

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-802

9.9.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – feil ved el-anlegg, bad, tak, mv. – opplyst om totalrenoverte bad – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-14.

En enebolig oppført i 1988 ble solgt "som den er" for kr 6,6 mill., og overtatt av kjøper den 4.3.21. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at begge badene var totalrenovert av faglærte som vennetjeneste. Badene var gitt TG 1 og TG 2, taktekking og takkonstruksjon var gitt T 2 og terrasse var gitt TG 1. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det var vært utført arbeid på el-anlegget, og skrev at el-anlegget var kontrollert 2 år tidligere og funnet i orden. Etter overtakelsen avdekket kjøper flere avvik, bl.a. feil ved el-anlegg, bad i 1. etasje, bad i 2. etasje, utettheter i undertak og terrasse. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger verken kjente eller måtte kjenne til de aktuelle avvikene, samt at forholdene var påregnelige for kjøper. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 296 375, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum, som en følge av:

- Feil ved el-anlegg
- Bad 2. etasje
- Bad 1. etasje
- Utettheter undertak
- Terrasse

Twisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1988.

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

(...) et innholdsrikt hjem som passer svært godt for barnefamilier

(...) Enebolig over 2 plan oppført i 1988. Boligen innehar en meget god planløsning med hele 2 bad, eget vaskerom, 3 soverom, 2 stuer, kjøkken, samt omkleddings-/tørkerom. De ulike rom og overflater fremstår som pene og tidsriktige med svært liten bruksslitasje. Kjøkken fra Marbodal med god tilstand. Tak herunder tekking samt undertak vurderes å ha oppnådd minste forventet brukstid og det er påregnelig med lokale utskiftninger på sikt. Generell kledning vurderes godt vedlikeholdt. Hovedsakelig avvik på enkelte bygningsdeler opp mot alder. Gjennomgående meget god standard med varmekabler, ildsteder, integrerte hvitevarer, 3-stavs eikeparkett, fliser m.m. Garasjen holder en høy standard.

- Bolig med god standard
- God tilstand med få avvik
- Pent opparbeidet tomt
- Meget god beliggenhet

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. følgende:

Bygningen ble bygget i 1988. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Tilstandsgraden baserer seg tidvis på alder og ikke funksjon da alder er et symptom i seg selv. Eier bygget boligen og har siden 1988 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2010:

- Pusset opp badet i regi av vennetjeneste.

2015:

- Takfornyning (Ø. AS) vasket og impregnerte taktekket på hus og garasje.

2020:

- Lagt fliser i entré/hall m/trapp.
- Pusset opp bad i 1. etasje.
- Støpt ny terrasse og montert nytt glassrekkverk.
- Montert 3 markiser med motorer over terrassen.
- Satt ny forstøtningsmur og asfaltert adkomst.

Informasjon vedr. oppussing/oppgraderinger er gitt av eier på befaringsdagen årstall er ca. angitt.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden oppføringen i 1987/88.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.2.21, og overtatt av kjøper den 4.3.21.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper på feil og mangler ved el-anlegg, bad i 2. etasje, bad i 1. etasje, utettheter i undertak og terrasse.

Kjøper har innhentet reklamasjonsrapporter fra hhv. takstmann J. av 17.1.22 og el-takstmann S. av 5.9.21. Kjøper har fremsatt et krav om prisavslag på totalt kr 1 296 375, hvorav kr 562 500 gjaldt el-anlegg (jf. prisestimat fra F. Elektro) og kr 733 875 gjaldt bygningsmessige arbeider (jf. pristilbud fra Recover). Foretaket har innhentet rapporter fra takstmann V. og takstmann L. (el-anlegg).

I det følgende omhandles manglene hver for seg.

1. El-anlegg.

I tilstandsrapporten var det opplyst at takstmannen ikke hadde elektrokompetanse, og at det elektriske anlegget derfor ikke var faglig vurdert. Videre opplyste takstmannen at:

Eier opplyser at det elektriske ble kontrollert for ca. 2 år siden.

