

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-93

29.1.2025

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

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

Flere forhold – kostnader til fasaderehabilitering – underkommunisert? – megleransvar – feil ved el-anlegg – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, 4-12 og 4-19 – rentel. § 2.

En leilighet i et bygg fra 1899, som ble renoveret og ombygget til leiligheter i 2015, ble solgt for kr 5,35 mill. i april 2022. I salgsprospektet ble det opplyst om mulige kostnader forbundet med fasaderehabilitering, men kjøper oppdaget senere at det var tale om langt mer omfattende skader enn forventet. Videre oppdaget kjøper feil ved el-anlegg og rørpropplegg. Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar på grunn av problemer med fasadematerialene, tak-/terrassemembrankonstruksjonen, sikkerhetsproblemer med el-anlegget og fall på kjøkkenavløpsrør. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at selger ga tilstrekkelige opplysninger ved salget, og at eventuelle mangler ikke var dokumentert eller reklamert tidsnok. Nemnda kom til at eiendomsmegleren ga mangelfulle opplysninger om fasaderehabiliteringen ved salget, og at feil ved el-anlegget var upåregnelige. Kjøper ble gitt delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende samlede kostnader, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av kostnader til fasaderehabilitering, feil ved el-anlegg og rørpropplegg, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en leilighet i en bygning oppført i 1899, og renoveret og ombygget til leiligheter i 2015.

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

Dette er en meget attraktiv 3-roms selveier i eldre bygård som ble totalrenoveret og ombygget til leiligheter i 2015. Leiligheten har en stilren og moderne standard med bl.a. slette overflater, god takhøyde med listefrie overganger og 1-stavs eikeparkett på gulv. Videre har leiligheten en god planløsning med mye oppbevaringsplass og store vindusflater med dype karmen. Flott og tilbaketrukket beliggenhet i indre gårdsrom med kort avstand til alle fasiliteter og store grøntområder.

- Nyere 3-roms selveier - flytt rett inn!
- God takhøyde (2,7 meter) og store vindusflater
- Stort hovedsoverom med walk-in-closet

- Bl.a. balansert ventilasjon og rør-i-rør system
- Flislagt entré og bad/wc med downlights
- Kjøkken med integrerte hvitevarer
- Store vindusflater i stue med naturlig lysinnslipp
- Tilbaketrukket og sentral beliggenhet
- Gangavstand til off. kommunikasjon og dagligvarehandel

(...)

Byggemåte

Boligblokk over 3 etasjer og kjeller. Bygningen er opprinnelig et verkstedbygg fra 1899 som ble renoveret og ombygget til boliger i 2015. Fundamentert med murverk-/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betong fundament/gulv. Ukjent type drenering (utvendig fuktsikring). Grunnmur av betong og murverk/naturstein. Yttervegger over grunnmur av murverk/teglstein, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon i treverk antatt tekket med metallplater. Takterrasse over deler av bygningen. Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå. Etasjeskiller antas å være av betong.

Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapp, repos og gangareal i malt betong. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass datert 2015. Hvit glatt brann- og lydklassifisert (B30/35db) entredør fra 2015. (...)

Tilstand

Alle bygningsdeler som er vurdert i tilstandsrapport har fått tilstandsgrad en (TG 1). Radon har fått tilstandsgrad 0 (TG 0).

(...)

Standard

Stilren 3-roms selveierleilighet med moderne standard på overflater, innredninger og utstyr. Boligen ligger i en eldre verkstedbygning som er totalrehabilitert og omgjort til leiligheter i 2015. Boligens innredninger, våtrom, vinduer, dører og overflater holder en moderne standard fra 2015, med nymalte veggflater i begge soverom i 2019. Overflater i boligen består av 1- stavs eikeparkett i alle rom unntatt våtrom og entré, slette veggflater og lysmalte himlinger. Takhøyden i stue/kjøkkenet er på ca. 270 cm.

(...)

Økonomi

(...)

Andre faste løpende kostnader

Kr. 2 253,- pr. Mnd.

Fellesutgifter som inkluderer: Bredbånd og TV, forretningsførsel, bygningsforsikring, kommunale avgifter og andre løpende kostnader for sameiet.

