med kr 39 064, jf. avhl. § 4-14 første ledd. Nemnda har kommet til at kravet tas til følge og viser til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som også er dekkende for nemndas syn.

Oppsummert tilkjennes kjøper prisavslag med kr 200 000 og erstatning med kr 39 064. Videre tas kjøpers krav om forsinkelsesrenter til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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