Selger krysset "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner. Selger krysset "Ja" på spørsmål om det var utført kontroll av el-anlegget, og opplyste:

EL ANLEGG HAR DET VÆRT KONTROLL PÅ FOR CA 2 ÅRSIDEN OG DET ER ALT I ORDEN

I forbindelse med spørsmål om utførte arbeider på badene, opplyste selger:

(...) KAMERATEN MIN SOM ER SNEKKER HAR GJORTS SNEKKER ARBEIDE OG DET SAMME MED DET ELEKTRISKE EN KAMERAT SOM ER ELEKTRIKER (...)

Etter overtakelsen har kjøper reklamert på feil og mangler ved det elektriske anlegget. Fra rapporten fra el-takstmann S. hitsettes:

Det er omfattende fysiske avvik og omfattende mangel av lovpålagt dokumentasjon på det arbeidet som er utført. Basert på merking av materiell ser det ut til at store deler av el.anlegget er fra ca. 2017-2020. I tillegg

er det ett bad fra 2010 og andre etasje på garasje er fra 2009. Likevel finnes det ikke ett eneste dokument på hvem som har forestått installasjonen.

Følgende avvik nevnes:

- Manglende installasjon av jordfeilbryter på begge bad, utvendig varmekabel og andre etasje i garasje.
- Koblingspunkter direkte mot trevirke.
- Løs lysarmatur og løse ledninger.
- Skade på ledere.
- Brente tilkoblingsklemmer på kontaktor.
- Utett sikringsskap, dvs. manglende brannetting.
- Ikke ajourført kursfortegnelse.
- Varmekabler forlagt under vegger.
- Feilmontering av downlight.
- Manglende mekanisk beskyttelse av kabler.
- Og ikke minst totalt fravær av lovpålagt dokumentasjon på hvem som faktisk har utført arbeidet med det elektriske anlegget.

(...) **Graverende avvik**

Forhold omkring manglende installasjon av jordfeilbrytere medfører at det er vesentlig redusert beskyttelse mot elektrisk støt ved normal bruk. Krav til jordfeilbrytere på bad kom allerede i 1991 og her dreier det som et anlegg hvor begge badene er markedsført med å være totalrenovert. Totalt sett betyr dette at el.anlegget representerer en fare for liv og helse.

På bakgrunn av at undertegnede anser det som rimelig sikkert at det er utført arbeid på store deler av el.anlegget, samt det faktum at et el.anlegg er kompleks og "henger sammen" må tilnærmet hele det elektriske anlegget kartlegges slik at en kan foreta rimeligste metode for utbedring.

El-takstmann S. estimerte utbedringskostnadene til kr 330 755. Takstmannen påpekte at det erfaringsmessig kan være krevende å innhente priser for slike saker da dette i praksis er en "oppryddingsjobb".

Kjøper opplyste at det var vanskelig å finne noen som ville påta seg oppdraget med å utbedre det elektriske anlegget. Kjøper innhentet et pristilbud fra S. Elektro på kr 61 000, men som kun omfattet deler av arbeidene. F. Elektro AS fremsatte et komplett tilbud for utbedring av samtlige el-feil for kr 500 000 – kr 562 500.

Foretaket innhentet vurdering fra takstmann L., som i hovedsak var enig i vurderingen av de enkelte avvikene, men det forelå uenigheter da det gjaldt utbedringsmetode og kostnad. Takstmann L. vurderte kostnadene for lukking av avvikene til kr 106 250.

2. Bad i 2. etasje.

I prospektet var det opplyst følgende om badet i 2. etasje:

I tilknytning til boligens soverom er hovedbadet plassert. Badet ble pusset opp og fornyet i 2010, og er helfliset med varmekabler i gulv (...)

(...) Takstmann har notert seg følgende i hans rapport:

- Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i 2010, arbeidene ble gjort som vennetjeneste.
- Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad.
- Det er ikke rørmansjett rundt gjennomføring i vegg under servanten

Badet var gitt TG 1 og TG 2 i tilstandsrapporten. Overflater på innvendige gulv og vegger ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket:

... Det er ikke rørmansjett rundt gjennomføring i vegg under servanten. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Det ble foretatt fuktsøk med Protimeter mms2, referanse tatt ved døren. Ingen unormale verdier registrert. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

I selgers egenerklæring var det opplyst følgende:

