

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-456

28.5.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – ufaglært arbeid? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, og 4-19.

En enebolig oppført i 1983 ble solgt "som den er" for kr 4,4 mill., og overtatt av kjøper den 1.9.20. Boligen ble omtalt som "*svært tiltalende*", "*koselig*" og "*godt vedlikeholdt*" ved salget. Kjøper avdekket etter overtakelsen en rekke skader og feil ved eiendommen, og reklamerte bl.a. over at en del av arbeidet i boligen fremsto ufagmessig, uten at selger kunne fremlegge dokumentasjon på at arbeidet var utført av faglærte. Foretaket erkjente ansvar for feil ved kjølerom, men avslo kjøpers krav for øvrige mangelsforhold, bl.a. under henvisning til at deler av forholdene var synlige ved salget, samt at det var reklamert for sent over flere av forholdene. Foretaket anførte at forholdene måtte anses påregnelige, og opplyste at selger hadde overlevert en perm med all dokumentasjon på arbeidet i forbindelse med salget. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag utmålt etter nemndas skjønn, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22. Følgende forhold er anført som mangler:

- Kjølerom
- Tett kjøkkenvask
- Feil på det elektriske anlegget i utleiedel
- Varme i baderomsgulv 2. etasje
- Etasjeskiller mellom underetasje og 1. etasje
- Vegger i underetasjen
- Feil på røropplegg
- Varmeanlegg
- Baderom i underetasjen
- Avvik ved pipe/peis
- Synkeskader på gårdsplass

Den aktuelle eneboligen ble oppført i 1983.

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

Boligen er svært tiltalende med en familievennlig planløsning. Dette er en koselig enebolig over tre plan og med mulighet for gode utleieinntekter. Boligen og eiendommen fremstår som tatt vare på, og godt vedlikeholdt med lyse farger. Det er normal standard over innredninger, overflater og utstyr.

Det ble videre innhentet en tilstandsrapport i forbindelse med salget, og selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 1984.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.8.20, og overtatt av kjøper den 1.9.20.

Etter overtakelsen avdekket kjøper flere feil ved boligen, og forholdene omhandles i det følgende hver for seg.

Kjølerom

Ved salget ble det opplyst at kjøkkenet ble pusset opp i 2014, og at det var et kjølerom på kjøkkenet. I tilstandsrapporten ble kjøkkeninnredningen inkludert kjølerommet vurdert til TG 1, med opplysninger om at "*Ingen unormale fuktverdier ble påvist*". Etasjeskiller og innvendige overflater ble vurdert til TG 2. I egenerklæringsskjemaet krysset selger "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært svertesopp eller fukt i boligen.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen bl.a. konstruksjonsfeil, fuktskader og mugg i kjølerommet. Foretaket innhentet en skaderapport fra takstmann J. datert 19.10.21:

Eier har etter at de overtok boligen tatt opp et laminatgulv på et rom i 2. etasje rett over kjølerommet, her ble det oppdaget fuktskader i etasjeskiller og gulvplate rett over kjølerommet. Eier har også oppdaget fuktskader i etasjeskiller under kjølerommet, i forbindelse med at de rev himling i underliggende rom.

Eier opplyser at de oppdaget at det er gjort reparasjoner i etasjeskiller både over og under kjølerommet. Årsaken til at det er blitt skader i etasjeskiller over og under kjølerommet er fordi det er bygget på en ufagmessig måte. Det ble også observert svertesopp på veggene innvendig i kjølerommet.

Skadene som er funnet i etasjeskiller over og under kjølerommet er ikke alvorlig i den forstand at det er fare for bærende konstruksjoner, men det er behov for tiltak.

(...) **Sum punkt 1 - 48 666**

Foretaket forklarte følgende om selgers kunnskap:

Selger verken kjente, eller måtte kjenne til de aktuelle forhold. Selger opplyste i sin tilbakemelding i 2020 at de hadde byttet kjøleaggregat for ca. 4 år siden. Selger har videre opplyst til oss at det som har fantes av svertesopp i kjølerommet er kontrollert, og at dette er fra gammelt av, samt at det ikke er fuktig i rommet nå. I forbindelse med bytte av kjøleaggregatet ønsket de å undersøke om det var fuktighet i og rundt kjølerommet. En fagmann målte derfor fukt og opplyste at dette var det tørreste rommet i hele huset. Det som finnes av svertesopp og fuktmerker i kjølerommet er merker fra gammelt av.

