

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-627

8.7.2024

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

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

Flere forhold – el-anlegg, bad, brannsikkerhet, seksjonering – krav om heving – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 4-13 og 4-14.

En enebolig oppført i 1900 ble seksjonert til fire leiligheter i 2018-2020 av selger. En av leilighetene ble solgt "som den er" for kr 1,41 mill., og overtatt av kjøper den 27.8.20. Det ble utarbeidet en verdi- og lånetakst der det fremgikk at "*boligen innehar en relativt bra standard og er oppgradert*". Det fremgikk videre at el-anlegget ikke var kontrollert ved befaring. I salgsprospektet var det opplyst at det ikke forelå ferdigattest. I takstrapporten fremgikk det at "*Vegger er kledd med plater og tapetsert. Noe panel. Normal slitasje*". I salgsprospektet ble det opplyst om flere negative forhold ved badet, og det fremgikk videre av takstrapporten at sluk på bad ikke var kontrollert. Selger oppga i egenerklæringen at arbeid på el-anlegg og bad var utført av faglært og ufaglært/egeninnsats. Etter overtakelsen ble det foretatt kontroll av el-tilsynet der det ble avdekket flere alvorlige og omfattende avvik ved el-anlegget. Senere ble det konkludert med at seksjonsskillene ikke tilfredsstilte kravene til brannsikkerhet eller krav til lydgjennomgang. Alle overflater i seksjonsskillene i bygget og etasjeskiller måtte bygges om. Innhentet rapport viste også at badet var "*svært ufagmessig bygget*", og måtte rives og gjenoppbygges. Kjøper var i kontakt med flere entreprenører, men ingen ville påta seg arbeidet med utbedring av forholdene. Kjøper anførte at det var gitt manglende og uriktige opplysninger, og at det ikke var mulig å rette feilene uten å rive hele leiligheten. Kjøper fremsatte krav om heving den 31.1.23. Foretaket bestred alle anførsler. Foretaket anførte at det ikke var noen holdepunkter for at selger ga mangelfulle eller uriktige opplysninger, men på grunn av språkproblemer kunne ikke foretaket fremlegge en forklaring fra selger. Foretaket viste videre til risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det forelå et vesentlig avtalebrudd, og ga kjøper medhold i krav om heving.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om heving og erstatning kr 1 839 340, subsidiært krav om prisavslag kr 981 046, med tillegg av rente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegg, brann- og lydskiller mellom seksjonene, bad og røropplegg og fellesarealer, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet seksjonert i et bygg oppført i 1900.

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

flermannsbolig som totalt består av fire boenheter - to leiligheter i 1. etasje og to i 2. etasje. Leiligheten som nå er til salgs, ligger i 2. etasje...

(...) Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest. Det skal ikke være nødvendig med ferdigattest for bygg eldre enn fra 1998 da nye regler om ansvar ble innført.

Det ble opplyst at eiendommen ble seksjonert i 2018, og at den aktuelle leiligheten (seksjon 4) var *"nylig seksjonert"*.

Det ble utarbeidet en verdi- og lånetakst i forbindelse med salget, og det var bl.a. opplyst at *"boligen innehar en relativt bra standard og er oppgradert"*. Takstmannen foretok et fradrag i teknisk verdi på kr 840 000 som følge av alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler etc.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,41 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.8.20, og overtatt av kjøper den 27.8.20.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert som følge av omfattende feil og ufagmessigheter ved el-anlegget, manglende lyd- og brannskille mellom seksjonene, bad, røropplegg, m.m.

Kjøper sendte varsel om heving den 31.1.23, og spesifisert hevingskrav den 27.3.23.

De enkelte forholdene vil i det følgende omhandles hver for seg.

1. El-anlegg.

I verdi- og lånetaksten var det bl.a. opplyst følgende:

Elkraft, generelt

Automatsikringer. El-anlegget er ikke kontrollert ved befaring.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2007. Selger krysset av for at det var utført arbeider på el-anlegget av *"faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad"*, og opplyste følgende i kommentarfeltet:

Firmanavn: "Firma i (Sted)"

Redegjør for hva som er gjort og når: "Byttet sikringsskap som er felles for snr. 3 og 4. Ny måler til denne seksjonen. Snr. 3 har også egen måler."