Fellesutgiftene fordeles som følger:

Felleskostnader, 1.925,-

TV / Bredbånd, 328,-

Andre faste utgifter:

Strøm, ca. 8.000 kWh pr. år.

Innbeforsikring, estimert ca. kr. 1.500,- pr. år.

Kjøper/ny eier må etter overtakelse dekke bl.a. egne felleskostnader, strømforbruk, innboforsikring samt andre valgfrie tilleggstenester. Dette kan/vil variere fra inngåtte avtaler og forbruk. Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter. Sameiet opplyser om en feil ved vannmåler i bygget, og vannbruket er kun vært stipulert siden 2012. Det bør påregnes en kostnad forbundet med dette ved avlesning av reelt vannforbruk. Sameiet opplyser også om at det må fattes vedtak ifm. fasaderehabilitering i bygget. Dette utsettes til ekstraordinær generalforsamling. Det bør påregnes økte felleskostnader ifm. rehabiliteringen. Det er foreløpig ikke gjort videre

I tilstandsrapporten ble det innledningsvis opplyst at bygget hadde normal standard ut ifra alder/konstruksjon, og at bygget var jevnlig vedlikeholdt. Det fremgikk videre at bygningen opprinnelig var et verkstedsbygg som ble ombygget til boliger i 2015.

Vinduer og dører var gitt TG 1. Andre utvendige forhold var gitt TG IU:

Boligblokk over 3 etasjer og kjeller. Bygningen er opprinnelig et verkstedbygg fra 1899 som ble ombygget til boliger i 2015. Fundamentert med murverk-/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betong fundament/gulv. Ukjent type drenering (utvendig fuktsikring). Grunnmur av betong og murverk/naturstein. Yttervegger over grunnmur av murverk/teglstein, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon i treverk antatt teknet med metallplater. Takterrasse over deler av bygningen. Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå. Etasjekiller antas å være av betong. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapp, repos og gangareal i malt betong. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, antas utført iht. datidens forskriftskrav (2015). Det ble observert stedvis skader på murpuss/fasader, sameiets ansvarsområde.

Sanitær og innredning var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Vegghengt toalett og innebygget systerne, siklemikk/drensspalte under wc, servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, servantskap med skuff, heldekkende porselenservant, ettgrepsservantarmatur, speil og downlights. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbar glassdør, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Skjulte vannrør rør-i-rør og avløpsrør i plast. Fordelerskap med overløp til badegulv. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

Alder: 2015

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vannledninger var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Vannrør av plast type rør-i-rør system tilkoblet fordelerskap. Fordelerskap avsatt i vegg på bad/wc med overløp til badegulv (bak vaskemaskin). Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger. Alder: 2015

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Avløpsrør var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Innvendige avløpsrør er av plast. Hovedstrekk antas å være av soil-/støpejern. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Alder: 2015

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Elektrisk anlegg var gitt TG IU, og det ble opplyst om følgende:

230 V IT systemspenning. Skjult jordet el-anlegg fra 2015. Sikringsskapet er plassert i skyvedørgarderobe i entre: Overspenningsvern og 9 fordelingskurser med jordfeilautomater. Hovedsikring og digital strømmåler er lokalisert i felles tavle/skap i fellesareal. EL-installasjon utført av E. AS. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringdagen. En eventuell utvidet el-kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2019. På spørsmål om kjennskap til f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, hadde selger krysset av "Nei", og opplyst følgende:

Ikke i leiligheten, men det har vært snakk i sameiet om å utbedre deler av byggets murfasade.

På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld, hadde selger krysset av "Ja":

Felleskostnaden kan øke noe da vannmåler i sameiet har vært feilmontert. Reparasjon av skade på deler av fasaden.

På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Deler av fasaden i sameiet har skade, dette er tatt opp i generalforsamling og skal utberedes i regi av sameiet

Før salget var det noe SMS-korrespondanse mellom kjøper og eiendomsmegleren:

Kjøper:

Hei igjen! I protokollen fra årsmøtet i 2021 vises det til et ekstraordinært årsmøte november/desember 2021 hvor bl.a vann- og avløpssaken og fasade skulle behandles. Vet du om dette møtet fant sted, og isåfall kunne du sendt meg protokollen?

