

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-823

12.9.2024

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

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

Flere forhold – ulovlig avløpsanlegg – manglende parkering – selgers opplysningsplikt – takstansvar/megleransvar – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, og 4-12.

En fritidsbolig fra 1996 ble solgt "som den er" for kr 1,25 mill. i 2021. Ved salget ble det opplyst at eiendommen hadde rettigheter til to parkeringsplasser på annen manns grunn. Det ble videre opplyst at eiendommen hadde tankvann hvor spillvann gikk til terrenget. Veggkonstruksjon, fasader, utvendige overflater og vinduer/dører ble vurdert til TG 1. Det ble ellers ikke gitt noen opplysninger om krypkjeller. Etter overtakelsen avdekket kjøper at avløpsløsningen med spillvann til terrenget var ulovlig med manglende godkjenning fra kommunen. Kjøper avdekket også at det ikke eksisterte noen tinglyst bruksrett til parkering, og at grunneier ikke tillot fast parkering.

Utover dette har kjøper avdekket manglende lufting ved ytterkledning, manglende vannbord på vinduer og at fritidsboligen hadde to krypkjellere. Kjøper anførte at både selger, megler og selgers takstmann ga uriktige og misvisende opplysninger om fritidsboligen, og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avslo kravet, og viste til at fritidsboligen hadde et oppgraderingsbehov, at kjøper aldri ble lovet noen tinglyst rettighet til parkering, og at kjøper skulle ha avdekket krypkjellerne selv på visning. Partene var også uenige om utmålingen av prisavslag. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 764 121, samt forsinkelsesrente fra 11.3.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ulovlig avløpsanlegg, krypkjeller, feil ved vindu og kledning, og manglende parkering, 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 fritidsbolig på Vestlandet. Byggeåret er 1996.

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

Eiendommen har en nord-vestvendt plassering med en vestvendt terrasse som byr på nydelig utsikt og flott ettermiddags- og kveldssol. 2 oppmerkede parkeringsplasser langs (vei) med stitilkomst opp til eiendommen. Hytten byr blant annet på 3 soverom samt stue med åpen løsning til kjøkken med utgang til en herlig solrik terrasse. Velkommen!

(...)

Parkering: 2 biloppstillingsplasser ved (vei).

(...)

Følgende rom inngår i P-rom: Entré, stue/kjøkken, 3 soverom og toalettrom.

(...)

Bilen parkerer du ved veien, og følger stien oppover mot hytten.

(...)

Hytten har ellers tre gode soverom og en bod som med litt innsats kan bli et hyggelig bad. Like innenfor entréen finner vi toalettrommet, der man kan få tatt en liten kattevask, samt benytte toalettfasilitetene, som består av en Cinderella-toalett.

(...)

Vei / Vann / avløp:

Privat vei til offentlig vei. Eiendommen har takvann og Cinderella forbrenningstoalett.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

BEFARINGEN:

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

(...) Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

Konklusjon tilstand:

Fritidsbolig med normal standard. Frittliggende i område med spredt bebyggelse. Meget fine sol og utsiktsforhold. Parkeringsplass ved vei. Tilkomst til fots på sti opp fra parkering. Vanntilførsel: Takvann m/ vannpumpe. De er mulighet for å koble på vanntilførsel på naboeiendom i følge eier. Konf. eier om dette.

Avløp: Forbrenningstoalett med gråvann til terreng.

(...)

Befarings- og eiendomsopplysninger:

(...)

Avløp av gråvann til terreng/ grøft. Opplyst av eier.

(...)

Grunn og Fundamenter TG 1:

Fundament av sparestein/naturstein på antatt fast grunn av fjell. Lettklinkerblokker på såle av betong. Grunnundersøkelser er ikke innhentet eller vurdert utover visuelle observasjoner ved befarings.