Tett kjøkkenvask

I egenerklæringsskjemaet krysset selger av "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært feil på vann/avløp, herunder tilbakeslag, tett sluk eller lignende.

I tilstandsrapporten fremgikk:

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse: Vannrør av materialtype synlig kobber og rør- i- rør

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. Anlegget er for øvrig ikke vurdert. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere rørenes eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert VVS firma.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen, ved første gangs bruk, at kjøkkenvasken var tett, og kjøper har opplyst at spylingen kostet kr 5 000. Takstmann J. beskrev i sin rapport at "*Avløpet er spyllt opp og det er behov for tiltak*". Foretaket gjenga selgers forklaring:

Den var ikke tett når vi overleverte huset. Det er det nyeste røret i hele huset. Ble byttet alt fra vasken og rett i soilrøret |...| Det har aldri vært noe problem med avløp |...|.

Feil på det elektriske anlegget i utleiedel

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om kjøkkeninnredning i leiligheten fra 2019. I tilstandsrapporten beskrev takstmannen at el-anlegget hadde automatsikringer, og at det var *"Oppgradert med noen nye kurser i 2014 iflg. eier"*. Takstmannen hadde ikke vurdert el-anlegget, under henvisning til at det lå utenfor takstmannens kompetansefelt.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger *"nei"* på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært feil på el-anlegget, og opplyste om at elektrofirma A. hadde utført kontroll på el-anlegget *"ca 2015"*. Samtidig krysset selger *"ja"* og opplyste at samme firma hadde utført arbeid på el-anlegget, og *"ja"* på at det forelå samsvarserklæring fra firmaet. Selger krysset *"nei"* på spørsmål om kjennskap til om arbeider på el-anlegget var utført ufaglært.

Etter overtakelsen ble det innhentet en el-kontroll datert 10.8.21, hvor det fremgikk:

Installasjon av hybel ikke etter forskrifter/fagmessig utført. Kabler kledd inn uten rør. Downlights bad ikke fagmessig utført. Se vedlagte foto.

Takstmann J. estimerte utbedringskostnadene til kr 12 500.

Foretaket beskrev følgende om selgers forklaring:

Det fremgår av el-rapportene som er innhentet at utførelsen ser ufagmessig ut. Vi har i denne forbindelse vært i kontakt med selger vedrørende el-arbeider i boligen. Selger har opplyst til oss at alt av el-arbeider i boligen er gjort av faglært. Selger overleverte alt av dokumentasjon tilhørende boligen ved overtakelsen, og opplyste til kjøper at dokumentasjonen befant seg i en perm som lå i en skuff. Det har følgelig ikke vært så enkelt for selger å fremhente alt av dokumentasjon tilhørende el-anlegget. Det finnes noe dokumentasjon, men flere av el-arbeidene ligger tilbake i tid.

... Det har vært tre forskjellige elektriker firmaer dem første i 1983 var (B.) og (M.) (husker ikke firmanavn.

Så har (S og T.) gjort en del der.

Og (elektrofirma A.), de har vel kontrollrapporten.

Det ble fremlagt en el-kontroll fra elektrofirma A. datert 27.2.15, samt uttalelser fra elektrofirma A. og firma S. (tidligere S. og T.) som bekreftet å ha utført noe arbeider i 2011, 2013 og 2015.

Varme i baderomsgulv 2. etasje

I salgsprospektet ble det opplyst om *"Pent bad fra 2008/09 + WC" og "Hoveddelen: Varme i gulv på bad og entré, samt vedfyring og luft til vann varmepumper"*. I tilstandsrapporten ble overflatene på badegulvet vurdert til TG 2, og i egenerklæringsskjemaet opplyste selger at arbeidene på våtrom var utført av faglærte.

Kjøper avdekket etter overtakelsen at deler av baderomsgulvet var kaldt, og reklamerte over ujevn varme den 26.3.21. Takstmann J. beskrev følgende:

Eier nevnte at det merkes temperaturforskjell spesielt langs ytterveggen i baderommet. Det er ikke utarbeidet noe dokumentasjon på at det er avvik, eller feil med varmekablene. ... Boligen er oppført i en tid med andre krav til isolasjonsmengde i yttervegger, og det er særlig mot yttervegg at eier opplever temperaturfall i gulvet. Undertegnede vurdering er at temperaturfallet kan ha sammenheng med isolasjonsmengden i veggen. Det er ikke lagt frem noe dokumentasjon som viser at varmekablene skal være lagt feil.