NYTT BAD I ETG I 2020 OG PUSSET BAD 2 ETG 2010
(...) TOTAL RENOVERT BEGGE BAD I ETG I 2020 OG 2 ETG I 2010
(...) NY MEMBRAND OG SLUK I BEGGE BAD
(...) MIN BROR SOM ER MURER HAR GJORT FLIS, MUR OG MEMBRAND OG KAMERATEN MIN SOM ER SNEKKER HAR GJORTS SNEKKER ARBEIDE OG DET SAMME MED DET ELEKTRISKE EN KAMERAT SOM ER ELEKTRIKER - RØRLEGGER ARBEIDE HAR [NAVN / FIRMA] GJORT PÅ BEGGE BAD SOM BADEROMS INNREDNING -DUSJHER-BADEKAR OG DUSH VEGGER I GLASS

Selger krysset "Ja" på spørsmål om arbeidet, eller deler av arbeidet, var utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad, og opplyste:

UTFØRT AV FAGFOLK SOM ER VENNER AV MEG PÅ DUGNAD

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil ved badet. Fra rapporten utarbeidet av takstmann J. hitsettes:

Baderommet opplyses oppgradert i 2010. Ved bruk av kvalifisert vennetjenester.

På overflatene i baderommet det er det benyttet fliser på gulv og vegg.

Det er tegn som tyder på at det er benyttet membranplater på vegg det er usikkert om det er benyttet banemembran eller påstrykningsmembran på gulv. Dokumentasjon er ikke forelagt.

Ved befaring ble det avdekket at synlige deler av membranen ikke er tilfredsstillende utført hvor det ble observert manglende tetting rundt gjennomføringer inne i toalettkasse og ved baderomsinnredning.

Gulv slukene er av type Jøtul (Joti) A sluk som er av typen som utgikk av produksjon i 1991 Det er derfor lite sannsynlighet for at sluk er skiftet.

I tillegg er arbeidene med ny membran og slukforhøyer ikke utført iht monteringsanvisning. Skruene som er benyttet er ikke rustfrie og er i ferd med å fortære. Det stilles spørsmål til utførelse av membranarbeider.

Vann skader på dør/ belistning utenfor dusjsone forårsaket av utette dusjvegger. Det observeres fuktskader på belistning og karm.

(...) Hele baderommet er omfattet av feil utførelse, og manglende dokumentasjon.

Takstmann J. viste også til avvik påpekt i rapporten fra el-takstmann S. (manglende installasjon av jordfeilbryter), og påpekte at også denne rapporten underbygget at baderommet ikke var totalrenovert som opplyst i egenerklæringen. Takstmann J. estimerte kostnadene til kr 200 000.

Foretaket innhentet rapport fra takstmann V. og fra denne hitsettes:

Fliser og tettesjikt er fra 2010, og 11 år gammelt. Gulv og sluk er fra byggeår i 1988, og 33 år gammelt.

(...) Fuktighet trekker ut bak gerikt ved dusjing. Årsak er utett overgang mellom glassvegg og vegg. Det anbefales å gjøre tiltak. Toalettassen er ikke fuktsikret i front og sidevegg. Forholdet utgjør ikke et avvik fra byggeforskrift på tidspunkt for renovering.

Fuktsikring av gjennomføringer i gulvet har ikke tilstrekkelig oppkant over gulvet. Det registreres imidlertid membran rundt gjennomføringene. Gulvet i dette området har liten fuktbelastning, og det anses ikke forholdsmessig å gjøre tiltak for å heve membranen i dette området. Badet vil trolig oppnå forventbar levetid uten inngrep.

Takstmann V. estimerte utbedringskostnadene til kr 103 850, men hvorav kr 27 150 var nødvendige kostnader.

3. Bad i 1. etasje.

I prospektet var det opplyst følgende om badet i 1. etasje:

Hovedetasjen har et flott baderom som ble pusset opp i 2020. Baderommet er helfliset med varmekabler i gulv - storformat på hovedgulv og småformat i dusjsonen (...)

Takstmann har notert seg følgende i hans rapport:

- Arbeidene ble gjort som vennetjenester.

- Det bør lages større drensspalte under klosettet.

