

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-485

9.7.2018

AmTrust Europe Limited

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

Fritidseiendom – flere forhold – opplyst om egeninnsats – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum og 4-19.

En fritidseiendom i Osterøy kommune oppført i 1988 ble solgt "som den er" for kr 1,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.1.16. Etter overtakelsen ble kjøper kjent med flere avvik, deriblant manglende innbo, avfall, defekt varmtvannsbereder, lekkasje fra taket, feil ved ildsted/pipe, manglende bæring under utbygg, mangelfull fundamentering av utvendige terrasser, grunnmur som ikke var tilpasset hytten, avvik ved etasjeskillet mot krypkjeller og byggefeil ved terrassen. Kjøper gjorde gjeldende mangelskrav mot selger og selskapet, og anførte at det forelå en opplysningssvikt fra selger og takstmann, og at forholdene samlet sett utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste til at forholdene ikke utgjorde mangler etter avhendingslova. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag og erstatning på kr 424 432.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap. Følgende forhold er anført som mangler ved eiendommen:

- Defekt varmtvannsbereder
- Manglende innbo/løsøre og avfall
- Lekkasje og avvik ved tak
- Avvik ved ildsted/pipe
- Manglende bæring under utbygg
- Mangelfull fundamentering av utvendige terrasser
- Grunnmuren passer ikke til hytten
- Avvik ved etasjeskillet mot krypkjeller
- Avvik ved terrasse – front - fukt

Den aktuelle saken omhandler en fritidseiendom oppført i 1988. I prospektet ble bl.a. følgende beskrivelser av eiendommen gitt:

Trivelig Familiehytte med normal hyttestandard som furugulv og panel på vegg og tak. Hytten har innlagt strøm og det er laget system for takvann med pumpe. Det er også en stor sammenhengende terrasse som omkranser hyttens øst, sør og vestsider.

I verdi- og lånetaksten fremgikk det bl.a. at:

Innvendige og utvendige overflater har normal bruksslitasje. Kjøkken og bad er modernisert.

...

Tak ble skiftet i 2002 – herav også noen taksperr (pga. råte) – Arbeidet ble utført som egeninnsats

...

Yttervegger av stenderverk og takkonstruksjon av plassbygde sperrer med limtredrager/bjelke i møne. Tak er tekket med stålpanner/plater. Renner og nedløp i plastikk.

Det er uvisst om takkonstruksjonen er utstyrt med luftesjikt mellom isolasjon og undertak (ikke synlig luftespalte mellom sperr i bod). Takkiste (vest) har synlig luftespalte. Over stuevinduer har fugler laget reir i takutstikk/kiste.

...

I kjelleren er det varierende høyde og arealet er ikke medtatt i summeringen. Under bjelkene er det montert vindtett/asfaltplater og på et område er det montert plastikk/presenning (under bjelkene). Synlige utettheter enkelte steder.

Hytten er bygget på skrånet fjell og det siver inn vann i kjeller. Dette vannet renner ut på vestsiden. Rundt beholder for biologisk toalett er det åpning i mur/yttervegg – Dette gir god lufting. Det anbefales likevel å etablere lufteventil i kjellerens nord/vestre del slik at luft sirkulerer gjennom kjelleren (med tanke på vanninnsig som fører til luftfuktighet).

...

Utvendig pipe av lettklinker (type leca) – Denne er ubehandlet. Pipen er tilkoblet innvendig vedovn som er i bruk. Det er også innvendig peis som ikke er ferdigstilt/funksjonell. Peis innvendig har strukturruss og er forblendet med stein. Flis i forkant (på gulv) er brukt som ubrennbart materiale.

Vedovn, peis og pipe er bygget/montert av tidligere eier (egeninnsats) – Ildstedet er ikke meldt til kommune/Brann- og Feiervesenet (det er således ikke inspisert/kontrollert).

...

Deler av terrasse på vestsiden er bygget som "tett" terrasse (over vanntank) Platene som er benyttet til dette er ikke ment for kontinuerlig eksponering av fukt (platene er også montert feil vei) – Dette fører til lekkasje og misfaring/oppløsning av platene. Dette berører ikke selve bæreevnen til terrassen.

Rekkverk og utvendig trapp i forbindelse med terrasse tilfredsstillende ikke dagens krav (da med tanke på åpninger/mellomrom)

...