(...) Det var ingen svikt eller skade som var synlig ved undertegnede befaring, temperaturen utvendig tilsa ikke at det var noen merkbar temperaturdifferanse på gulvet inn mot ytterveggen. (...) Dersom det skal etableres nye gulvvarme kan dette gjøres med å legge et nytt sjikt oppå de eksisterende gulvflisene.

(...) **Sum punkt 4 - 36 355**

Etasjeskiller mellom underetasje og 1. etasje

I tilstandsrapporten ble frittstående dekker vurdert til TG 2, og takstmannen beskrev at "*Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen må enkelte mindre skjevheter dog påregnes*". Selger krysset "*nei*" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært setningsskader eller skjevheter, eksempelvis i form av skjeve gulv.

Takstmann J. oppga følgende i sin rapport:

Etter at eier rev himling i underetasjen i forbindelse med oppussingsarbeider, oppdaget han at det er gjort noe ufagmessig arbeider i bjelkelaget mellom 1. etasje og underetasjen. Eier opplyser at det var merkbar svikt når man gikk på gulvet i kjøkkenet i 1. etasje.

(...) Om det har vært svikt i bjelkelaget og eventuelt hvor mye kan ikke vurderes, da arbeidet med forsterking allerede er utført. Det er i vedlagte kostnadsvurdering gjort en beregning på de arbeidene som eier allerede har gjort. Det legges til grunn at isolasjon gjenbrukes, og det medtas ikke ny himling da det var planlagt å etablere ny himling.

(...) **Sum punkt 5 - 35 379**

Ifølge kjøper kunne ikke isolasjonen gjenbrukes, ettersom den var våt og skadet.

Foretaket beskrev følgende om selgers forklaring:

Etasjeskillet er i henhold til selger ikke endret siden boligens oppføring i 1983/84. Etasjeskillet ble den gang godkjent av kommunens tekniske etat og selger har siden den gang ikke merket seg noe avvik i funksjon. Slik saken er opplyst ble forholdet avdekket ved åpning av lukket konstruksjon.

Vegger i underetasjen

I tilstandsrapporten var yttervegger vurdert til TG 1, mens kledningen, innvendige vegger og dreneringen ble vurdert til TG 2. Selger opplyste videre i egenerklæringsskjemaet at det var foretatt endringer ved "*Innredet og godkjent utleiedel i kjeller*".

Ifølge kjøper avdekket de ved åpning av etasjeskillet at reisverket i kjelleren ikke var festet, slik at veggene raste. Takstmann J. beskrev følgende:

Etter at eier rev himlingen i underetasjen, ble også veggoverflaten revet. Det ble avdekket at reisverk som er satt opp som utføring på utsiden av grunnmuren har en delvis ufagmessig utførelse. Utføringen har ingen bære funksjon eller tilknytning til bærekonstruksjonen, så det har ingen konsekvenser for bygningen.

(...) Det er medtatt arbeid og materialer basert på hva eier forklarte under befaringen, og bilder som ble vist frem.

(...) **Sum punkt 6 - 7 096**

Feil på røropplegg

Etter overtakelsen ble det fremlagt en rapport fra rørleggerfirma L. datert 25.8.21, hvor det fremgikk:

Røropplegg under trapp fremstår som meget amatørmessig og ufaglært utført. (...) Det anbefales en total uskifting av røropplegg under kjeller trapp.

Takstmann J. beskrev følgende:

Etter at vegg overflatene var revet som nevnt i punktet over her, ble det avdekket at avløpsrøret til kjøkkenet som ligger oppunder etasjeskiller i underetasjen, mangler noen klammer slik at det ligger i en bue, og ikke med fall.

(...) Gjennomgangen som (rørleggerfirma L.) har gjort er en "avklaring og kontroll" som beskrives i Tilstandsrapport bolig. Det er ikke beskrevet at boligen har et komplett rør i rør anlegg. For undertegnede fremstår røranlegget i boligen i tråd med beskrivelsen i Tilstandsrapport bolig hvor det beskrives "vannrør av

synlig kobber og rør i rør".