Selger krysset *"Nei"* på spørsmål om det forelå samsvarserklæring, og *"Nei"* på spørsmål om det var foretatt kontroll av el-anlegget.

Etter overtakelsen, den 16.2.21, ble det foretatt kontroll av el-tilsynet der det ble avdekket flere avvik ved el-anlegget. I brevet fra el-tilsynet fremgikk det at det på kjøkkenet og i stuen var jordet og ujordet elektrisk utstyr som ble berørt samtidig, at det på soverom og hobbyrom manglet stikkontakter med jordforbindelse, at det i boden var spenningsførende deler uten tilstrekkelig isolering/skjerming mot tilfeldig berøring, at sikringsskapet manglet forskriftsmessig merking, og at anlegget var planlagt og/eller utført slik at det medførte risiko for strømgjennomgang, samt at anlegget var mangelfullt vedlikeholdt.

Den 23.2.21 og 18.3.21 var det lokale brannvesenet på befaring og utarbeidet en rapport om avvikene ved boenhetene. På bakgrunn av de oppdagede forholdene, ble el-takstmann S. engasjert for å befare eiendommen.

El-takstmann S. oppdaget flere omfattende feil ved både kjøpers seksjon og fellesarealene, og fra hans rapport hitsettes:

Det er omfattende avvik ved det elektriske anlegget. Mange av avvikene er av en slik karakter at de bør utbedres så snart som mulig. Her er det også sentralt at det foreligger en åpen avvikrapport fra det lokale eltilsyn (E.N. AS). Av det mest bekymringsfulle er avvikene omkring manglende jording av stikkontakter og skade på ledere, samt korroderte tilkobling på hovedjording og utjevning av avløpssystemet. Felles fordeling for begge seksjoner i andre etasje er plassert i rømningsvei og dette er ikke tillatt. Det er relativt omfattende og kostbart å utbedre dette.

Dagens tilgjengelige kapasitet for sameiet anses for å være for lavt og dette er også noe som er rapportert fra andre seksjonseiere. Dette innebærer at anlegget ikke er egnet til dagens bruk for fire seksjoner mht. faktisk bruk av strøm på spesielt kalde vinterdager hvor dette eldre huset har behov for relativt mye elektrisk oppvarming.

El-takstmann S. estimerte utbedringskostnadene for kjøpers boenhet til kr 151 720, med tillegg av kr 37 500 for kjøpers andel av fellesarealene. Kostnader til utbedring av el-anlegget ble totalt estimert til kr 189 220, senere oppjustert til kr 219 049 iht. SSBs byggekostnadskalkulator.

2. Manglende brann- og lydskillle mellom seksjonene

Ved salget var det opplyst at bygningen var seksjonert i 2018, og seksjon 4 "nylig seksjonert".

I salgsprospektet var det opplyst følgende om ferdigattest:

Det foreligger ikke ferdigattest. Det skal ikke være nødvendig med ferdigattest for bygg eldre enn fra 1998 da nye regler om ansvar ble innført.

I verdi- og lånetaksten var det bl.a. opplyst følgende:

Boligen innehar en relativt grei standard.

Overflater på innvendige gulv

Tre-bjelkelag i etasjeskiller. Gulv er belagt med : laminat og belegg. Det er noe skjevheter i gulv. Normal slitasje ellers. Det er spor etter aktive borebiller + råte i noen bjelker i bjelkelaget mot kjeller.

Overflater på innvendige vegger

Vegger er kledd med plater og tapetsert. Noe panel. Normal slitasje.

Selger krysser av "Nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte personer, utover det som var nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc).

Kjøper innhentet etter overtakelsen en rapport fra F. Taksering datert 30.3.22:

Tiltak etter byggeår:

Hele bygningen ble seksjonert i 3 seksjoner september 2018.

Seksjon 3 ble seksjoner opp i 2 seksjoner, seksjon 3 og 4 i januar 2020.

Referansenivå: TEK17.