Grunnmur TG 2:

Natursteinsgrunnmur av eldre type, samt deler av bygget står på ringmur av lettklinkerblokker. Ringmur bør overflatepusses. Lettklinker mur anbefales pusses og overmales for beskyttelse av blokker (ihht monteringsanvisning). TG2.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader TG 1:

Yttervegger består av bindingsverk av justert konstruksjons- trevirke. Isolert og vindtettet yttervegg konstruksjon. Yttervegger er utlektet med luftespalte og kledd med bordkledning av furu eller gran. Fasader er overflatebehandlet med beis eller maling. Overflater er behandlet i 2020-2021 (eiers kommentar).

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Utvendige overflater TG 1:

Beiset eller malte fasader. Beiset 2020-2021. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 – 12 år.

Vinduer og dører TG 1:

Fra byggeår. Vinduer har trekarmen med isolerglassruter. Malt overflate på karm og glasslister.

(...)

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 – 60 år.

(...)

Etasjeskiller TG 1:

Etasjeskiller har bjelker av tre med bærende undergulv. Antatt isolert konstruksjon. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 – 80 år. I eldre etasjeskillere av trevirke må det forventes at det kan forekomme retningsavvik og knirk. Dette er ikke uvanlig.

Bad TG 1:

(...)

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Toalettrom 3,26 m2:

Vegghengt servant med ettreps servantbatteri.

Sinderella forbrenningstoalett.

Vannpumpe og varmtvannsbereder er plassert her.

Boligens varmtvannsbereder er plassert her.

Type: Tesy

Produsert Årstall: ikke kjent

Fordelerskap for rør i rør. Boligens sikringsskap er plassert her.

Utstyr er ikke funksjonsprøvd.

VVS:

VVA-installasjoner generelt:

Takvann med oppsamlingstank under terrasse og med vannpumpe på toalettrom. Varmtvannsbereder på toalettrom. Fordelerskap for vannfordeling rør i rør er plassert på toalettrom. Her er det sluk i gulv (ikke bygget som våtrom). Vegghengt vask med servantbatteri på toalettrom. Spillvann går til terreng. Det er Sinderella classic forbrenningstoalett. Innvendig bod er klargjort med pex bokser for oppbygging av våtrom. Se egen rubrikk for innvendig bod.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2014. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom var det krysset av for "ja" med følgende kommentar:

Lekkasje tak i 2015, fukt bad. Forsikringssak på bad med nye vegger og gulv

På spørsmål om det var utført arbeid på bad/våtrom var det krysset av for "ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad" med følgende kommentar:

Firmanavn: "A. VVS, 10.07.2015"

Redegjør for hva som er gjort og når: "Lagt inn varmt og kaldt vann fra vanntank ute. Vask på bad."

På spørsmål om arbeidene ble omsøkt hos kommunen var det krysset av for "nei". Selger svarte videre "nei" på spørsmål om kontroll/arbeider ved vann/avløp, problemer med drenering/fuktinnsig, ufaglært arbeid, og heftelser eller manglende tillatelser. På spørsmål om det var andre forhold av betydning som kunne være relevant for kjøper, f.eks. tinglyste forhold eller private avtaler ble det krysset av for "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 250 000 ved udatert kjøpekontrakt (i 2021), og overtatt av kjøper den 23.1.22.

I det følgende omhandles mangelsforholdene hver for seg.

1. Gråvann/avløpsløsningen

Etter overtakelsen avdekket kjøper at avløpsløsningen ikke var godkjent hos kommunen. Kjøper mente at det iht. opprinnelig byggesøknad skulle ha blitt etablert en spredningsgrøft og et rensesystem for gråvannet. Kjøper har også vist til at kommunen krevde ny søknad.

X. kommune oppga bl.a. følgende i sitt brev av 24.2.03:

Når det gjeld løyve til bygging av avløpsanlegg er dette ugyldig (forelda etter 3 år) og det må sendast ny søknad. Ein syner til vedtak i utval natur 28.08.96.

Kjøper innhentet en rapport av 22.7.22 fra takstmann R.:

Gråvann er ført til terreng uten godkjenning. Verdien på hytten vil som følge av dette få en nedsatt omsetningsverdi. Hytten er fremstilt i prospekt med blant annet at hytten er i bod klargjort for å lage til bad med dusj. Her er røropplegg klart i bod med veggbokser og sluk i gulv. Ut fra merking i skap ser det ut til at det er AR AS som har installert røropplegg i hytten og ikke A. VVS som egenerklæring antyder. A. VVS har utført noe mindre tilkoblinger og tilpasninger ifølge mail. Arbeid med fjerning av røropplegg er vurdert til ca. kr 70 000,-.