(...) Det må gjøres noe klamring av avløpsrøret fra kjøkkenet i 1. etasje som ligger på tvers av bjelkelaget i kjelleren. Det er beregnet nytt røropplegg under kjellertrapp. Det er medtatt nødvendig arbeid og materialer i den vedlagte kostnadsvurderingen.

(...) **Sum punkt 7 - 20 220**

Foretaket har beskrevet følgende om selgers kunnskap:

Selger verken kjente, eller måtte kjenne til de aktuelle forhold. Selger har i sin tilbakemelding til oss opplyst at alt arbeid med røropplegget er utført av fagfolk og at han ikke har kjent til noe avvik på funksjonen. Selger har opplyst følgende til oss:

Det er bare godkjente rørleggere, som har rørleggerarbeid der.

Han fra 1983 het (K.) (husker ikke firmanavn)

Så har (firma L.A) ved (ansatt L.) gjort en del.

Og (firma A.S).

Ved overtagelse overleverte selger til kjøper en perm med alt av dokumentasjon de hadde av arbeider som er gjort i boligen. Følgelig er det noe utfordrende for selger å oppdrive den dokumentasjon som kjøper etterspør. Likevel har selger fått innhentet faktura fra (firma A.S) sitt arbeid.

Det ble fremlagt faktura for plugging og nytt opplegg på kjøkken datert 14.11.17.

Varmeanlegg

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Oppvarming

Hoveddelen; Varme i gulv på bad og entré, samt vedfyring og luft til vann varmepumper.

Leiligheten i underetasje: Varme i gulv i alle gulv.

I tilstandsrapporten fremgikk:

Varme, generelt

Beskrivelse: Gulvvarme i hele leiligheten i underetasje, bad og entre. I tillegg fyring med ved og luft til vann varmepumper.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Alle opplysninger om varmeanlegg er i følge selger. Tilstand på varmeanlegg er ikke vurdert. Installasjonene er ikke funksjonstestet. Ingen negative avvik ble opplyst av eier.

Etter overtakelsen ble det innhentet uttalelse fra rørleggerfirma L.:

Gulvarmekurser fremstår ufagmessig utført og lite oversiktlig. ... På varmeanlegget er det så mange typer feil at dette må bygges om i sin helhet for å få ett fungerende system.

Takstmann J. skrev videre:

Ved min befaring var mye av varmeanlegget demontert, da eier vil bruke andre varmekilder til oppvarming av boligen.

(...) Det er som nevnt vanskelig å vurdere behov for utbedring av varmeanlegget, når det er demontert og mesteparten er fjernet. På bilder som (rørleggerfirma L.) har tatt ser det ut til at en del av varmeanlegget må være en del år gammelt. Det er ikke upåregnelig at det må skiftes ut enkelte komponenter i et varmeanlegg, her skriver (rørleggerfirma L.) at det i tillegg er komponenter som skulle vært montert.

(...) **Sum punkt 8 - 30 000**

Baderom i underetasjen

I tilstandsrapporten ble det opplyst om "Bad med fliser på gulv fra 2005" i underetasjen, hvor gulvet ble vurdert til TG 2. Veggene bestod av "Malt panelplater" og himlingen av "malt panel". Både vegger og himling ble vurdert til TG 1, men takstmannen opplyste at det var "Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet".

Kjøper anførte at badet var feilkonstruert, og at tilsvarende bad ville koste om lag kr 150 000 å bygge nytt. Takstmann J. beskrev følgende i sin rapport:

For baderommet hvor det var montert dusjkabinett og det ikke var noen regelmessig fuktbelastning på gulvet, er det undertegnede vurdering at baderommet oppfylte funksjonskravet i forskriften som gjaldt når baderommet ble bygget. ... Badet var som nevnt revet ved min befaring, for det som var igjen ved min befaring var det ingen tegn til svikt eller skader på tilgjengelige bygningsdeler.