(...) Ved en seksjonering av eksisterende bolig til flere separate boenheter, trer kravene i gjeldene teknisk forskrift på seksjoneringstidspunktet inn selv om bygget er oppført tidligere. Dette gjelder alle grunnleggende krav til byggverket, men man kan få enkelte unntak etter søknad om dispensasjon. Det gis da aldri unntak som kan gå utover liv og helse

(...) Det skal ikke gis unntak fra kravene i forskriften når det gjelder sikkerhet ved brann. Ved oppdeling av bygget fra tre til fire seksjoner er det ikke utført tiltak for å imøtekomme kravet om 30 minutters motstand mot brann og branngasser.

(...) Beskrivelse av forhold:

Alle seksjonsskiller er utført uten brannhemmende kledning eller andre tiltak som hindrer røyk-, gass- eller lyd gjennomgang.

Avvik fra fagmessig byggeskikk:

Seksjonsskiller tilfredsstiller ikke kravene til brannsikkerhet eller krav til lyd gjennomgang.

Konsekvens:

Lytt mellom seksjonene. Manglende brannsskiller kan i ytterste konsekvens medføre dødsfall.

Nødvendige utbedringer:

Alle overflater i seksjonsskillene i bygget må utføres slik at de oppnår EI30 og er gasstette. Etasjeskiller må bygges om med lydbøyer i himlingen i seksjonen under og trinnlydsplater i denne seksjonen

3. Bad og røropplegg

I salgsprospektet side 9 var det opplyst følgende:

Bad/wc

Baderommet har våtromsplater og malt tapet på vegger og belegg på gulv uten oppbrett (ingen lekkasjesikring). Våtromsplater er nye i 2019 ifølge eier. Veggplatene ikke montert ihht. leverandørens henvisninger, da de står helt ned til gulvet. Det er horisontale og vertikale skjøter som fremstår som noe ufagmessig.

(...)

Takstmann har i sin rapport anmerket følgende anmerkninger:

Membran/gulvbelegg er fra 2007 og dette er ikke forskriftsmessig/fagmessig montert. Sprekk/revne i belegget ved siden av døren, og det mangler oppbrett langs vegger. Deler av gulvet har mot-fall i forhold til sluk. Sluk er ikke kontrollert da det ligger under badekar.

- Det er ingen ventilasjon, lufting via vindu.
- Ved fuktsøk på overflater vises unormale forskjeller på vegger. Ingen unormale verdier på gulv. Rommet har ikke vært brukt etter oppussing ifølge eier. Fuktsøk er ingen sikker metode for å avdekke fuktproblem, enkelte materialer kan gi misvisende resultater. Hva som er bak de nye platene er uvisst. Leiligheten er ikke oppvarmet, uvisst hvor lenge det har stått uoppvarmet, noe som være med å gi kondensproblem. Dette kan være med å forklare søkeresultatet. anbefaler å holde leiligheten oppvarmet. Ny måling/søk anbefales for eksempel en uke etter at varmen er satt på.
- Ufagmessig utførelse/utette løsninger. Det er utett overgang gulv/vegg, samt utette fuger.
- Det er manglende lekkasjesikring mot tilstøtende konstruksjoner.
- Anbefaler etablering av mekanisk avtrekk.
- Det er treg avrenning fra badekar. Vannrør under badekar må festes bedre da de slår ved trykk. anbefaler nærmere undersøkelse av avløp fra badekar. Det er ikke tilgang for inspeksjon av sluk under badekar.

I verdi- og lånetaksten var det opplyst følgende:

(...) VVS-installasjoner, generelt

Bad med : belegg på gulv, våt-rom-plater på vegger, innredning med servant, badekar, toalett. Deler av gulvet har mot-fall i forhold til sluk. Sluk er ikke kontrollert da det ligger under badekar. Badet mangler ventilasjon. Nye våt-rom-plater, badekar og toalett opplyser eier. Panelovn på veggen. Vannrør under badekar må festes bedre da de slår ved trykk.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Innvendige rør av kobber/pvc/jern. Normal slitasje, rørene er ikke kontrollert/testet.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger av for at det var utført arbeider på bad av "ufaglært/egeninnsats/dugnad", og opplyste:

Nytt badekar, nye våtromsplater på vegg, nytt wc

Selger krysset "Nei" på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornytt.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at sluk var plassert i påforet vegg og ikke under badekar som opplyst, samt flere andre ufagmessigheter ved badet. Kjøper har bl.a. vist til at selger, for å få vann til badene i de 4 separate boenhetene på eiendommen, har trukket rør mellom flere av boenhetene slik at leilighetene har samme røropplegg og perforert seksjonsskillene uten brannhemmende tiltak. I rapporten fra F. Taksering fremgikk:

Badet er svært ufagmessig bygget med fraværende tettesjikt, feilplassert sluk, manglende fallforhold m.m. Noen av manglene er nevnt i salgsdokumentene, men de mest alvorlige er utelatt eller feilopplyst.