Konklusjon: Nedsatt omsetningsverdi er vurdert til at verdien ville falle med ca. 20 % av fremstilt verdi som følge av at hytten ikke har godkjent innlagt vann og avløp. Dette utgjør da ca. 300 000.- i tillegg til å fjerne røropplegg i hytten.

Takstmann H. tok utgangspunkt i at fritidsboligen ikke hadde noe vann- og avløpssystem, og har redegjort for at eksisterende rør måtte demonteres for kr 70 000, og at fritidsboligen etter dette ble påført et verdiminus på ca. kr 300 000.

Kjøper har også innhentet pristilbud for etablering av spredningsgrøft med et rensesystem for gråvannet.

I pristilbud fra HE. AS fremgikk:

Beskrivelse iht. vedlagt spesifikasjon:

Rigg, transport og administrasjon kr 17 022

Grunnarbeider kr 78 903

Rørleggerarbeider kr 64 130

Forutsetninger:

Gjennomføring ringmur og innvendige arbeider ikke medtatt

Sprengningsarbeider ikke medtatt. Grøft og renseanlegg

Søkes plassert der det dypt nok til fjell

Utbedring av adkomstvei etter arbeidet er ikke medtatt

Byggherre holder vann og elektrisitet

Byggherre ordner avtale om kryssing av annen manns grunn

Se forutsetninger fra M. og S. AS

HE. AS estimerte samlede kostnader til kr 200 068 inkl. mva.

Det ble også innhentet pristilbud fra MS. AS:

Dette er med i vårt tilbud:

Gråvannsanlegg Vera

Avløp fra bygg til gråvannsanlegg og infiltrasjonsgrøft

Infiltrasjonsgrøft 10 m

Prosjektering, søknad om utslippstillatelse, søknad om tiltak, innmåling og ferdigmelding

Det er ikke tatt med kommunalt gebyr for søknad

Det er ikke tatt med entreprenørarbeid

Det er ikke tatt med isoleringsplater, vi forutsetter min. 1,2 m overdekking på gröft

Det er ikke tatt med forankring av gråvannsanlegg

MS. AS estimerte kostnader på kr 72 875.

Foretaket innhentet en befaringsrapport fra takstmann O. av 14.11.22:

Slik vi oppfatter saken er det opplyst flere steder i salgsdokumentene at avløpet/gråvann går til terreng. Dette er ikke noen løsning som kommunene normalt vil godkjenne. Likevel kan vi ikke se at det spesifikt er opplyst at anlegget ikke er ferdigmeldt, og heller ikke at vedtaket/godkjenningen er foreldet.

(...)

Det er innhentet pris på å legge opp gråvannsanlegg fra hytten med gråvannshåndtering og spredegrøft på egen grunn. Slik vi vurderer saken er dette en god løsning og vi anbefaler derfor denne. Løsningen må søkes om til kommunen, og det må også legges om noen rør i krypkjelleren slik at avløpet fra fritidsboligen ender i samlerør på boligens sørøstre gavl og ledes til kum/gråvannstank og spredegrøft på egen eiendom.

(...)

Kjøperne har etter befaringen oversendt et pristilbud som omfatter graving, gråvannsanlegg og infiltrasjonsgrøft samt søknad og prosjektering til kommunen. Totalkostnaden her er satt til kr 160 055 + mva / kr 200 068,- inkl. mva. Tilbudet virker fornuftig og legges derfor til grunn. I tillegg til overnevnte er det tatt en del forbehold i pristilbudet. Dette går på kostnader til eventuelt sprengning, eventuell forankring av gråvannskum, frostisolering, innvendige rørarbeider, kommunale avgifter etc. Her der det ikke sikkert at noen av forbeholdene opptrår, og i beste fall får man oppført anlegget for ca. 200 000 inkl. mva. Imidlertid er det nødvendig å legge om avløpsanlegget under hytten, noe som skal være mulig da hytten har krypkjeller. Det estimeres derfor et forsiktig tillegg for rørarbeider under hytten, samt enkelte tilleggskostnader som følge av forbeholdene på ca kr 25 000 + mva.

