

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-897

15.10.2024

Gjensidige Forsikring ASA

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

Ny avhendingslov – 37 år gammel fritidsbolig – vann i krypkjeller (TG 1) – risikoopplysninger? – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-19.

En fritidsbolig fra 1985 ble solgt for kr 2,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.6.22. Det ble opplyst ved salget om krypkjeller med god utlufting hvor det var målt *"tørre og normale verdier"*, og det ble gitt TG 1. Terrengforhold og byggegrunn ble også gitt TG 1, mens grunnmur og fundamenter ble gitt "mørk" TG 2, med merknad om noe sprekkdannelse. Selger opplyste i egenerklæringen at det ved store nedbørsmengder kom vann under hytta, som dreneres ut med lensepumpe montert under hytta. En stund etter overtakelsen i juni 2022 oppdaget kjøper at krypkjelleren ble fylt med vann. Drenspumpa, som førte vannet ut på en nabotomt, var ikke tilstrekkelig til å løse problemet. Ifølge naboer, hadde selger slitt med samme problem i mange år. Kjøpers takstmann anbefalte etablering av drensgrøft til en kostnad på over kr 1 mill., og bemerket at krypkjeller burde ha blitt gitt TG 2 på grunn av lett synlige skader, samt selgers opplysning i egenerklæringen. Kjøper reklamerte til foretaket den 12.4.23, og anførte bl.a. at det var gitt mangelfulle opplysninger, og at forholdet var upåregnelig. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at selgers opplysningsplikt var overholdt, at forholdet ikke utgjorde et upåregnelig eller avtalemessig avvik, og at det uansett var reklamert for sent. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 112 500, forsinkelsesrente fra 7.8.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved drenering/vann i krypkjeller, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidsbolig på Østlandet oppført i 1985.

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

Fritidsbolig opprinnelig oppført i 1985.

God og innholdsrik planløsning på 1 plan samt ikke målbar krypkjeller.

Det ble videre opplyst at boligen har en "normalt god standard".

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

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Boligens krypkjeller ble gitt TG 1, med følgende beskrivelse:

Krypkjeller med utvendig adkomst.

Det måles tørre og normale verdier.

God utluftning og god høyde.

Tilstanden vurderes normal.

Boligens byggegrunn ble også gitt TG 1:

Det er byggegrunn av fjell.

Videre ble boligens grunnmur og fundamenter gitt "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"):

Støpt ringmur/grunnmur av Leca.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Omfanget er lite.

Tiltak

- Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes.

I tillegg ble boligens terrengforhold gitt TG 1, med følgende kommentar:

Kupert naturtomt.

Ikke fare for flom eller skred.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "Nei" på spørsmål om boligen har "kjeller, underetasje eller andre rom under bakken". På spørsmål om det var "observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje", svarte selger "ikke relevant for denne boligen". Videre svarte selger "Nei" på spørsmål om det var "utført arbeid med drenering".

På spørsmål om kjennskap til "andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet", svarte selger "Ja" og bemerket bl.a. følgende:

Ved store nedbørsmengder / regn, da kommer vann under hytta, drenerer dette ut med lensepumpe som står montert under hytta.

Boligen ble solgt for kr 2,8 mill. ved kjøpekontrakt signert 14.6.22, og overtatt av kjøper 13.6.22.

Kjøper oppdaget en stund etter innflytting at det samlet seg overvann i boligen, og at krypkjelleren ble fylt med vann. Kjøper sendte reklamasjon til foretaket den 12.4.23.

Ifølge kjøper har naboer informert om at selger hadde slitt med samme problemer i flere år. Kjøper har fremlagt følgende forklaring fra en nabo datert 24.4.23:

Kommentar vedr. samtaler etter kjøp av ovennevnte eiendom.

Jeg viser til ovennevnte samtaler og vil, etter oppfordring fra deg, bekrefte følgende:

Vi naboer har flere ganger registrert at tidligere eier av nevnte eiendom til tider har hatt problemer med vann-ansamling i kjeller (dette ved at vann har blitt pumpet ut). Jeg forstår at du har funnet både pumpe og rør for lensing av vannet, hvilket bekrefter ovennevnte.

Da eiendommen ble lagt ut for salg regnet vi med at disse forhold ble beskrevet av takstmann/eiendomsmegler i salgsdokumentene.