Avvik fra fagmessig byggeskikk:

Våtrommet er ikke utført slik at det ikke oppstår skade pga. bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens. Sluk er plassert inne i en påforet vegg, og ikke under badekar iht. salgsdokumentasjonen. Lekkasjevann blir ikke synliggjort og ledet til sluk. Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt er ikke beskyttet. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Rørgjennomføringer ned til underliggende bolig uten brannhemmende tiltak.

(...) Nødvendige utbedringer:

Hele badet må rives i sin helhet og gjenoppbygges slik at krav til brannsikkerhet og våtrom ivaretas.

Takstmannen estimerte kostnadene for riving og gjenoppbygging av badet til kr 293 542.

Etterfølgende forhold

Kjøper opplyste at de var i kontakt med flere entreprenører, både store og små firmaer. Ingen firmaer ønsket å påta seg utbedringsarbeidene grunnet arbeidets omfang og kompleksitet. Ifølge uttalelse fra skadebegrensningsfirmaet R. ville det være umulig å imøtese alle kravene i TEK 17 uten å måtte rive ned hele leiligheten. Det eneste kostnadsestimatet som forelå var dermed de estimerte utbedringskostnadene fra el-takstmann S. på kr 189 220 og fra F. Taksering på kr 710 200.

Kjøper har senere oppjustert kravet som en følge av økte material- og arbeidskostnader til henholdsvis kr 219 049 for el-arbeidene og kr 754 274 for de bygningsmessige arbeidene iht. SSBs byggekostnadskalkulator. I tillegg kom faktura fra L. Elektro for utbedrede avvik etter el-tilsyn på kr 7 723. Kjøper har på denne bakgrunn anført at utbedringskostnadene totalt utgjorde kr 981 046.

Sekretariatet for Finansklagenemnda ba i brev av 14.3.24 til foretaket om å få oversendt selgers forklaring i saken:

Vi forstår det slik at selger har seksjonert boligen til fire boenheter. Dersom det ikke fremgår av selgers forklaring, ber vi om at selger redegjør for seksjoneringene i 2018/2020, og hvorvidt det i selgers eiertid ble utført bygningsmessig arbeid i forbindelse med oppdeling av seksjonene. I så tilfelle ber vi selger om å redegjøre for hvilke bygningsmessige arbeider som ble foretatt.

Foretaket svarte følgende:

Grunnet språkproblemer, har vår kommunikasjon med selger utelukkende vært muntlig. Vi har derfor ingen kommentarer å oversende selv om vi har bedt om dette i lys av deres henvendelse.

Vi har for øvrig ingen indikasjoner på at det ble gjort noen byggtekniske endringer i forbindelse med reseksjoneringen.

Kjøper har i en kommentar bl.a. fremholdt følgende:

Klager ønsker å bemerke at selger eide hele eiendommen på tidspunktet boligen ble seksjonert til 4 boenheter i 2018/2020, se selgers egenerklæringsskjema hvor det fremgår at selger har eid boligen siden 2007. Dette innebærer at det er selger som har utført de ufagmessige arbeidene på boligen, og at det er selger som har unnlatt å utføre forskriftsmessige brann, rør, og el-tiltak på boligen i forbindelse med seksjoneringen.

Som det fremgår av de fremlagte takstrapportene inntatt i klagen, har selger ved seksjoneringen ikke hensyntatt kravene til brann- og lydsille, samt dimensjonering og oppføring av eget røropplegg og el-anlegg til boenhetene. Selger har selv trukket el- og røropplegg gjennom flere boenheter, som medfører at naboene deler el- og røropplegg og at det ikke er brannsikring mellom boenhetene. Dette gjør boligen svært farlig å bo i.