Takstmann O. estimerte samlede kostnader til kr 231 250 inkl. mva.

2. Vinduer uten vannbord

Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved vindu.

Takstmann R. oppga følgende i sin befaringsrapport:

Vinduer i tre med malte overflater. Vinduer er innsatt uten vannbord under vindu, men ca.10 cm lengre ned i konstruksjon. Det er montert en rettkantet list rett på vinduskarm mellom vindu og vannbord. Hensikten med utvendig omramning og tetning skal hindre regn i å trenge inn i veggen via fugen mellom vindu og vegg.

Under vinduer er det laget til med spor i vindu slik at beslag kan føres opp i dette. Dette er laget til for å sikre at vann fra vindu blir ledet ut på kledning. Slik dette er laget til vi vann samle seg på vertikal flate og kunne trekke inn i konstruksjon.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 24 885.

Takstmann O. uttalte følgende i sin rapport:

Det er avdekket en uvanlig omramming rundt vinduene på hytten. Omrammingen framstår som ufagmessig, og har en utførelse som bryter med overlappingsprinsipper som er vanlige i bransjen, dette medfører at risikoen for lekkasjer øker, og at den tekniske kvaliteten til løsningen vurderes å være lav.

På tross av dette er det ikke avdekket eller fremvist lekkasjer eller indikasjoner på dette. Faktisk utførelse vurderes derfor å fungere som tiltenkt på tross av ufagmessig utførelse.

Basert på levetidsvurderingen der man legger til grunn Teknisk lav kvalitet, og store påkjenninger, vil ikke forventbar levetid være mer en 20 år (kort intervall) i dag har vinduene og omrammingen oppnådd en alder som er 6 år forbi dette. Det vurderes derfor ikke å være upåregnelig med fremtidig slitasje eller begynnende utettheter som følge av svak utførelse som medfører økt risiko for lekkasjer og redusert forventbar levetid.

Takstmann O. la til grunn at forholdet ikke krevde utbedring, og utbedringskostnader ble derfor ikke vurdert.

3. Kledning uten tilfredsstillende lufting

Kjøper har også reklamert over feil ved kledning.

I rapporten fra takstmann R. fremgikk følgende:

Bak kledning er det ikke laget til slik at det er muligheter for en tilfredsstillende gjennomlufting bak kledning. Det er ikke laget til med mulighet for gjennomlufting opp mot sutak i gavlvegg. Der kledning ikke passer sammen med resterende kledning må dette tilpasses og festes tilfredsstillende.

Ta av nederste kledningsbord og skifte ut lekte (som jeg antar er montert liggende) og legg inn musebånd for så å montere nytt kledningsbord. Avslutte mot tak i gavelvegger med åpning som sikrer god gjennomlufting bak kledningen. Utbedre kledning som ikke passer sammen.

Utbedringskostnadene ble vurdert av takstmann R. til kr 77 004.

Takstmann O. oppga følgende i sin befarringsrapport:

Slik vi oppfatter saken fremstår kledningen på hytten å være i normalt god stand, og det er ikke avdekket, eller fremvist skader slik som råteskader, eller avflassende maling, eller andre forhold som indikerer at kledningen har mangelfull lufting. Vi er enige i at bruk av lekter i bunnen av luftesjiktet, som har samme dimensjon som luftesjiktet ellers ikke nødvendigvis er noen fagmessig god løsning, men vi kan heller ikke se at faktisk utførelse har ført til skader på bygget. Også hyttens kledning har et noe ufagmessig preg med enkelte forhold som indikerer at denne er satt opp av ufaglærte. Til tross for dette fremstår den på befaringstidspunktet å fungere som tiltenkt.

Takstmann O. la til grunn at forholdet ikke krevde utbedring, og utbedringskostnader ble derfor ikke vurdert.