Avvik ved pipe/peis

I salgsprospektet var det opplyst:

Siste tilsyn på ildsted ble utført 08.11.2012, neste tilsyn 08.11.2016.
Siste tilsyn på skorsteinsløp ble utført 22.08.2011

I tilstandsrapporten var det om piper og ildsteder bl.a. beskrevet at *"Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til. Ytterligere vurderinger er ikke gjort"*.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det videre:

2. Kjenner du til om det er har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?

Svar: "Ja. Kontroll av X. kommune. Saken er utbedret og godkjent"

Den 26.9.20 hadde kjøper og selger SMS-korrespondanse om peisen:

Kjøper: Hva er galt med peisen.? Vi fyrer i peisen å fyller hele huset med lukt å røyk. Å ja har åpnet spjeldet.

Selger: Det er forhåpentligvis ikke noe galt med peisen, vi har brukt den i 36 år. Men mulig pipa er litt rå, vist dere ikke har brukt den ennå, da må dere start veldig pent, Eller om dere har på kjøkkenventilator! Da trekker den motsatt. Vi har ikke hatt noe problem med den, men husk at det er en åpen peis. Den må fyres veldig pent i starten til dere får varmen og trekken i pipa.

Kjøper: Ligger 3 kuber inni der. Brukte den igår også .. da blei det røyk lukt i hele kåken da også ..

Ifølge kjøper fikk de etter hvert fyr i peisen ved å følge selgers instruksjoner.

Den 29.4.21 var det branntilsyn på eiendommen, og kjøper fikk etter tilsynet et fyringsforbud som følge av *"utettheter mellom røykrør fra peis i overgangen til skorsteinen"* og *"sprekker i de indre elementene i skorsteinen"*. Det ble reklamert over forholdet den 30.8.21.

Takstmann J. beskrev følgende:

Det er mulig å gjøre en reparasjon av pipen med at det heises ned et stålrør innvendig i pipen. Både peisen og vedovnen kobles til stålrøret, slik at overgangen mellom pipe og ildsted blir tett. Et stålrør vil også utbedre sprekkene i innerrøret ved at stålrøret er på innsiden og røyk som kommer inn i pipen går i stålrøret til toppen av pipen. En utbedring som beskrevet vil i praksis gjøre at pipen fremstår som ny innvendig.

(...) Sum punkt 10 - 35 000

Foretaket beskrev følgende om selgers kunnskap:

Det bestrides at det er gitt en uriktig opplysning om ildsted/peis. Selger har benyttet peisen regelmessig i alle år han har bodd i boligen uten utfordringer med røyk eller trekk ut over det som har vært vurdert av selger som påregnelig.

Selger fikk fyringsforbud på grunn av hull i pipa i kjelleren og brennbart materiale inntil pipa. Forholdene ble utbedret slik at selger fikk gjenoppta fyring fra 1. etasje. Det fastholdes at de formelle kravene ble oppfylt i denne sammenheng. I kjelleren var det ikke noe ildsted, kun et godt synlig hull etter en gammel fyr som var fjernet for mange år siden.

Vi har dessverre ikke lyktes med å innhente denne dokumentasjon fra kommunens godkjenning. Selger har opplyst at også dette dokumentet befant seg i den permen som kjøper fikk overlevert ved overtagelse.

Synkeskader på gårdsplass

Ifølge kjøper var det synlig at arbeidet på det asfalterte området på gårdsplassen var utført i nyere tid. I salgsprospektet var det inntatt bilder av gårdsplassen.

Ifølge kjøper avdekket de etter hvert at bærelaget under asfalten sviktet, som blant annet medførte store synkehull. Kjøper fremla uttalelse med prisestimat og bilder fra anleggsfirma V. datert 18.8.21, hvor det fremgikk følgende:

Bassert på min erfaring er det vann som vasker ut finstoffene i bærelaget på gårdsplassen. Det som da skjer er at det blir lommer under asfalten som gir seg og etterlater en bulkete å dårlig gårdsplass. Gårdsplassen vil på et tidspunkt ikke være mulig å kjøre på. For at dette skal utbedres må all asfalt flakes. Bærelaget må skiftes ut, det må legges fiberduk som holder på finstoffene i bærelaget. Gårdsplassen må reasfalteres.

Det ble reklamert over forholdet den 30.8.21.

Takstmann J. beskrev følgende:

Det er asfaltert gårdsplass på eiendommen, eier opplyser ved befaring at det etter at han overtok eiendommen, har blitt flere synkehull på gårdsplassen, og at dette har utviklet seg over tid. (...) Det er ikke opplyst om når gårdsplassen er asfaltert, men for undertegnede ser det ut til at det må være asfaltert for en del år siden. Det er tatt inn et bilder i salgsoppgaven som viser gårdsplassen, her er det tydelig særlig et sted et merke i asfalten som tyder på at det kan være en skade.