Kjøper har videre fremlagt en vurdering fra S.&G. AS datert 31.3.23:

Vedrørende overflatevann i krypkjeller under bygning.

S.&G. AS ble kontaktet ifb med tett og frosset pumpeledning for overflatevann i krypkjeller. De[r] ble det påvist over en meter med overflatevann i krypkjeller grunnet tett pumpeledning, denne ble åpnet med høytrykkspyling motstrøms fra utløp i skogsterreng inne på naboieiendommen. Pumpeledning ble avdekket ved p.plass da vannet sprutet opp fra bakken i dette området. Det viste seg at pumpeledningen ligger i en

dybde på under 10 cm og var skjøtet med tape. Det ble da anbefalt eier av bygningen og etablere en provisorisk løsning med avløpsledning oppe på bakken.

Denne type løsning for håndtering av overflatevann/drenering fungerer ikke. Store vannansamlinger i krypkjeller vil skade fundamenteringen av bygget og bygningsmassen i underkant av gulvet.

Det er fjell i dagen rundt hele bygget, det er således ikke mulighet å drenere krypkjelleren ut på egen eiendom, eksempelvis fordrøyningsbasseng.

Forslag til tiltak.

Etablere drengsrøft fra krypkjeller og ut til skogsterreng på naboeiendom. Da må terrassen rives for adkomst. Røften må graves og sprenges hele veien i en lengde av ca. 50 løpemeter og en snittdybde på ca. 1,60 meter med kryssing av privat vei. Videre må det graves og sprenges for drenering rundt hele bygget, anslagsvis 40 løpemeter i en dybde på ca 1,70 meter med etablering av husdrenskum.

Det forutsettes at huseier får tillatelse til å lede overflatevann ut på annen manns eiendom, noe som må tinglyses.

Kostnadene for etablering av dreneringsrøft ble samlet estimert til kr 1 466 330 inkl. mva.

Kjøper har i tillegg fremlagt et pristilbud for riving og gjenoppbygging av terrasse (inkl. ny trapp) og stubbloft fra B. Entreprenør AS datert 27.4.23 på kr 353 750 inkl. mva.

Kjøper sendte krav om prisavslag til foretaket den 7.7.23. Foretaket avslo kjøpers krav ved brev av 19.7.23, og anførte at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2 eller 3-7.

Kjøper engasjerte deretter takstmann S. som var på befaring på eiendommen den 20.8.23. Fra takstrapporten datert 24.8.23 hitsettes:

OPPDRAKSBEKRIVELSE

Etter overtakelse har kjøper hatt gjentatte tilfeller av vanninnslag/oversvømmelser i kryperommet under boligen. Hver gang det regner kommer det vann inn i kryperommet som blir liggende. Det er også avdekket skader på platekledning i stubbloft, noe soppvekst på overflater og mangler på dreneringssystemet som ikke var beskrevet i tilstandsrapporten som fulgte salgsoppgaven.

POST 1: Vann/oversvømmelse i krypkjeller under fritidsbolig

Observasjoner gjort under befaring:

Fritidsboligen står på en ringmur av Leca-blokker. Ringmuren har noen mindre sprekker utvendig i puss/maling. Ringmuren har flere felt som er helt åpne mot det fri på tre av fire sider. Rundt ringmuren er det fjell tett inntil og ingen tegn til drenerende sjikt.

(...)

Det antas at det under grunnarbeidene i forbindelse med oppføring av hytta ble sprengt ut i fjellet slik at man senket grunnivået under boligen i forhold til terrenget rundt. Så har man valgt å støpe ringmuren tett inntil fjellet og opp til en høyde som ligger rett over terrenget. Dette er gjort uten et kapillærbrytende/drenerende sjikt rundt. Løsningen er uheldig da mesteparten av nivået i krypkjelleren dermed ligger under terreng med risiko for vanninntrenging. Det er i tillegg visuelt observert fall i terrenget mot bygningsmassen fra tre sider (ved nedgang til krypkjeller, langvegg/bakside og under terrassen).

(...)

På grunnen inne i krypkjelleren er det bart fjell, løse masser/stein og andre steder jord. Det var om lag 20 centimeter med fritt vann i krypkjeller under befaring - etter moderat nedbør det siste døgnet.