Megler:

Hei igjen, det møtet ble møtet ble utsatt, så det er ikke avholdt ennå. I følge (selger) holdt han styrelederen litt på med det igjen nå.

Grunnen til at de først hadde funnet ut dette med vannmåleren nå var at det ble funnet ut i forbindelse med arbeidet de har gjort ute i gaten med utskiftning av rør.

Kjøper

Ok, takk. Vet du noe om hva som er oppdaget med fasaden? Ser at det skal utredes nærmere, men hva er det man har sett?

Megler:

Det er at malingen/overflatefinishen har flasket av et par steder, du kan så vidt se det på det ene fasadebildet. [Bilde]

Boligen ble solgt for kr 5,35 mill. ved budaksept 25.4.22. Kjøpekontrakt ble signert 29.4.22/30.4.22, og boligen ble overtatt av kjøper 24.6.22.

Kjøper har reklamert over flere forhold, herunder problemer med fasade, problemer med tak-/terrassemembrankonstruksjon, problemer med de elektriske installasjoner, og problemer med fall på kjøkkenavløpsrør.

Fasaderehabilitering

Det er fremlagt et pristilbud for murarbeider fra firma A. datert 29.4.20 på kr 231 550. Det er videre fremlagt e-posttråd med korrespondanse mellom styret og sameiets forsikring, og mellom styremedlemmer, hvor selger var satt i kopi. Det fremgikk bl.a. av e-postene at det var avdekket skader på fasaden, og at skadene hadde blitt mer fremtredende etter en ny vinter med vann og frost, og at det hadde begynt å sprekke opp langs vinduer og sprekker i terrassefliser.

Det ble videre fremlagt en skaderapport datert 29.6.20 fra firma R., rekvirert av sameiets bygningsforsikring If Skadeforsikring:

Eier har tidligere meldt skadesak, men fått avslag da kostnader er stipulert til under EA på 10 000 kr. Eier mener skadene er større, og har bedt om ny gjennomgang av saken.

Eier framviser pusskader på front, bak side av bygning er ikke tilgjengelig da adkomst er fra nabogate (låst portrom).

Det påpekes også rennmerker og skade i teglsteinsvegg.

Skadeårsak

Rennmerker og skade i teglstein skyldes mest sannsynlig feil ved membranoppkant på takterrasse, samt at membran ikke er ført ned i takrenne, men er avsluttet bak forkantblekket. Blekket er lagt inn under flisgulv og har anløpt. Dette er feil materialbruk/feil løsning. Rennmerker er forårsaket av stoffer i flislimet. Trolig trenger vann fra denne skaden, eller fra annen utetthet i veggen, til frostsprengning av fuktig tegl. Puss-skader på andre deler av fasaden skyldes hovedsaklig svakt arbeid med murpuss. Det antas at gammel løs puss ble fjernet, men at det gjenstod felter med gammel puss. Det er ikke sikret tilstrekkelig heft til underlaget ved påføring av gjennomfarget tynnpuss, som løsner i flak.

Eier forteller om skader på nedre del av bakvegg. Dette ble ikke befart. Gamle bakbygg som dette har sjelden kapilærbrytende sjikt av feks granittblokker, men er murt med tegl ned under bakkenivå. Slike løsninger er svært vanskelig å fuktsikre i etterkant, og tegl har stor evne til å trekke opp fukt fra grunnen. Dette fører typisk til saltutslag og løs puss på nedre del av vegg.

Det påvises også 3 sprukne flis på takterrasse 2etasje ved rekkverk. Årsak til dette er uviss, men må kalles utførelsesfeil.

(...)

Annen info: TM opplyser at det er minst 3 skadeårsaker, og saksbehandler må ta stilling til hva som dekkes. Det er naturlig å se membranskader på terrasse og teglskade som samme skade, men andre pusskader anses som håndverkerfeil, likeså flisskade. Alle skader anses som bygge/håndverkerfeil. For kostnadsoverslag bør eier kontakte 2-3 murerfirma for befaring og tilbud.

Oppsummering

Minst to ulike skadeårsaker. Begge er byggefeil. TM trenger avklaring på hva som dekkes før ev. kalkyle.