Sekretariatet ba også om at foretaket opplyste om det, i tillegg til verdi- og lånetaksten, ble innhentet en tilstandsrapport i forbindelse med salget. Sekretariatet viste til at det i salgsoppgaven var gjengitt opplysninger fra en tilstandsrapport som ikke var fremlagt i saken.

Foretaket svarte at de ikke var kjent med at det ble utarbeidet noen tilstandsrapport ved dette salget, og viste til at de ikke hadde annen dokumentasjon enn det som tidligere var oversendt.

Kjøper har anført at selger har tilbakeholdt og gitt uriktige opplysninger om mangler ved bl.a. brann- og lydskille, røropplegget og el-anlegget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har også anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har anført at det måtte vektlegges at manglene ved boligen var så alvorlige at ingen entreprenører eller håndverkere ville påta seg arbeidet med å utbedre feilene. Grunnet alvorligheten og omfanget av manglene, hadde kjøper fått beskjed om at leiligheten burde rives og bygges opp igjen.

Kjøper har prinsipalt fremsatt krav om heving av kjøpet etter avhl. § 4-13 i tillegg til krav om erstatning på kr 1 839 340, jf. avhl. § 4-14, subsidiært krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 981 046, og forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var holdepunkter for at selger ga mangelfulle eller uriktige opplysninger om bad eller el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Foretaket har anført at det heller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har bestridt at det var grunnlag for heving etter avhl. § 4-13.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var sannsynliggjort at selger i sin eiertid utførte omfattende ufagmessige arbeider i bygningen, og at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet anså boligen for å være i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og konkluderte med at det var grunnlag for heving, jf. avhl. § 4-13.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin grundige vurdering kommet til at det både foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 grunnet opplysningssvikt fra selgersiden, samt mangel etter vesentlighetsbestemmelsen i avhl. § 3-9 andre punktum. Om den siste vurderingen har sekretariatet bl.a. uttalt følgende:

I denne saken har kjøper anført at de nødvendige kostnadene for å utbedre utgjør kr 981 046, dvs. 69 % av boligens kjøpesum på kr 1,41 mill., og det kvantitative vesentlighetskravet er dermed oppfylt. Kostnadsbildet er imidlertid høyst usikkert. Kjøper har vist at det ikke har vært mulig å få noen firmaer til å påta seg å utføre utbedringsarbeidene, grunnet arbeidenes kompleksitet og omfang. Ifølge uttalelse fra R. AS vil det være umulig å imøtese alle kravene i TEK17 uten å rive ned hele leiligheten. Dette er bakgrunnen for at kjøper har anført heving etter avhl. § 4-13.

Sekretariatet er av den oppfatning at også de kvalitative momentene taler for at det foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand. Ved salget var det opplyst at bygningen var seksjonert i 2018, mens det i rapporten fra F. Taksering fremgår av seksjon 4 ble opprettet i 2020. Sekretariatet har ved vesentlighetsvurderingen bl.a. lagt vekt på at det er avdekket omfattende avvik knyttet til bl.a. brannsikkerhet mellom seksjonene og ufaglært arbeid på el-anlegget i leiligheten og i fellesarealer. Dette er alvorlige feil som kan medføre fare for liv og helse. Selgers klanderverdighet må også tillegges vekt, og det vises til vurderingen over.

Sekretariatet har etter en samlet helhetsvurdering kommet til at det foreligger en vesentlig mangel ved eiendommen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til dette, samt sekretariatets konklusjon om mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Når det gjelder spørsmålet om vilkårene for heving etter avhl. § 4-13 er til stede, har sekretariatet uttalt følgende:

Kjøper har fremsatt krav om heving, jf. avhl. § 4-13. Etter avhl. § 4-13 første ledd kan kjøper heve avtalen dersom "mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot". Vurderingen skal baseres på en helhetsvurdering hvor det overordnede spørsmålet er om kjøperen har rimelig grunn til å si seg løst fra avtalen.

Avhl. § 4-13 andre ledd angir en særskilt bestemmelse om hevingsreklamasjon, i tillegg til den nøytrale reklamasjonen etter avhl. § 4-19. Denne reklamasjonsfristen gjelder ikke dersom selger har vært grovt uaktksom, uærlig eller for øvrig har handlet i strid med god tro. Vi finner det ikke nødvendig å gå nærmere inn på spørsmålet om melding om heving er fremsatt "innen rimelig tid", da vi uansett er av den oppfatning at selgers opptreden rammes av unntaket i bestemmelsen, se til sammenligning FinKN 2023-682.