(...) Det er innhentet et pristilbud på å fjerne asfalten og skifte ut bærelaget under asfalten, videre skal kantstein tas opp og legges ned på nytt, før hele gårdsplassen får ny asfalt.

(...) Sum punkt 11 - 559 500

Kjøper forklarte følgende:

Partene snakket om muligheten for brostein på visning, og kjøper sa da spøkefullt at man kunne spasere ned til naboen for å få hjelp (.). Selger forklarte derimot at gårdsplassen var utbedret for kort tid siden av fagfolk, og kjøper la til grunn at dette var skikkelig utført. Det var riktignok noen svanker i asfalten den gang også, men ingen ting som tydet på svikt i underlaget eller at massene siger ut ved at støttemuren gir etter.

Foretaket har forklart følgende om selgers kunnskap:

I henhold til selger var det svært synlige synkehull i gårdsplassen ved visning og overdragelsen. Kjøper skal ha sagt at han var klar over dette og at det ikke var noe problem siden han kjente folk som kunne fikse dette.

(...) Gårdsplassen ble utbedret for mange år siden, av et firma/ kontaktperson, som holdt til på (Sted). Informerte også ny eier om det(noe han var nødt til å se selv, var store hull i asfalten. Støttemur satte jeg opp selv. De setningene/og det i den muren var vel heller ikke umulig og se for kjøper.

Kjøper har anført at det forelå mangler ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Selger kjente eller måtte ha kjent til fuktskader på kjølerommet, ufaglært arbeid på røropplegg og synkehull i asfalten. Videre ble det gitt uriktige opplysninger om ufaglært arbeid på el-anlegget og tidligere utbedring av avvik på pipen, og det ble vist til at selger ikke hadde dokumentert at arbeidet var utført faglært. Uansett utgjorde de avdekte forholdene en vesentlig mangel.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene, og aksepterte at det skulle foretas et standardhevingsfradrag. Videre krevde kjøper forsinkelsesrenter fra 21.11.20.

Forsikringsforetaket anførte at det ikke forelå mangler som foretaket kunne holdes ansvarlig for, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 3-10 og 4-19. Det forelå ikke opplysningssvikt om de aktuelle forholdene, og synkehull på asfalten var kjent før salget. Subsidiært var det reklamert for sent over synkehullene, og det var reklamert for sent over avvik ved pipen. Videre overleverte selger alt av dokumentasjon til kjøper før salget, og det hadde derfor vært vanskelig for selger å oppdrive dokumentasjonen. Selv om et arbeid fremsto ufagmessig, betød ikke dette at arbeidet var utført av ufaglærte. En eventuell opplysningssvikt kunne uansett ikke antas å ha virket inn på

avtalen, i lys av bygningsdelenes alder og opplyste tilstand. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel. Foretaket bestred at forsinkelsesrenter skulle regnes fra 21.11.20, hvor flere av forholdene først ble reklamert over i slutten av mars og august 2021.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel tilknyttet kjølerommet, jf. avhl. § 3-7, men vurderte at foretaket ikke kunne holdes ansvarlig for de øvrige forholdene, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Foretaket bekreftet at det ville følge sekretariatets vurdering.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over flere forhold ved boligen: kjølerommet, tett kjøkkenvask, feil på det elektriske anlegget i utleiedel, varme i baderomsgulv 2. etasje, etasjeskiller mellom underetasje og 1. etasje, vegger i underetasjen, feil på røropplegg, varmeanlegg, baderom i underetasjen, avvik ved pipe/peis, og synkeskader på gårdsplass. Det er anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg til sekretariatets innledende merknader om at saken er omfattende og at det ikke kan utelukkes at enkelte av sakens spørsmål vil bli bedre belyst ved umiddelbar bevisførsel.

Sekretariatet kom til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 hva gjelder kjølerommet. Kjøper ble tilkjent prisavslag på kr 30 146, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 21.11.20. Foretaket har akseptert sekretariatets vurdering på dette punktet, og nemnda går ikke nærmere inn på dette forholdet.