Det ble også fremlagt flere bilder av fasaden som ifølge kjøper var tatt av et styremedlem 12.4.22. Den 27.5.22 ble det avholdt et styremøte, der det ifølge kjøper kom frem at styret i sameiet hadde engasjert firma O. for å vurdere og innhente tilbud på renovering av fasaden. Det ble fremlagt årsrapport for 2022:

Vedlikehold av bygningsmassen:

Skaden på fasaden i [Adresse] 37 B og C ble første gang meldt til IF 31.05.2019. Dette var to år etter at kommunen hadde utstedet ferdigattest på totalrenoveringen. En reklamasjon var ikke mulig, da

entreprenøren var slettet fra enhetsregisteret. IF stipulerte den gangen skaden til et omfang på under egenandelen på 10 000 kr.

Sameiet innhentet anbud for å rette opp skadene og fikk et tilbud på 230 000 kr. Siden tilbudet avvek så stort fra IF sin vurdering, tok sameiet på nytt kontakt med IF. IF engasjerte firma R. som gjorde en befaring, og avleverte en skaderapport. På bakgrunn av skaderapporten avsto IF med begrunnelse i forsikringens vilkår pkt. 5.6 og pkt. 5.8.

Våren 2022 vurderte sameiet at sikkerhetsrisikoen var stor siden murpuss og teglstein løsnet fra fasaden. Sameiet tok selv kontakt med firma O. som gjorde en befaring og innhentet anbud for utbedring av skadene. P. AS ble valgt i tråd med firma O. sin tilråkning. De var lavest på pris med et tilbud på 2 285 512 inkl. mva. Siden prisen avvek så stort fra forrige tilbud, ba sameiet firma O. om en tilstandsrapport. Denne ble mottatt 20.09.2022 og meldt til IF samme dag. Kostnader til firma O. har utgjort 112 523 kr. Pussmester startet arbeidet 2.09 og 26.09 fikk sameiet beskjed om at flere utbedringer enn det som var skissert i tilbudet burde utføres for å sikre bygningen.

Ettersom beløpet oversteg hva sameiet hadde anledning til å låne ble det besluttet at arbeidet skulle finansieres ved ekstraordinære innbetalinger fra beboerne. Sameiet gjorde to formelle innkrevninger fra de seks enhetene på totalt 395 000 kr per enhet i 2022. I tråd med fordelingsnøkkelen har toppleiligheten betalt dobbelt. Arbeidet krever videre oppfølging i 2023.

Det ble videre fremlagt fakturaer fra P. AS til sameiet på til sammen kr 3 079 775.

Det er også fremlagt et salgsprospekt for en av de andre leilighetene i sameiet, datert 1.3.22. I dette salgsprospektet ble det bl.a. opplyst følgende:

Fasaden på bygget på særsiden trenger å utbedres. Det er ukjent for styret hva dette vil koste, men det antas at det ligger på omtrent kr. 200 000 totalt for sameiet. Styret har ikke avklart hvordan dette vil påvirke husleien.

Ifølge foretaket har selger forklart at det ble opplyst om forholdet i prospektet og i egenerklæringen. Selger skal videre ha opplyst at de ikke var kjent med at skadeomfanget var så omfattende som den innledende analysen fra firma O antydte. Foretaket har videre vist til at det først var i møtet 27.5.22 at de ble kjent med skadeomfanget og at det måtte foretas full rehabilitering av fasaden. Selger skal ikke ha vært til stede på dette møtet, men det skal kjøper ha vært. Videre har foretaket fremholdt at skadeomfanget først ble kjent da rapport fra firma O ble sendt den 9.7.22.

Elektrisk anlegg

Ved overtakelse skal kjøper ha fått beskjed om at en pære måtte skiftes på et av soverommene. Ifølge kjøper viste det seg at lyset ikke hadde pærer, og at hele enheten må skiftes ut. Videre skal det ha vært en lysdiode i stuen som ikke virket ved overtakelse. Et overspenningsvern skal også ha blitt utløst før overtakelse. Kjøper skal videre ha opplevd problemer med et lys som blinket i gangen. Ifølge kjøper oppdaget de også at gulvvarmen på badet ikke fungerte da den ble slått på om vinteren.