Utgangspunktet og det sentrale momentet ved hevingsvurderingen er den objektive mangelen ved eiendommen, og da både mangelens karakter og omfang. Andre momenter er mangelens betydning for kjøperen, hvorvidt kjøper kan avhjelpes ved andre misligholdsbeføyelser, om det er utvist skyld fra selgers side, samt den tid som er gått fra avtalen ble inngått til hevingskravet ble satt frem. Vi viser til Rt. 1998 s. 1510, Rt. 2010 s. 710, samt Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 108 og s. 98.

Sekretariatet finner at mangelens art, karakter og omfang klart trekker i retning av at det foreligger et vesentlig avtalebrudd. Det vises sekretariatets vurdering under avhl. § 3-9 andre punktum. Se også til sml. LA-2020-55503. Det bemerkes at manglene har sikkerhetsmessig betydning, bl.a. sett hen til at det er avdekket avvik fra brannkrav for seksjonen og for bygningen, samt omfattende ufagmessig arbeid på el-anlegget. Det tillegges også vekt at det er utvist skyld fra selgers side, og det vises til vurderingen under avhl. §§ 3-7 og 3-8, jf. også LE-2022-80982. Det stilles videre spørsmål ved om seksjonen er lovlig etablert etter plan- og bygningsloven, og selger har heller ikke her bidratt til sakens opplysning. Se til sml. LA-2020-55503 og LB-2019-188618.

Slik saken er dokumentert for oss på nåværende tidspunkt, kan vi vanskelig se at kjøper kan avhjelpes ved andre misligholdsbeføyelser. Kjøper har vist til at det ikke har vært mulig å få noen til å påta seg å utføre utbedring, grunnet arbeidenes kompleksitet og omfang. Ifølge uttalelse fra R. AS vil det være umulig å imøtsette alle kravene i TEK17 uten å måtte rive ned hele leiligheten og bygge opp leiligheten på nytt. Det er på denne bakgrunn uklart hva det vil koste å sette leiligheten/bygningen i kontraktsmessig stand. Det bemerkes videre at kjøper også vil være avhengig av medvirkning fra de andre seksjonene i sameiet for å gjennomføre de nødvendige utbedringene. Slik denne saken ligger an, kan vi ikke se at et prisavslag være egnet til å fullt ut gjenopprette balansen i kontraktsforholdet. Til sammenligning viser vi til LG-2022-74157, hvor retten vektla at "det er usikkert om mangelen kan utbetrast slik som foreslått av ankemotparten" og "difor usikkert om og når ei utbetring [...] kan skje".

Slik sekretariatet ser det, er tidsforløpet det eneste momentet som taler imot heving i denne saken. Kjøper overtok boligen i 2020. Varsel om heving ble sendt den 31.1.23 – da det viste seg å ikke være mulig å utbedre manglene uten å rive ned hele leiligheten og bygge denne opp på nytt.

Sekretariatet finner likevel at de øvrige momentene samlet sett veier tyngst, og at tidsmomentet vanskelig kan utelukke et hevingskrav når selger er å bebreide for mangelen.

Sekretariatet har kommet til at kjøper har rimelig grunn til å si seg løst fra avtalen, og at det er grunnlag for heving etter avhl. § 4-13.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets drøftelse. Vilklårene for heving etter avhl. § 4-13 anses derfor å være til stede. Foretaket har i sin nemndsansmodning av 13.5.24 kun angitt at de er uenig i sekretariatets vurdering. Det ble her varslet ny sakkyndig uttalelse, men slik har ikke innkommet.

Nemnda bemerker ellers at det er uheldig at selgers forklaring ikke er fremlagt eller formidlet i saken. Til tross for "språkproblemer" – som foretaket har vist til – har det formodningen mot seg at foretaket ikke har et minimum av oppfatning av hva selgers holdning til avvikene i saken er.

Som sekretariatet tar nemnda ikke stilling til hevingsoppgjøret. Nemnda tilføyer dog at vilklårene for erstatning etter avhl. § 4-14 også er til stede, men legger til grunn at dette vil inngå i det samlede oppgjøret.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).