Kledningsplatene (eldre type tynn spon) i stubbloft buler ned og det er flere steder med større glipper. Minst ett sted har platen løsnet helt på den ene siden slik at man ser rett inn i isolasjonen i bjelkelaget. Under baderommet er det noen nyere sponplater (impregnerte), men disse henger så vidt på plass.

(...)

Flere plasser er det observert muggsoppdannelse på platene – dog ikke i et stort omfang.

(...)

I krypkjelleren er det en dreispumpe. Nåværende eier har vært nødt til å bytte en liten strekning av dreisrøret som går ut av kjelleren etter at det som lå der gikk tett/frøs til, men oppgir at anlegget ellers er urørt. Det ble påvist at dreisledningen kommer opp under terrasse og forsvinner videre under plen. Avløpet kommer ut igjen ca. 30 meter i luftlinje fra fritidsboligen – hvor vannet pumpes ut på annen manns tomt.

(...)

Tilleggsopplysninger fra huseier:

Jeg har mottatt bilder fra huseier som viser at det har vært høyere vannstand i krypkjelleren enn hva det var under min befaring. Jeg har også sett video av vann som pipler inn igjennom Leca-blokkene i ringmuren. Eier engasjerte S.&G. AS på våren 2023 fordi vannledningen fra dreispumpen frøs til/var tett. Dette firmaet skriver i sin observasjon at det den gang ble påvist *"over én meter med overflatevann i krypkjeller grunnet tett pumpeledning"*.

(...)

KONKLUSJON POST 1:

Fritidsboligen er oppført uten utvendig og underliggende drenering. Dette er ikke uvanlig gitt byggeår. Men, krypkjelleren er plassert i en nedsenket del av terrenget – slik at ringmuren i praksis fungerer som et oppsamlingskar for overflatevann. Det er minst fire større åpninger i grunnmuren som leder rett ut i det fri – og det er synlig fall mot grunnmur fra tre sider. Vann renner med enkelhet inn. Slik det står nå er en lensepumpe det eneste som sørger for å tømme kryperommet for vann.

Åpningene i ringmuren på tre av sidene er ikke utelukkende negativt. De har bidratt til god luftgjennomstrømning og har nok vært med på å redusere skadebildet ved å holde fuktnivået nede. Selv med særdeles god utlufting er det symptomer på at konstruksjonen forringes av et for høyt fuktnivå i krypkjelleren. Platene i stubbloft sveller av fuktigheten og gir grobunn for soppvekst.

Det må gjøres betydelige arbeider for å lukke de observerte avvikene. Bes merke at det totale omfanget ikke nødvendigvis er kjent da det kan være skjulte fukt- og råteskader i bjelkelaget/stubbloft. Basert på de observerte feil, mangler og skader vil jeg anta at fritidsboligen har hatt problemer med vann i krypkjelleren fra fritidsboligen stod ny i 1985.

Huseier har innhentet pristilbud på utbedringstiltak fra entreprenør. De foreslåtte tiltakene med drenering/utbedring er priset til i overkant av kr 1,8 millioner inkl. mva. Det er nok reelle tall for de foreslåtte arbeidsoppgavene, men jeg vurderer dette som en fordyrende løsning.

Det ble i rapporten fra takstmann S. estimert kostnader for å mure igjen åpninger til krypkjeller, pusse ringmur, fylle kjeller med drenerende masser mv. til samlet kr 887 500 inkl. mva.

Kjøper tok kontakt med H. Entreprenør for å forhøre seg om utbedringsmetoden lagt til grunn av takstmann S. var mulig å gjennomføre, samt pris. H. Entreprenør vurderte utbedringskostnadene til å ligge på kr 1 112 500 inkl. mva.

Kjøper sendte deretter et oppdatert krav til foretaket den 23.10.23, som ble avslått den 6.11.23. Partene opprettholdt sine standpunkter i brev av henholdsvis 13.11.23 og 1.12.23.

Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda den 8.2.24. I foretakets klagesvar av 8.3.24, ble det anført at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket mente at det måtte ha kommet inn vann i krypkjelleren langt tidligere, og la frem avisartikler som omhandlet værforholdene i perioden etter overtakelsen.