Kjøper har gjengitt følgende som skal være utdrag fra e-post fra elektriker:

vedlagt bilder av mangler som ble oppdaget under el-kontroll. Dette er de eneste stedene vi har åpnet i installasjonen da en elkontroll etter 405-2 standarden baserer seg på målinger, prøvinger samt visuell inspeksjon. Det ble åpnet ved varmekabel pga kundes ønske da varmekabel ble vurdert å ikke fungere. Denne ble forøvrig målt ok uten at man vet om denne er montert riktig.

Det som ble oppdaget ved denne åpningen av bryterpanel ved bad er graverende. Ved demontering av varmekabelregulator datt alle tilkoblinger rett ut. De var ikke tilstrammet i det hele tatt. Dette er etter vår vurdering direkte brannfarlig. Bilder viser og en kabel hvor avmantlingen har ødelagt så å si alle kordeler og viser klar ufagmessig og risikabel utførelse med direkte fare for liv og helse.

Etter gjennomgang med kunde forteller de litt om historien til bygget og renoveringen og om naboer som forteller om mangelfullt arbeid ved det elektriske og også andre byggfag.

Bilde av sikringsskap viser et skap som er spraymalt innvendig, kabler og også jordingskinne er tilsølt med fare for dårlig kontakt. Bilde viser overspenningsvern som er satt opp ned og forøvrig er defekt. Det foreligger ifølge kunde ingen lovpålagt dokumentasjon på de elektriske arbeidene. Det er vanskelig å estimere hva feil og mangler i installasjonen innebærer i kostnad. Vårt forslag er å åpne samtlige koblinger og demontere samtlige lamper og forsøke å danne seg et bilde som et strakstiltak. Dette vil gi et bedre grunnlag for kostnad. En slik åpning og omkobling er og tidkrevende og estimeres til ca 20000,- inkl mva

Ifølge kjøper leide de inn den samme elektriker for å løse problemene, og det skal da ha blitt funnet flere problemer, blant annet feilmontering av en radiator på soverommet. Kjøper har fremlagt bilder.

Ifølge foretaket har selger forklart følgende:

1. Det ble opplyst til kjøperne om at lyset måtte skiftes og at de hadde kjøpt inn 2 enheter, hvor de hadde tenkt til å installere en av disse på gjesterommet. De problemene som kjøperne viser til, er helt ukjent for selger.
2. Selgerne har ikke hatt problemer med spotlights i gangen.
3. Selgerne har ikke hatt problemer med spotlights i walk-in garderoben.
4. Gulvvarme: Det har aldri vært et problem i selgernes eiertid.
5. Det er ukjent for selgerne hvilke problemer de øvrige sameierne har hatt med sine elektriske anlegg.
6. Lys i ovnen: Ble byttet noen uker før overtakelse, den fungerte ved overtakelsen.

Røropplegg

Ifølge kjøper rant ikke vann i kjøkkenvasken som det skulle, og både kjøkken- og badevask var lekk da de overtok boligen.

Ifølge foretaket har selger opplyst at de har brukt Plumbo i kjøkkenvasken. Etter salget skal selger ha opplevd at rørene ble dårligere, og fikk befarig fra rørlegger som mente det kunne være feil helling på rørene som kunne gi dårligere gjennomstrømning. Videre skal selger ha fått råd fra en annen rørlegger om å helle på sterkere avløpsrens. Selger skal ha gjort som anbefalt og opplevde gjennomstrømning som tidligere. Selger skal videre ha opplyst å ikke ha kjennskap til de øvrige forholdene ved rørene.

Kjøkkeninnredning

Ifølge kjøper var deksel under kjøkkeninnredningen feilmontert og ødelagt, og måtte skiftes ut i sin helhet.

Kjøper har i det vesentlige anført at det forelå mangelsansvar som følge av problemer med fasadematerialene, problemer med tak-/terrassemembrankonstruksjonen, sikkerhetsproblemer med el-installasjoner og problemer med fall på kjøkkenavløpsrør. Kjøper fremholdt at problemene med fasaden var underkommunisert, og at det ikke ble opplyst om de øvrige forholdene i det hele tatt. Kjøper har anført at også fremtidige kostnader til fasaden måtte

medtas i prisavslaget.