Når det gjelder røropplegget i boligen, anfører kjøper at det er gjort ufaglærte arbeider som det ikke er opplyst om. Selger har opplyst at det kun er benyttet fagpersoner til slike arbeider og at arbeidet er gjort over tid siden byggeåret (1983). Det er også opplyst navn på håndverkere og firmaer samt fremlagt enkelte fakturaer. Selger har fremholdt at det ved overlevering av boligen ble fremlagt en perm med dokumentasjon over arbeidene som var gjort i huset, men kjøper bestrider i nemndsansmodningen at en slik perm er overlevert. Nemnda finner det ikke nødvendig å ta stilling til hvorvidt det medfører riktighet at en slik perm ble overlevert ved kjøpers overtakelse av boligen. Uansett kan ikke nemnda se at det ut fra de foreliggende opplysningene er sannsynliggjort at det faktisk er utført ufaglærte arbeider på røropplegget. Etter en samlet vurdering av dokumentasjonen i saken, fremstår røropplegget i samsvar med hva som fremgår av tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, og de etterfølgende opplysningene som er gitt av selger. Nemnda kan følgelig ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet og kan for øvrig i hovedtrekk tiltre sekretariatets begrunnelse.

Nemnda kan heller ikke se at kjøper har fremlagt dokumentasjon på at kjøkkenvasken var tett, og heller ikke på dette punktet er det sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Hva gjelder synkehullene på gårdsplassen, heter det i sekretariatets vurdering:

Sekretariatet er enige i at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til ujevnheter i asfalten før salget, og vi viser herunder både til bilder i salgsdokumentasjonen og selgers forklaring.

Imidlertid finner vi at asfaltens tilstand i stor grad må anses å ha vært synlig også før kjøper både på bilder og på visningen, jf. avhl. § 3-10. Selger har videre beskrevet at selger og kjøper hadde dialog om forholdet i forbindelse med salget, og vi forstår også kjøpers beskrivelse slik at gårdsplassen var et tema mellom partene ved salget. Kjøper har i tillegg erkjent at det var flere svanker i asfalten på salgstidspunktet.

Foretaket har videre anført at kjøper har reklamert for sent over synkehullene, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet er enige i at de synkehullene kjøper anfører at var synlig for selger før salget, også må ha vært synlig for kjøper før salget – eller i alle fall innen kort tid etter overtakelse. Likevel reklamerte ikke kjøper over synkehull før den 20.8.21. Dersom kjøper anfører at selger måtte ha forstått skadepotensialet som følge av asfaltens utseende før salget, finner vi at også kjøper i så fall burde ha undersøkt og reagert på skadepotensialet på et tidligere tidspunkt, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Vi kan dermed ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en opplysningssvikt om synkehullene som kjøper kan gjøre gjeldende mot foretaket, jf. avhl. §§ 3-7, 3-10 og 4-19. Vi tar imidlertid ikke stilling til om kjøper må anses å ha reklamert for sent over skadeutviklingen som har skjedd i kjøpers eiertid, i lys av konklusjonen vår nedenfor.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Sekretariatet kom i sin vurdering av saken til at det ikke var gitt uriktige opplysninger om det elektriske anlegget i hybelen eller pipen/peisen i boligen. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse på begge punktene. Det presiseres at selv om det legges til grunn at kjøper ikke mottok den omtalte permen ved overtakelse av boligen, er det ut fra den foreliggende dokumentasjonen ikke sannsynliggjort at det er gjort ufaglærte arbeider på det elektriske anlegget i hybelen.

Nemndas konklusjon er altså at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 verken hva gjelder det elektriske anlegget i hybelen eller forholdene knyttet til peisen/pipen. Det er også reklamert for sent over forholdene knyttet til peisen/pipen, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper har videre fremholdt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet fremholdt om dette:

Sekretariatet ser at det i denne saken foreligger enkelte avvik fra påregnelig tilstand, men vi har etter en helhetsvurdering kommet til at forholdene ikke må anses som et slikt åpenbart avvik at de utgjør en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

De samlede utbedringskostnadene er anført å være kr 980 895 inkl. mva., tilsvarende 22,3 % av kjøpesummen. Vi forstår det likevel slik at kostnadene til baderommet i underetasjen kommer i tillegg, som kjøper har anført å utgjøre ca. kr 150 000. Videre har kjøper opplyst at kjøkkenvasken ble spylt for kr 5 000. Totale kostnader utgjør i et slikt tilfelle kr 1 135 895 inkl. mva., tilsvarende 25,8 % av kjøpesummen.