Foretaket fremla deretter en rapport fra A. Takst datert 13.9.24, hvor det ble gitt følgende konklusjon:

Det er ikke avdekket avvik fra normal byggeskikk eller gjeldende krav. Videre er det ikke avdekket skader eller unormale avvik som følge av høy fuktbelastning. Til tider stor vannansamling under hytta har ikke påvirket bygget negativt.

Det er gitt opplysninger om tilstandssvekkelser ved grunnmur og fundamenter (selv om dette fremstår svært begrenset), forholdet er gitt mørk oransje TG2 noe som tilsier at det er påregnelig med tiltak innen rimelig tid.

Tidligere eier har i egenerklæringsskjemaet opplyst om at det kommer vann inn i kjelleren ved stor nedbørsmengder og at det er etablert en drenspumpe for bort-transportering av vann.

Undertegnede er av den mening at forholdene på plassen samsvarer godt med gitte tilstandsvurdering i tilstandsrapport og opplysninger fra selger.

Det anbefales at nedløp ledes bort fra bygget og at utsatte Leca-blokker i krypkjeller pusses/slemmes for å hindre unødig forvitring, videre at normale vedlikeholds-intervaller følges på øvrige bygningsdeler.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har vist til at selger ga tvetydige opplysninger i egenerklæringsskjemaet om vannansamling i hytten, og at selger dermed ikke hadde overholdt sin opplysningsplikt. Videre anførte kjøper at selgers takstmann hadde brutt opplysningsplikten. Etter kjøpers syn var opplysningen om vannansamling under hytten kraftig underkommunisert i salgsdokumentene, og det ble anført at takstmannen hadde brutt forskrift til avhendingslova §§ 2-16 og 2-17. Dreneringen var ikke nevnt i tilstandsrapporten, og vesentlig informasjon var utelatt. Takstmannen hadde heller ikke vurdert om terrenget hadde tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Ifølge kjøper foreligger det på denne bakgrunn også et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente av boligen ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 1 112 500, og forsinkelsesrente fra 7.8.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har prinsipalt anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket viste til at kjøper overtok boligen i juni 2022, og foretaket anførte at reklamasjonsfristen startet å løpe i november/desember 2022. Subsidiært har foretaket anført at det uansett ikke foreligger en mangel, da forholdet var en del av avtalen mellom kjøper og selger, jf. avhl. § 3-1. Foretaket viste til at det ble opplyst ved salget at det kom vann under hytta når det regnet. Forholdet kunne dessuten anses som et spesifikt forbehold etter avhl. § 3-9 andre ledd andre punktum. Det var videre innenfor det forventbare, jf. avhl. § 3-2, og det var ikke påvist skyld på selgersiden i form av manglende opplysninger, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at reklamasjonsfristen først startet å løpe da kjøper mottok den første fagkyndigrapporten i mars 2023, og at det dermed var reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. I alle tilfeller ville en eventuell reklamasjonsinnsigelse ha falt bort som en følge av foretakets realitetsdrøftelser, jf. FinKN 2020-423 og FinKN 2017-502. Sekretariatet kom videre til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Kjøpers prisavslag iht. avhl. § 4-12 ble etter et betydelig fradrag for standardheving satt til kr 250 000, før fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7 grunnet vann i krypkjelleren på fritidsboligen oppført i 1985.

Foretaket har prinsipalt anført at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, men nemnda kan ikke se at anførselen kan føre frem. Det vises til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til:

Kjøper har opplyst at de opplevde vann under hytten for første gang i november/desember 2022, men at de regnet med at det kunne pumpes ut med en lenspumpe slik det var opplyst i salgsdokumentene. Da

problemet ikke lot seg løse ved å pumpe ut vannet, ble fagpersoner tilkalt for å gjøre en vurdering av forholdet, ref. vurderingen fra S.&G. AS datert 31.3.23. Kjøper anfører at reklamasjonsfristen begynte å løpe fra det ble avdekket at løsningen med lensepumpen ikke fungerte som den skulle, og at det måtte gjennomføres utbedringsarbeider.

Foretaket på sin side har anført at kjøper burde ha oppdaget vann under hytten tidligere. Det er vist til at overtakelse fant sted den 13.6.22, og at det er usannsynlig at det ikke regnet mellom juni og november/desember. Reklamasjon skulle uansett vært sendt senest i februar 2022.