4. Kryp kjellere

Kjøper avdekket videre at fritidsboligen hadde to kryp kjellere, som det ikke ble opplyst om ved salget.

Takstmann R. forklarte følgende i sin befarringsrapport:

På befaring er det påvist to ukjente kryp kjellere med fuktskader og medtatt stubbeloft.

Det er tilkomst til kryp kjeller, tilkomst er påvist av hjemmelshaver i ettertid. Tilkomst fra soverom og en kryp kjeller fra rom under det som i prospekt er merket som bad. I kryp kjeller er det fuktig og asfaltplater som er brukt som stubbeloft henger ned slik at det er åpent rett opp i isolasjon flere plasser. Flere kokonger i taket fra edderkopper i begge kryp kjellere, dette er et godt tegn på høy fuktighet. En undersøkelse utført av Folkehelseinstituttet viser at minst en av tre norske boliger har fuktskader, og at ca. 40 prosent av alle kryp kjellere har et fuktproblem. Dette gjør kryp kjeller til den desidert mest fuktutsatte konstruksjonen i norske boliger. Kan ikke se at kryp kjeller er nevnt i tilstandsrapport eller egenerklæring.

Stubbeloftsplater må tilbakeføre slik at det blir en god vindtetting mot grunnen. Her må bord rives og plater tilbakeføres og sikres med nye bord under plater. Grunnen må sikres med aldringsbestandig plastfolie der det mangler.

Utbedringskostnadene ble vurdert av takstmann R. til kr 62 164.

Takstmann O. oppga bl.a. følgende i sin befarringsrapport:

I utgangspunktet stemmer det at grunnmurene dels er oppført i lettklinker/Leca, og det stemmer også at etasjeskillet i bygget er med bjelker av tre med bærende undergulv. Likevel er ikke kryp kjellerrommene omtalt i rapporten. (...).

Kryp kjellerrom er å anse som en risikokonstruksjon. Med risikokonstruksjon menes konstruksjoner som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

(...)

Det er avdekket at hytten har to kryp kjellerrom under etasjeskillet, det ene rommet har lukeadkomst utenfor møbleringssonen inne i hytten, og lukeadkomsten her vurderes å være godt synlig. Tilkomsten til den andre delen av kryp kjelleren er via luke i grunnmuren under terrassen. Tilkomsten til denne luken er en del begrenset som følge av lagrede gjenstander under terrassen. Det er avdekket noen lokale skader i

krypkjellerne, i form av stedvise asfaltplater som henger ned, samt et lokalt omfang av fuktindikasjoner i hjørnet på krypkjellerrommet med lukeadkomst fra soverommet inne i bygget. Krypkjellerne ellers fremstår ikke å være betydelig preget av fuktproblemer.

(...)

Forholdet utbedres ved at asfaltplater som henger ned festes bedre med underliggende lekter eller bord som skrus opp i undersiden av bjelkelaget. Videre anbefales det at man legger ned fuktsperre i mot grunnen i kryperommet slik at man begrenser avdunstingen av fukt fra grunnen. En slik begrensning, samtidig som man opprettholder samme mengde ventilerings vurderes å redusere gjennomsnittlig fuktnivå i krypkjellerrommet.

Utbedringskostnadene ble vurdert av takstmann O. til kr 41 625.

5. Parkeringsplasser

Kjøper har også reklamert over at de opplyste parkeringsplassene på nabotomt ikke var tinglyst, og at grunneier ikke tillot fast parkering.

Takstmann R. skrev følgende i sin befarringsrapport:

Det er opplyst i tilstandsrapport og i prospekt at eiendommen selges med parkering ved vei, men parkering har ikke tinglyst rettighet. Hjemmelshaver har forespurt grunneier om å kjøpe denne rettigheten uten positivt tilsvaret. I område er det vanskelig med parkering andre plasser, spesielt på fine dager da det i er opparbeidet badeplass ved (Vannet) som er mye brukt. Likeledes er områder mye brukt til andre aktiviteter som vanskelig gjør parkeringsforholdene uten fast plass. Eiendommen har ikke parkering eller rett til parkering, bruksverdien på eiendommen er begrenset som følge av dette da det langt å gå fra potensiell parkering på (Sted). Antar verdien for eiendommen uten parkering vil være redusert med ca. 25 – 30 % ut fra den den som var prisantydning. Det vil utgjøre ca. 400 000.-

Takstmann R. la til grunn at fritidsboligen ikke hadde noen parkeringsrett langs veien og at dette medførte et verdiminus på kr 400 000.