Wc: (...) Det er synlige fuktmerker rundt røret i himling/tak. Dette kan skyldes kondens i kalde perioder. Det opplyses at tak er tett. Takhetten/rør over tak er skjev pga. trykk fra snø. Det anbefales å montere "snøfanger" over takhetten som tar imot press fra snømasser/takras.

I takstmannens vurdering av hyttas tekniske verdi ble det gjort et fradrag på kr 530 000 som følge av *"alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider"* av normale byggekostnader for tilsvarende nybygg stipulert til kr 1 700 000. Fradraget utgjorde forholdsmessig ca. 31 %.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid hytta siden 2002. På spørsmål om det var utført arbeider på bad hadde selger svart *"ja"*, og bemerket:

2015- Baderomspanel på vegger, våtromsbelegg på gulv ...

Nytt dusjkabinett

På spørsmål om hele eller deler av arbeidet var utført av *"ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad"* var det svart *"ja"*, og bemerket *"egeninnsats"*. På spørsmål om *"kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen (f.eks. rotter, mus, maur og lignende)"* i egenerklæringen, var det krysset *"ja"*, og bemerket:

Har sett spor etter mus i bod, men aldri inne i hytten

På spørsmål om det *"er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade"* var det krysset både *"nei"* og *"(ja)"*, og bemerket:

Taket ble delvis utskiftet, og nye takplater over det hele i 2002

På spørsmål om *"kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (...) "* var det krysset *"ja"* og bemerket:

Bygging av terrassen og oppføringen av lecapipe

Eiendommen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 27.1.16 til en kjøpesum på kr 1 300 000. Overtakelse fant sted den 1.3.16.

Etter overtakelse ble det oppdaget flere avvik ved eiendommen:

Defekt varmtvannsbereder

Etter at kjøpekontrakten var inngått ble det oppdaget at varmtvannsberederen var defekt. Det ble avtalt at forholdet skulle bli utbedret før overtakelsen. Selger engasjerte rørlegger N. som utførte utbedringsarbeider. Etter overtakelsen viste det seg at reparasjonen var mangelfull og at varmtvannstanken fortsatt var defekt. Det ble reklamert til selger. Den 25.3.16 utførte selgers rørlegger et nytt utbedringsforsøk, uten at det avhjalp problemet.

Det ble på nytt reklamert til selger og foreslått en minnelig løsning, uten at det ble enighet. Kjøper engasjerte deretter A. som byttet tanken. Kostnadene til ny varmtvannsbereder beløp seg til kr 8 000 inkl. mva. I tillegg påløp kostnader på ca. kr 14 250 inkl. mva. til de-/remontering av tanken, dusjkabinett og utbedring av dårlige pakninger.

Manglende innbo og løsøre – avfall

Det fremgikk av kjøpekontraktens pkt. 10 at *"Alt av møbler og inventar følger med handelen"*. Ved overtakelsen ble det imidlertid oppdaget at bl.a. kjepe, veggteppe, kopper, bøker, pyntegjenstander, gardiner på soverom og utestige var fjernet. I tillegg ble det funnet avfall på eiendommen.

Lekkasje og avvik ved tak

Etter overtakelsen ble det utført omfattende innvendige malearbeider. Hele himlingen ble bl.a. malt hvit. Den 23.5.16 ble det oppdaget brune flekker i det hvitmaltet taket. Takstmann H. ble engasjert og utarbeidet rapport. Fra hans rapport datert 20.9.16 het det bl.a.:

De forhold som er vurdert er lekkasje langs møne med synlige følgeskader etter dette. Etter min oppfatning er lekkasjen å vurdere som svikt i forhold til det referansenivået og informasjon i salgsdokumentasjonen om reparert lekkasje, da eiendommen ble overdratt av kjøper. Etter min oppfatning skyldes lekkasjen feil i utførelsen da taket ble byttet.

Sum utbedringskostnader, inkl. Mva: 67 143,75 Kr.

...

Det er tidligere lagt shingel på taket. I 2002 ble det lektet opp og lagt på stål plater. Det er krav til to trinns tetting. Det er utført en tetting med nye stål plater. Det er ikke gjort tilstrekkelige tiltak for tetting på indre sjikt. Det er i tillegg uheldig utførelse på ytre sjikt (stål tak, møne). Utførelsen er ikke i samsvar med montering anvisninger.