Badet var gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og takstmannen opplyste bl.a.:

Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i 2020. Arbeidene ble gjort som vennetjenester. Det ble foretatt fuktsøk med Protimeter mms2, referanse tatt ved døren. Ingen unormale verdier registrert.

(...) El-punkt er ikke vurdert

(...) Det bør lages større drensspalte under klosettet.

I selgers egenerklæring var det opplyst følgende:

NYTT BAD I ETG I 2020 OG PUSSET BAD 2 ETG 2010

(...) TOTAL RENOVERT BEGGE BAD I ETG I 2020 OG 2 ETG I 2010

(...) NY MEMBRAND OG SLUK I BEGGE BAD

(...) MIN BROR SOM ER MURER HAR GJORT FLIS, MUR OG MEMBRAND OG KAMERATEN MIN SOM ER SNEKKER HAR GJORTS SNEKKER ARBEIDE OG DET SAMME MED DET ELEKTRISKE EN KAMERAT SOM ER ELEKTRIKER - RØRLEGGER ARBEIDE HAR [NAVN / FIRMA] GJORT PÅ BEGGE BAD SOM BADEROMS INNREDNING -DUSJHER-BADEKAR OG DUSH VEGGER I GLASS

Selger krysset "Ja" på spørsmål om arbeidet, eller deler av arbeidet, var utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad, og opplyste:

UTFØRT AV FAGFOLK SOM ER VENNER AV MEG PÅ DUGNAD

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil ved badet. Fra rapporten utarbeidet av takstmann J. hitsettes bl.a.:

Baderommet opplyses oppgradert i 2020. Ved bruk av kvalifisert vennetjenester.

På overflatene i baderommet det er det benyttet fliser på gulv og vegg. Det er tegn som tyder på at det er benyttet påstrykningsmembran/ smøremembran på og gulv. Dokumentasjon er ikke forelagt. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av toalettasse.

Gulv slukene er av type Jøtul (Joti) A sluk som er av typen som utgikk av produksjon i 1991 Det er derfor lite sannsynlighet for at sluk er skiftet.

Det stilles spørsmål til utførelse av membranarbeider.

Takstmann J. har også vist til avvik påpekt i rapporten fra el-takstmann S. (eldre enleder varmekabel og ingen jordfeilbryter) underbygget at baderommet ikke var totalrenovert som opplyst i egenerklæringen. Takstmann J. estimerte utbedringskostnadene til kr 101 688.

4. Utettheter i undertak.

I tilstandsrapporten var takkonstruksjon gitt TG 2, og takstmannen bemerket:

Det er tegn til fuktmerker i undertaket ved gjennomføringene over loftsluken. Konstruksjonen har pappskott for lufting i konstruksjonen. Denne er noe klemt mot undertaket enkelte plasser. De bør vurderes avstandsklosser her slik at man sikrer god gjennomlufting.

Taktekking var gitt TG 2, og takstmannen bemerket følgende:

Taktekket har oppnådd minste forventet brukstid og det er påregnelig med lokale utskiftninger på sikt.

Tilstandsgraden settes av hensyn til alder. Taktekket anbefales på generelt grunnlag kontrollert hver vår og høst. Eier opplyser i egenerklæring at taket på huset ble vasket, impregnerert og malt i 2015 av Ø. AS.

I egenerklæringen opplyste selger:

TAKET PÅ HUSET OG GARASJEN HAR BLITT VAKET - RENSET -IMPREGNERT OG MALT I 2015 Ø. AS

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil ved taket. Fra rapporten utarbeidet av takstmann J. hitsettes bl.a.:

Forholdet ble oppdaget på undertegnades befarung.

Under tak er utett ved gjennomføring av kanaler samt at det observeres hull i undertak.

(...) SKADEÅRSÅK:

Hullet er forårsaket gjennomtråkking ved montering av takstein.

Utetthet rundt gjennomføring er slurv / feil fra byggetidspunktet

(...) Konsekvens

Konsekvens av utett undertak er inndriving av fukt til underliggende konstruksjoner med mulighet for råteskader.

(...) Salgsdokumentasjonen, takst dokumentasjon og egenerklæring gir ingen opplysninger om forholdet.