Takstmann O. skrev på vegne av foretaket bl.a. følgende i sin befarringsrapport:

Det er fremlagt dokumentasjon på veirett, der det fremkommer at eiendommen har rett til å etablere veg med traktorvegstandard, vi kan likevel ikke se at det noe sted er skrevet at rettighetene også omfatter parkering. Her må man forhandle ferdig med naboen om hvor parkeringen eventuelt kan tillates og be om pris på en eventuell opparbeidingskostnad på denne. Deretter må det lages en avtale om parkeringen, som tinglyses. (Takstmann R.) beskriver i sin rapport at verdiminuset på eiendommen uten parkeringsretter vil være 25-30% ut fra prisantydningen noe som vil utgjøre ca. 400 000,-. Vi er ikke uenige i størrelsen på verdiminuset dersom eiendommen må selges videre uten noen som helst parkeringsrett, men vi mener man må ta utgangspunkt i faktisk salgssum, noe som gir et verditap på ca. 350 000, dersom eiendommen selges videre uten parkeringsplasser i (Veien) nedenfor hytten.

Takstmann O. la også til grunn at fritidsboligen ikke hadde noen parkeringsrett og at dette medførte et verdiminus på kr 350 000.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Når det gjaldt avløpsløsningen, har kjøper vist til at det ble gitt opplysninger som tilsa at man måtte kunne forvente at anlegget var lovlig. Når det gjaldt vindu, kledning, og krypkjeller har kjøper anført at det ble gitt mangelfulle opplysninger fra selgers takstmann. Når det gjaldt parkering har kjøper anført at megler ga uriktige og misvisende opplysninger, og at kjøper kunne forvente at de omtalte parkeringsplassene var tinglyst, jf. bl.a. FinKN 2023-54. Videre har kjøper anført at det samlet sett foreligger et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på til sammen kr 764 121, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 11.3.22, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Foretaket har bl.a. vist til at boligen var relativt gammel, slik at kostnader til

oppgraderinger uansett var påregnelig for kjøper. Når det gjaldt avløpsløsningen har foretaket vist til at selger lojalt hadde gitt de opplysningene de hadde og at det var ukjent for selger at avløpsløsningen var ulovlig. Avvik ved vindu og kledning var ubetydelige og det var ikke påvist noen skader. Hva gjaldt krypkjellere, viste foretaket til at disse var synlige for kjøper. Når det gjaldt parkering, bemerket foretaket at det aldri ble lovet noen tinglyst rett, og at det ikke forelå noe tap for kjøper ettersom parkeringsplassene fremdeles kunne benyttes. Foretaket påpekte at det var mye som talte for at det var etablert en avtale om parkering, som ville ha oppnådd rettsvern ved hevd, og at tinglysing var uten betydning for avtalen om parkering.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at det forelå mangelsansvar, både som følge av mangelfulle og uriktige opplysninger fra selgers takstmann og eiendomsmegleren, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, samt at det samlet sett forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangel etter både §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det er i begrunnelsen vist til følgende:

Selv om foretaket ikke erkjenner at det foreligger mangel, oppfatter vi foretakets klagesvar slik at det i hovedsak er rettet innsigelser mot størrelsen på kjøpers krav om prisavslag.

Sekretariatet vil kort bemerke at det fremstår som klart at det foreligger mangelsansvar i denne saken. Vi viser til at verken takstmann eller megler synes å ha oppfylt sine plikter og etter reglene om identifikasjon har selger dermed også misligholdt sin lovpålagte opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Når det gjelder de opplyste biloppstillingsplassene, viser vi til at nemnda har lagt til grunn at kjøper kan forvente at en slik bruksrett er tinglyst, jf. FinKN 2014-544, FinKN 2022-148, og FinKN 2023-54. Hva gjelder meglers ansvar i et slikt tilfelle viser vi til de to sistnevnte avgjørelsene.