Størsteparten av kostnadene knytter seg til utbedring av asfalten, som utgjør kr 699 375 inkl. mva. Kjøper har anført at synkehullene var synlige for selger før salget, og at selger skulle ha foretatt nærmere undersøkelser og opplyst at asfalten begynte å bli ødelagt. Vi forstår det dermed som at kjøper mener forholdet var synlig før salget, noe som også støttes av bildene fra prospektet. Selger har opplyst at kjøper i forbindelse med salget skal ha uttalt at kjøper var klar over forholdet, og kjøper har erkjent at de var klare over svanker i asfalten.

Slik saken er belyst og dokumentert for oss, legger vi dermed til grunn at kjøper var klar over asfaltens tilstand ved salget. Kjøper har anført at asfaltens tilstand tilsa at selger skulle ha reagert og foretatt ytterligere undersøkelser. Vi finner dermed at også kjøper forsto eller måtte ha forstått at asfaltens tilstand var dårligere ved salget, og sekretariatet kan av den grunn ikke se at det må anses upåregnelig at det oppstår ytterligere skader på asfalten nærmere ett år etter overtakelse. Vi kan heller ikke se at skadeårsaken må anses tilstrekkelig upåregnelig til å utgjøre en vesentlig mangel, og den oppstilte utbedringen synes å være anført for å hindre ytterligere skadeutvikling over tid. Sekretariatet viser til at kjøper har anført at arbeidet på asfalten fremsto nyere, men at tilstanden likevel var såpass dårlig at selger skulle ha foretatt ytterligere undersøkelser. Vi finner det dermed påregnelig for kjøper at den dårlige tilstanden kunne skyldes feil ved arbeidet som var utført, og at synkehullene kunne skyldes andre forhold enn alder.

Videre har kjøper anført at baderommet i underetasjen manglet membran og ikke hadde tilstrekkelig fall til sluk, og at kostnadene tilsvarer ca. kr 150 000. Takstmann J. har imidlertid vurdert at baderommet oppfylte kravene etter TEK 97 som gjaldt på oppføringstidspunktet for baderommet i 2005, og at det ikke var tegn til svikt eller skader. Det bemerkes at det heller ikke ble opplyst om membran. Vi kan dermed ikke se at det foreligger et avvik fra hva kjøper kunne forvente i lys av baderommets alder, og at forholdet må anses å være

i tråd med avtalen, jf. avhl. § 3-1. Se til sammenligning FinKN 2021-210. Kostnadene holdes dermed utenfor vesentlighetsvurderingen.

Kostnadene for de øvrige forholdene tilsvarer kun 6,5 % av kjøpesummen, og boligen var 37 år ved salget. Selv om boligen ble markedsført som godt vedlikeholdt på generelt grunnlag, måtte kjøper på bakgrunn av alderen påregne at det kunne avdekkes utidsmessigheter, svikt og vedlikeholdsbehov. Det ble riktignok opplyst om enkelte oppgraderinger for noen av forholdene, men kjøper måtte også påregne at bl.a. pipeløp og røropplegg var nådd en alder hvor noe utbedringsbehov måtte anses påregnelig. Gulvet på baderommet i andre etasje var vurdert til TG 2, og kjøper måtte påregne isolasjon i ytterveggene fra byggeåret. Riktignok kunne kjøper forvente at underetasjen var innredet på et tidspunkt etter byggeåret, uten at det var presisert hvilket år dette arbeidet var gjort. Baderommet i underetasjen var likevel fra 2005, som tilsa at kjøper måtte ta høyde for at underetasjen i alle fall var 15 år ved salget. Enkelte vedlikeholdsarbeider måtte dermed kunne forventes. Videre viser til at både etasjeskiller og innvendige overflater i sin helhet ble vurdert til TG 2.

Sekretariatet har på bakgrunn av en helhetsvurdering kommet til at det avdekte utbedringsbehovet ikke må anses som et slikt åpenbart avvik bestemmelsen tar sikte på å ramme. Vi finner dermed at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en vesentlig mangel foretaket kan holdes ansvarlig for, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette og slutter seg fullt ut til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda har følgelig kommet til at det heller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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