Synlighet:

Forholdet er synlig

(...) Skade omfanget oppfattes til et begrenset areal på 2-4 m², mens det viktigste punktet er å utbedre utetthet i undertaket med hensikt i å forhindre utvikling av skader over tid.

Takstmann J. estimerte kostnadene til kr 29 145.

5. Terrasse (løs fliser og feilmontering av varmekabel).

I tilstandsrapporten var terrasse/balkonger gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Betongterrasse på ca. 45 m² med skiferfliser og varme. Glassrekkverk med sotet glass.

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 – 25 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det var snø på befaringsdagen. dette begrenser følgelig besiktigelsen. Eier opplyser at terrassen ble støpt ny i 2020.

Terrassen var vurdert i rapporten fra el-takstmann S. av 5.9.21:

Terrasse som er flislagt og hvor det er installert tre varmekabler av typen Nexans. Det er opplyst at dette er utført i 2020, men det foreligger ingen dokumentasjon (...) Pr. dag er det ikke koblet jordfeilbryter på disse varmekablene, som for øvrig er blitt frakoblet av elektriker som ny eier har engasjert, nettopp pga. elsikkerheten.

Når det gjelder varmekablene anses det ikke å utgjøre fare for elsikkerheten (bortsett fra at det ikke er tilkoblet jordfeilbryter). Dette fordi de åpenbart er lagt på ubrennbar materiale, men for å kunne oppnå garanti ovenfor leverandøren må det være en registrert el.installatør som har installert disse. Som kjent er ikke dette dokumentert og derfor anses varmekablene å være lagt i strid med fabrikantens monteringsveiledning som også medfører at den ordinære 20 års garantien ikke gjelder.

Ved nærmere undersøkelse av flisene er det registrert et område med en del "bom". Dette med såkalt "bom" er tidligere omtalt og betyr manglende vedheft mellom fliser og underlaget. Dette er noe som gir en forhøyet varmemotstand og representerer dermed en redusert varmeavgang for varmekabler. Det er som nevnt tidligere sannsynlig at varmekabelen tar skade av en slik forlegning og at redusert levetid må kunne forventes.

El-takstmann S. estimerte utbedringskostnadene til kr 143 750.

Foretaket innhentet vurdering fra takstmann V. av 4.12.21:

Det er ikke bemerkt elavvik som krever bygningsmessige inngrep. Varmekabler er frakoblet. Det bemerkes bom i fliser. Terrasse støpt/etablert i 2020. Betongterrasse 54m² med flissatt overflate, 30x60cm flis. Elastisk fuge mellom flisgulv og fleser langs randsonen. Bom i 9 stk. fliser langs randsonen, stedvis sprukne/løse fuger. Sprekk i en stk flis.

(...) Konklusjon terrasse

Terrassens dekke er tilnærmet flatt og det er vannansamlinger på overflaten. Terrassegulv med flissatt overflate bør ha fall på minimum 1:100 for å sikre avrenning og redusere belastning som følge av vannansamling og isdannelser/frostsprengning.

Utførelsen i dette tilfellet er ikke fagmessig, hvilket har medført stedvis løse fliser etter kort tid. Det må gjøres tiltak for å hindre videre skadeutvikling i overflaten. Utbedring vil innebære de/remontering av rekkverk, etablere fall og nytt flissjikt.

Takstmann V. la kostnadsberegningen fra el-takstmann S. på kr 106 250 til grunn (ikke medregnet varmekabel).

Fra rapporten utarbeidet av takstmann J. av 17.1.22 hitsettes:

Dette samsvarer med undertegnede observasjoner. Terrassen fremstår som tilnærmet flat og nødvendig fall for avrenning er ikke etablert. Det er ikke etablert nødvendige dilatasjonsfuger i overflate som skal ta opp eventuelle bevegelser i overflatematerialet forårsaket av termisk bevegelse, samt at fuge mellom hoved del av gulvet støpt i betong og granitt mur som avgrenser området mangler tilstrekkelig bevegelsesfuge hvor også deler av fugene er sprukket opp og muliggjør vanninntrenging med tilhørende frostutspregning. Store sannsynligheter for at store områder kan løsne over tid.

Takstmann J. estimerte utbedringskostnadene til kr 208 562.