Videre har vi kommet til at forholdene samlet sett medfører mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Slik vi ser det kunne kjøper forvente at avløpsløsningen var lovlig og at fritidsboligen hadde en etablert parkeringsrett. Kjøper kunne også forvente at fritidsboligens vinduer og ytterkledning var oppført i tråd med god byggeskikk. Vi bemerker at bygningsdelene ble vurdert til TG 1. Det er ellers upåregnelig for kjøper at fritidsboligen har to krypkjellere når takstmann ikke opplyste om disse i tilsynsrapporten og etasjeskille ble vurdert til TG 1. Når takstmann som fagperson ikke oppdaget krypkjellerne kan det heller ikke forventes at kjøper skulle ha oppdaget disse, jf. avhl. § 3-10.

Samtlige avvik tilsier at fritidsboligen kvalitativt er i betydelig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente. Selv om partene har dokumentert ulike utbedringskostnader er det heller ikke tvilsomt at det kvantitative elementet også er oppfylt.

Vi har etter dette kommet til at fritidsboligen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente og det foreligger mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg til dette.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12, har sekretariatet uttalt følgende:

Slik vi forstår saken krever kjøper prisavslag for gråvannet/avløpsløsningen, vinduer, kledning og krypkjellerne etter avhl. § 4-12 andre ledd. Når det gjelder parkeringsplassene forstår vi det slik at kjøper krever et forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd.

Vi kan ikke se at foretaket tilbakeviser dette utgangspunktet. Foretaket har imidlertid anført at kjøper kun har krav på rimeligste forsvarlige utbedringsmetode. Videre mener foretaket at et forholdsmessig prisavslag for parkeringsplassene må ta utgangspunkt i den faktiske salgssummen og ikke i prisantydningen.

Det klare utgangspunktet i retts- og nemndspraksis at rimeligste forsvarlige utbedringsmetode skal legges til grunn, selv om den rimeligste metoden ikke alltid fremstår som den optimale, se bl.a. FinKN 2012-297, FinKN 2016-076 og FinKN 2017-637 og LG-2010-157037. Det er videre kjøper som har bevisbyrden for kravets størrelse, jf. bl.a. FinKN 2015-020.

Når det gjelder nødvendig utbedring av krypkjellerne ble kostnadene vurdert til kr 62 164 av takstmann R. og til kr 41 625 av takstmann O. Sekretariatet anser vurderingen og estimatet til takstmann O. som den rimeligste forsvarlige utbedringen, og vi legger dermed kr 41 625 til grunn for den videre vurderingen. Vi er også enige med foretaket i at et forholdsmessig prisavslag for parkeringsplassene naturlig bør ta utgangspunkt i salgssummen og ikke i prisantydningen. De fagkyndige er enige i at verdiforringelsen ved manglende parkering utgjør ca. 25-30 %, men takstmann R. har slik vi forstår det tatt utgangspunkt i prisantydningen når han kommer til kr 400 000, mens takstmann O. har lagt til grunn salgssummen når han kommer til kr 350 000. Vi legger dermed kr 350 000 til grunn for den videre vurderingen.

Takstmann O. har ellers ikke vurdert kostnadene for nødvendig utbedring av vinduer og kledning og vi legger dermed kostnadsestimatet fra takstmann R. til grunn, herunder kr 24 885 og kr 77 994.

Når det gjelder utbedring av gråvannet/avløpsløsningen har kjøper kun vist til pristilbudet fra HE. AS på kr 200 068. Slik vi forstår saken må imidlertid HE AS sitt pristilbud ses i sammenheng med pristilbudet fra MS. AS på kr 72 875 (jf. setningen "Se forutsetninger fra MS AS" i pristilbudet fra HE. AS).

Det totale beløpet utgjør dermed kr 272 943. Dersom dette ikke stemmer, ber vi om en tilbakemelding fra partene.