Kjøper engasjerte senere takstmann W. I rapport av 20.3.17 fremgikk det bl.a. at:

Denne konstruksjonen er ikke diffusjonsåpen da det ligger tett papp på sutaket. I tillegg ligger Glava isolasjon direkte mot sutaket og det blir derfor ingen lufting. Skal det isoleres direkte mot sutak må sutaket være diffusjonsåpen slik at kondens tørker ut. Som det er beskrevet i egenmeldingsskjema er deler av taket skiftet og nye takplater over det hele. Undertegnede tolker dette som at store deler av undertaket er skiftet og da

på grunn av manglende lufting. Dette har overtid forårsaket råteskader i sutaket som er en konsekvens av manglende lufting. De undersøkelsene som er utført viser at det er forholdsvis nytt sutak, men om Glava isolasjonen ble skiftet på samme tid er ikke bragt på det rene. Videre befaring av taket viser hull i sutaksbord og papp langs mønet, I tillegg driver vann opp under kjølpennene og driver inn på pappen som ikke er tett. Etter at innvendige tak nå er malt er det kommet nye vannmerker / dråper langs hele drageren i alle rom. Det er også kommet fuktmerker nedover i taket på det nymalte panelet. Dette viser at taket ikke er tett og at det er store kondensproblemer i konstruksjonen. På toppen av taket, langs kjølbordet, er det i tillegg lagt plast. Plast har ikke noe å gjøre på en takteking. Denne vil kondensere og produsere vann og råteskader.

...

På grunn av feilkonstruksjon og manglende kunnskaper vedr takteking og utførelse av dette må alt gjøres på nytt. Det antas at det ble skiftet en del av sutaket i 2002 på grunn av råteskader, men konstruksjonen er lagt tilbake slik den var ved oppføringen av hytten.

...

Det er all grunn til å tro at taket har lekket mer eller mindre sammenhengende siden 2002.

Utbedringskostnadene knyttet til taket ble ifølge Ws rapport estimert til kr 144 375 inkl. mva. Det ble i tillegg innhentet pristilbud fra tre utførende firmaer. Pristilbud fra B. var på kr 386 473 inkl. mva., pristilbud fra B2 var på kr 249 746 inkl. mva., og pristilbud fra B3 var på kr 184 450 inkl. mva. Sistnevnte tilbud inkluderte også diverse andre mindre arbeider. B3 utførte arbeidene, og de faktiske kostnadene beløp seg til kr 163 240 inkl. mva. Da taket ble skiftet ble det også oppdaget at det var skader etter dyr i isolasjonslaget i takkonstruksjonen. Ifølge utførende håndverker hadde trolig en måke hatt tilholdssted i takkonstruksjonen, og isolasjonen var derfor påført skader.

Selskapet innhentet en egen fagkyndigvurdering av forholdet fra takstmann E. Han befarte eiendommen etter at utbedringsarbeidene var påbegynt. Fra hans rapport av 6.9.17 under pkt. *"konklusjon"* fremgikk det at:

Vurdert opp mot opplysningene i rapport utarbeidet av W, så tviler vi ikke på at det har vært et reelt behov for å rive taktekingen, etablere luftesjikt og etablere ny takteking. Det presiseres imidlertid at det er gitt opplysninger i taksten om at takstmannen ikke kan bekrefte om det er luftesjikt eller ikke, samt at det også fremgår at arbeidet som ble utført i 2002 skal ha blitt utført som egeninnsats. Slik undertegnede vurderer det, så medfører dette erfaringsmessig større risiko for denne typen skader, enn om arbeidene hadde vært utført av faglært.

...

Kostnadene til utbedring på kr 95 500.- eks. mva i W sin rapport, vurderes som fornuftig, vurdert opp mot omfanget av skader som fremkommer av rapporten.

Taket ble utbedret, og fakturaer fra håndverker B3 var på hhv. Kr 137 875 og kr 47 198, som knyttet seg til hyttetaket og stabilisering av yttervegg bod. Kostnader til taksering beløp seg til kr 19 566.