Sekretariatet er i utgangspunktet enige med foretaket i at det er lite sannsynlig at det ikke regnet mellom juni og november/desember. Slik saken er dokumentert for oss, kan det imidlertid ikke utelukkes at kjøper opplevde vanninntrengning i kjelleren første gang i november/desember 2022. Det vises i den forbindelse til at selger i egenerklæringen har opplyst at det kommer vann inn i hytta "ved store nedbørsmengder/regn", hvilket må forstås som at problemet ikke nødvendigvis oppstår hver gang det regner. Det bemerkes også at det ikke var vann i krypkjelleren ved takstmannens befaring den 24.5.22 og at det ble målt "tørre og normale verdier", jf. tilstandsrapporten side 11.

Ved vurderingen av reklamasjonsfristens utgangspunkt legger vi dermed til grunn at kjøper først opplevde vanninntrengning i kjelleren i november/desember 2022, og at kjøper i den forbindelse forsøkte å pumpe ut vannet med lensepumpen. Da dette ikke fungerte, engasjerte de S.&G. AS for å foreta en vurdering av forholdet i mars 2023.

Vi er dermed av den oppfatning at reklamasjonsfristen først startet å løpe da kjøper mottok vurderingen fra S.&G. AS datert 31.3.23, se til sml. FinKN 2021-612. Det er etter sekretariatets skjønn først på dette tidspunktet at det fremsto som en realistisk mulighet for kjøper at det forelå en kjøpsrettslig mangel som selger var ansvarlig for. Det vises til at kjøper ved denne vurderingen fikk bekreftet at løsningen med lensepumpe ikke fungerte, og at det var behov for utbedringer. Vi mener også at kjøper har oppfylt sin undersøkelsesplikt, selv om det tok noe tid fra kjøper oppdaget vanninntrengningen til en fagkyndig ble engasjert, jf. avhl. § 4-9.

Reklamasjonen ble sendt 12.4.23 – under to uker etter at kjøper mottok vurderingen fra S.&G. AS den 31.3.23. Reklamasjonsfristen er følgelig klart overholdt, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda er altså enig i dette. Nemnda tilføyer at det i vurderingen også må ses hen til at dette er en fritidsbolig, hvor det må legges til grunn at kjøper kun tidvis oppholder seg, samt at vanninntrengningen er i krypkjelleren og ikke i et ordinært oppholdsrom.

Kjøper har reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og spørsmålet er om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1, 3-2 og/eller 3-7. Nemnda har ikke funnet det nødvendig å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, da den er kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2. Innledningsvis viser nemnda til sekretariatets redegjørelse for det påreklamerte forhold:

I henhold til takstrapporten fra takstmann S. datert 24.8.23 er den aktuelle boligen oppført uten utvendig og underliggende drenering. Ifølge takstmann S. er dette ikke uvanlig gitt byggeåret. Krypkjelleren er imidlertid plassert i en nedsenket del av terrenget, slik at ringmuren i praksis fungerer som et oppsamlingskar for overflatevann. Det er minst fire større åpninger i grunnmuren som leder rett ut i det fri, og det er synlig fall mot grunnmur fra tre sider. Vann renner med enkelhet inn. Selv med særdeles god utlufting er det symptomer på at konstruksjonen forringes av et for høyt fuktnivå i krypkjelleren. Platene i stubbloft sveller av fuktigheten og gir grobunn for soppvekst. Det må gjøres betydelige arbeider for å lukke de observerte avvikene. Basert på de observerte feil, mangler og skader antar takstmann at fritidsboligen har hatt problemer med vann i krypkjelleren fra den ble bygget i 1985.

I tilstandsrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med salget er det ikke gitt noen negative opplysninger om boligens krypkjeller eller tomteforhold, utover at "grunnmuren har sprekkdannelser" som må overvåkes. Det er heller ikke nevnt noe om manglende drenering eller fall mot grunnmur.

Nemnda legger dette til grunn for sin vurdering av saken. Det vises videre til sekretariatets drøftelse av innvirkningsvilkåret, som også er relevant ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2:

Den aktuelle boligen ble oppført i 1985, og var følgelig 37 år gammel på avtaletidspunktet. Det fremgikk videre av selgers egenerklæring at det kan komme vann under hytta ved store nedbørmengder/regn, og selger svarte også "Nei" på spørsmålet om det er utført arbeid med drenering. Kjøper måtte følgelig være forberedt på at det kunne bli behov for utbedring av dreneringen på kortere sikt. Takstmann S. skriver dessuten i sin rapport at det faktisk at boligen er oppført uten utvendig og underliggende drenering, ikke er uvanlig gitt byggeåret. Dette taler i utgangspunktet for at opplysningen ikke har innvirket på kjøpet.