Takstmann O. har på sin side redegjort for at gråvannet/avløpsløsningen kan utbedres for kr 231 250.

All den tid vurderingen til takstmann O. er et prisestimat, mens HE AS/MS. AS har inngitt et konkret pristilbud på utbedring, har vi kommet til at deres pristilbud utgjør de faktiske utbedringskostnadene. Se til sml. FinKN 2022-479 hvor nemnda uttalte følgende:

"Videre finner nemnda at utbedringskostnadene som er skissert av firma F.T. og firma T.B. AS relatert til inngangspartiet må legges til grunn ved vurderingen. Disse anses å utgjøre faktiske utbedringskostnader, i motsetning til kun et prisestimat som er fremlagt av takstmann S."

Vi legger dermed kr 272 943 til grunn for den videre vurderingen.

Det er videre sikker rett at kjøper må tåle reduksjon av prisavslaget i tilfeller hvor utbedring gir kjøperen et bedre utgangspunkt enn det som følger av avtalen. Ifølge Trygve Bergsåker (6. utgave 2023 s. 388) er det et spørsmål om forlenget levetid på bygningsdelene eller det kan dreie seg om en forbedret standard i egentlig forstand.

På den ene siden forstår vi det slik at vinduer, kledning og krypkjellerne hovedsakelig utbedres lokalt. Videre hadde takstmann vurdert både vinduer, kledning og etasjeskille til TG 1. Når en bygningsdel får TG 1 er kjøpers berettigede forventninger også høye. Samtidig ser vi at kjøper bl.a. får nytt musebånd under kledning og at det skal legges fuktsperre mot grunnen i krypkjellerne.

Når det gjelder gråvannet/renseanlegget får kjøper et helt nytt renseanlegg med forlenget levetid.

Sekretariatet mener at kjøpers berettigede forventninger i utgangspunktet var en godkjent utslippsløsning i terrenget fra byggeåret. Vi har funnet grunn til å sammenligne dette forholdet med FinKN 2020-954. Her fikk kjøper opplysninger om vanntilførsel fra privat brønn som i realiteten viste seg å være en oppdemmet bekk. Kjøper innhentet et pristilbud for ny vanntilførsel på kr 182 822. Nemnda kom til mangel etter avhl. § 3-8. Nemnda mente imidlertid at kjøper måtte tåle et betydelig standardhevingssfradrag og tilkjente kjøper et prisavslag på kr 90 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Vi vil ellers bemerke at fradragets størrelse likevel påhviler foretakets bevisbyrde, jf. LB-2009-194719, og at det ved en slik skjønnsmessig vurdering må utvises "forsiktighet ved fastsettelsen av fradraget, slik at det ikke gjøres fradrag for mer enn det laveste beløp det er sannsynlig at standardhevingen utgjør", jf. Benestad Anderssen (2008) s. 292.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har sekretariatet kommet til at prisavslaget i nærværende sak passende kan settes til kr 600 000, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter i tråd med rentel. § 2.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til dette.

Nemnda har merket seg foretakets innsigelser for så vidt gjelder parkeringsplassen, men kan ikke se at det i tilstrekkelig grad foreligger dokumentasjon på at eier av fritidsboligen har ervervet parkeringsplassene gjennom hevd eller alders tids bruk. Nemnda er her enig med kjøper i at det

må fremlegges flere faktiske holdepunkter om bruken for at dette skal bli aktuelt. Nemnda er for så vidt heller ikke uenig med foretaket i at verdsettelsen av parkeringsplassen – kr 350 000 – synes noe høy. Samtidig er det ikke fremlagt noen alternativ verdsettelse fra foretakets side, og opplysningene i salgsoppgaven trekker isolert sett i retning av at parkeringsplassene var en del av eiendommen som ble solgt – og ikke bare en bruksrett. I mangel av andre holdepunkter har nemnda derfor funnet å kunne slutte seg til sekretariatets utmåling.

Prisavslaget settes dermed til kr 600 000 i tråd med sekretariatets utmåling, med tillegg av forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).