Kjøper har fremsatt krav mot foretaket på til sammen kr 500 727,87, i tillegg til forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har i det vesentlige anført at det ikke forelå noen mangel knyttet til fasaderehabiliteringen, ettersom det ble opplyst om forholdet ved salget, jf. avhl. § 3-10. Boligen var i samsvar med det kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-2, og selger var ikke kjent med omfanget som nå var kartlagt, jf. avhl. § 3-7. Når det gjaldt el-anlegget, anførte foretaket at forholdene ikke var dokumentert, og at det uansett var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, samt at selger ikke hadde holdt tilbake opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Når det gjaldt rørene, anførte foretaket at det ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-7, og at forholdet uansett ikke var dokumentert. Foretaket har anført at forsinkelsesrente først startet å løpe ved påkrav.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en viss underkommunikasjon og at det var gitt uriktige opplysninger om fasaderehabiliteringen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og at forholdet uansett fremsto upåregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2. Videre forelå det upåregnelige avvik ved el-anlegget, jf. avhl. § 3-2. Øvrige anførsler førte ikke frem. Kjøper ble tilkjent et prisavslag iht. avhl. § 4-12 første ledd på kr 175 000 for fasaderehabiliteringen, med fradrag for egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangel grunnet opplysningssvikt om kostnadene til fasaderehabiliteringen, jf. avhl. § 3-7. Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Nemnda legger for sin del også vekt på at eiendomsmegleren i SMS-korrespondansen med kjøper forut for budinngivelse nedtonet fasadeproblematikken ("malingen/overflatefinishen har flasket av et par steder"), samt at en opplysning i salgsoppgaven om mulige økte felleskostnader er noe helt annet enn et krav om innbetaling av et så stort engangsbeløp som det her er tale om.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for det elektriske anlegget, samt at det ikke kan anses reklamert for sent på dette punktet. Endelig slutter nemnda seg til at det ikke foreligger mangelsansvar for øvrige anførte avvik.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget, har sekretariatet skjønnsmessig fastsatt dette til kr 175 000 etter avhl. § 4-12 første ledd. Nemnda har merket seg begge parterers innsigelser på dette punktet, men har etter en helhetsvurdering kommet til samme resultat som sekretariatet. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen, som nemnda slutter seg til:

Etter vår oppfatning må prisavslaget for dette forholdet uansett utmåles forholdsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd. Vi viser til at kjøper uavhengig av opplysningssvikten, måtte påregne at det ville påløpe kostnader til fasaderehabilitering av et ukjent omfang. Det er ikke mulig å fastslå nøyaktig hva kjøper her hadde grunn til å forvente. I henhold til nemndas tidligere praksis i sammenlignbare saker skal prisavslaget uansett ikke svare til differansen mellom forespeilede og faktiske kostnader, men det er naturlig å ta kostnadene i betraktning ved utmålingen. I nemndspraksis finnes det eksempler på at prisavslaget i

sammenlignbare saker er fastsatt temmelig skjønnsmessig.

Nemnda anser det hensiktsmessig å også utmåle prisavslag for el-anlegget, og setter dette skjønnsmessig til kr 20 000 med utgangspunkt i anslag fra E. AS i e-post 1.2.23, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Med fradrag for egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd blir prisavslaget dermed kr 185 000.

Nemnda finner at forsinkelsesrenten bør regnes fra nøytral reklamasjon i denne saken, dvs. fra 22.7.22. Nemnda viser her ellers til det rettslige utgangspunktet angitt i bl.a. FinKN 2022-350 og FinKN 2022-440:

Når det gjelder spørsmålet om forsinkelsesrente, skal denne beregnes fra 30 dager etter fremsatt påkrav, jf. avhl. § 7-3, jf. rentel. § 2. Forsinkelsesrenteloven oppstiller ikke et krav om at beløpet må være spesifisert, fiksert eller dokumentert, jf. NOU 1974:54 s. 51. Kjøpers reklamasjon etter avhl. § 4-19 vil kunne anses som et påkrav etter renteloven, jf. Bergsåker (2013) s. 497. Også en nøytral reklamasjon uten et angitt beløp/pengekrav vil dermed kunne anses som et påkrav etter loven såfremt "et pengekrav (heving, erstatning, prisavslag) fremstår som det mest sannsynlige utfallet hvis reklamasjonen tas til følge", og henvendelsen fremstår som et bestemt betalingskrav, jf. Bergsåker (2020) s. 177.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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