Samtidig ble det ikke gitt noen konkrete risikoopplysninger om dreneringen og behovet for utbedringer i tilstandsrapporten. Tvert imot ble både boligens krypkjeller, byggegrunn og terrengforhold gitt TG 1 av takstmann, uten noen negative bemerkninger. Boligens grunn og fundamenter ble riktignok gitt "mørk" TG 2, men dette synes å knytte seg til påviste sprekkdannelser i grunnmuren. Det ble dessuten bemerkt at omfanget var lite. Det fremgikk videre av egenerklæringen at selger hadde løst problemet med vanninntrengning ved å drenere ut vannet med en lensepumpe. Selger svarte også "ikke relevant" på spørsmål i egenerklæringen om det er "observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje". Etter vårt syn var disse opplysningen egnet til å nedtone risikoopplysningen om vanninntrengning i egenerklæringen i en slik grad at det må antas at den mangelfulle opplysningen har innvirket.

Nemnda slutter seg til dette. Sett i lys av det samlede opplysningsbildet ved salget, var det etter nemndas syn ikke påregnelig med utbedringsbehov av et slikt omfang som er avdekket i denne saken relativt kort tid etter overtakelse.

Nemnda er altså kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. § 3-2. For ordens skyld bemerkes at nemnda ikke kan se at rapport av 13.9.24 fra A. Takst med bilder er egnet til å endre denne vurderingen.

Nemnda kan ikke se at foretakets anførsler knyttet til avhl. § 3-10 om kjøpers undersøkelsesplikt eller avhl. § 3-1 om at det påreklamerte forhold er en del av avtalen, kan føre fram. Det vises til sekretariatets drøftelse på disse punktene, som nemnda slutter seg til.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Innledningsvis bemerker nemnda at den ikke kan se at det er sannsynliggjort at utbedringskostnadene er begrenset til utskifting av lensepumpen. Slik saken er opplyst, må det legges til grunn at løsningen med lensepumpe ikke fungerer tilfredsstillende for håndtering av overflatevannet/dreneringen, og det er behov for å iverksette andre utbedringstiltak for å unngå følgeskader.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Ved utmålingen må kjøper godta den rimeligste løsningen som retter problemet på en tilfredsstillende måte, jf. bl.a. LG-2006-14565 og LB-2015-188109. Det er kjøper som må sannsynliggjøre at en dyrere løsning er nødvendig, jf. bl.a. FinKN 2015-020. I dette tilfellet er det fremlagt tre prisestimer på hhv. kr 1 820 080 inkl. mva., kr 887 500 inkl. mva., og kr 1 112 500 inkl. mva. Slik saken er opplyst kan vi ikke se at kjøper har sannsynliggjort at det rimeligste tilbudet på kr 887 500 inkl. mva. ikke retter problemet på en tilfredsstillende måte. Ved utmålingen tar vi derfor utgangspunkt i dette prisestimatet.

Dersom utbedringen vil medføre en berikelse for kjøper, enten i form av standardheving, forlenget levetid, eller utsatt fremtidig vedlikehold, skal dette hensyntas ved utmålingen, jf. f.eks. FinKN 2023-126. Sett i lys av boligens alder og synlige tilstand, samt de risikoopplysninger som ble gitt ved salget, må det etter vårt syn gjøres et betydelig standardhevingsfradrag i denne saken. Det vises her særlig til at kjøper ved utbedringen vil få en helt ny og velfungerende drenering, nypusset ringmur, nytt gulv i alle rom med fuktsperre under, og ny terrasse.

(...)

Etter en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering har vi kommet til at prisavslaget i denne saken passende kan settes til kr 250 000, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Fra beløpet skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets skjønnsmessige utmåling av prisavslaget.

Kjøper tilkjennes følgelig prisavslag med kr 240 000 etter at egenandelen etter avhl. § 3-1 fjerde ledd er trukket fra, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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