Ifølge foretaket har selger forklart følgende i saken:

Taket er fra byggeåret. Tak på hus og garasje har blitt rensset, impregnert og malt av Takfornyning Ø. AS i 2015, ref. Egenerklæring pkt 9.1 og 9.2 [...]

Nåværende vinduer ble satt inn i huset i 2018 fordi jeg hadde kondens på tidligere takvinduer. Jobben er gjort av Byggmester B. AS.

Huset er bygget i 1988, ikke gjort endringer etter det. Det er to bad (...) Ett bad i 1. etasje, og ett bad i 2. etasje. Jeg vet ikke hvilket bad det reklameres på og jeg er heller ikke kjent med at det er skader/utetthet i membran. Har aldri hatt noen problemer med noen av badene. Bad i 1. etasje er pusset opp i 2020, og badet i 2. etasje er fra 2010. Badet i 2. etasje er pusset opp i regi av vennetjeneste i hht. tilstandsrapport. [...] Alle varmekabler virket da jeg bodde i huset. Det har aldri vært jordfeilbrytere på kursene til varmekabler ettersom disse er fra byggeår og ikke var vanlig den gangen.

Her må det evt. settes opp en silikonlist hvis kjøper ikke ønsker vannsprut ut på gulvet. I 2. etasje bør man alltid ha dusjkabinett, ref. takstrapport.

Kjøper har anført at selger har brutt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har anført at det var gitt mangelfulle opplysninger om ufaglært arbeid og manglende dokumentasjon på el-anlegget, utett gjennomføring og hull i undertak, feil på terrasse, samt at det ble gitt uriktige opplysninger om "renoverte" baderom og nye sluk. Kjøper har også anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 296 375, samt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatutgifter på kr 4 000, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har bl.a. vist til at selger verken kjente, eller måtte kjenne til de aktuelle forholdene. Foretaket har videre bestridt at innvirkningsvilkåret var oppfylt. Det ble anført at det i alle tilfeller måtte tas utgangspunkt i rimeligste forsvarlige utbedringskostnader, som utgjorde kr 529 500 iht. rapporter fra takstmann V. og takstmann L.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om arbeid på el-anlegget og om renovering av badene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet kom videre til at el-anlegg, bad og feil ved terrasse samlet sett utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet fant imidlertid at det ikke forelå en mangel som følge av avvik ved undertak. Kjøper ble tilkjent et prisavslag på kr 750 000, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til advokatutgifter på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14, og forsinkelsesrente.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Verken foretaket eller kjøper har kommet tilbake til saken etter at sekretariatet i sin vurdering av saken kom til at det foreligger en mangel ved boligen knyttet til det elektriske anlegget, begge

badene og terrassen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble ikke funnet å være en mangel knyttet til utettheter i undertaket. Ved utmålingen av prisavslaget fremholdt sekretariatet at det heftet noe usikkerhet ved de totale utbedringskostnadene, men fant etter en konkret vurdering det riktig å ta utgangspunkt i de pristilbud og prisestimat som var fremlagt av kjøper. Etter fradrag for standardheving og forlenget levetid, ble prisavslaget fastsatt til kr 750 000 med tillegg av forsinkelsesrente.

Nemnda bemerker at sekretariatet har foretatt en grundig og skjønnsom vurdering av sakens problemstillinger – både når det gjelder mangelsspørsmålet og utmålingen av prisavslaget. Som nevnt, har verken kjøper eller foretaket kommet tilbake til saken. Slik saken er forelagt nemnda, har den kommet til at den er enig i sekretariatets konklusjoner både for mangelsspørsmålet og utmålingen av prisavslaget. Nemnda slutter seg også til sekretariatets begrunnelse på disse punktene.

Nemndas konklusjon er altså at det foreligger en mangel knyttet til det elektriske anlegget, de to badene og terrassen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum, men at det ikke foreligger en mangel hva gjelder utettheter i undertaket. Kjøper tilkjennes prisavslag med kr 750 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Kjøper har også krevd erstattet egenandelen for advokatutgifter med kr 4 000, jf. avhl. § 4-14, og kravet tas til følge. Nemnda finner det klart at det foreligger ansvarsgrunnlag samt at de øvrige vilkårene for erstatning er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).