Avvik ved ildsted/pipe

Ved skifte av ildsted ble platen som dekket gjennomgangen i kjøkkenveggen fjernet. Det ble da avdekket at røret fra ildstedet gjennom kjøkkenveggen var brannfarlig. V. ble engasjert og ga pristilbud på kr 5 732 inkl. mva. I uttalelser fra V. het det bl.a. at:

Ut i fra bildene du har sendt ser det ut som røret som går gjennom veggen er uisolert, noe som kan medføre brannfare. Vi kan derfor ikke montere ovnen til eksisterende røykrør i veggen.

...

Rørgjennomføring fra hytte til utvendig pipe var ikke utført forskriftsmessig. Materialet som var brukt mellom peis og yttervegg er ikke godkjent som varmeskjerming. På grunn av dette kunne montør ikke montere den nye ovnen, uten å sikre seg at rør fra innervegg som går videre ut i pipen er forskriftsmessig. Det er derfor blitt installert et isolert rør her for å skjerme mot brennbart materiale.

Manglende bæring under utbygg

Det ble oppdaget at det var mangelfull bæring under utbygget og underdimensjonerte gulvbjelker inne i bygget. W. vurderte utbedringskostnadene til kr 68 325. I rapport av 20.3.17 fremgikk bl.a. at:

Originalt er det et utbygg på hytten mot sør. Utbygget mangler fundamentering og bæring.

Dette viser at tilbygget har seget. Å føre opp et utbygg uten noe form for bæring er høyst ufagmessig arbeid. Eneste bæringen på langs av bygget er en enkel 48x98 mm. Bæringen har en lengde av ca 3,5meter. Også gulvbjelker inne i bygget er underdimensjonert og består av kun av noen få 48x98 mm.

Reklamasjonspunktet ble også vurdert av takstmann E. Han estimerte utbedringskostnadene til kr 39 687 inkl. mva. Fra hans rapport av 6.9.17 het det bl.a. at:

I forbindelse med W. sin gjennomgang av bygningen, ble det oppdaget en mindre svai i yttertaket over utvendig bod, og fundamentet til denne delen av bygget ble derfor inspisert. Inspeksjonen avdekket at bygget kun er fundamentert på provisoriske punktfundamenter i hver ende, uten drager for å føre taklastene ut til sidene. Ifølge rapporten, fremgår det også at bjelkelaget under utvendig bod er underdimensjonert.

Undertegnede støtter W i at det er ufagmessig at det ikke er etablert ringmur eller drager under yttervegg, og at dette forholdet må utbedres. Vi kan imidlertid ikke se at et bjelkelag av 2x4 med såpass kort spenn er underdimensjonert. På befaringsdagen var forholdet utbedret ved at det var lagt opp en limtre drager under utbygget, som er lagt an på punktfundamenter i hver ende av drageren.

...

Utbygg er ufagmessig fundamentert, det har oppstått svai i yttertaket og forholdet må derfor utbedres.

Fundamentering av utvendige terrasser

Det ble også oppdaget at terrassene var amatørmessig oppsatt og at det var benyttet sulfatskadet stein fra Leca som fundament. Stenene hadde blitt tilført mye fukt og gått i oppløsning. W. vurderte utbedringskostnadene til kr 81 250 inkl. mva. I Ws rapport av 20.3.17 fremgikk bl.a.:

I begynnelsen av 1980-årene oppdaget man at enkelte lettklinkerblokker spesielt i grunnmurer, smuldre opp. Årsaken til oppsmuldringen var et for høyt svovelinnhold i blokkene.

...

Terrassene er svært amatørmessig oppsatt. I tillegg er det benyttet denne type leca. Problemet her er at også disse steinene har gått i oppløsning ved at de har fått for mye vann eller fukt. Alle blokkene som er benyttet til denne terrassen er ødelagt. Dette burde vært godt synlig for tidligere eier, men vanskeligere for (kjøper) å oppdage, da det som nevnt lå snø på befaringsdagen.

Takstmann E. vurderte forholdet i rapport av 6.9.17, og estimerte utbedringskostnadene til kr 59 912 inkl. mva. Fra hans vurdering het bl.a. at:

Undertegnede er enig med W. i at fundamenteringen av terrassen er ufagmessig og at det bør etableres nye fundamenter.

Grunnmuren passer ikke til hytten

Grunnmuren var oppført i Leca, og det ble avdekket at hytteveggen mot øst lå 15-20 cm utenfor grunnmuren. W. vurderte forholdet og estimerte utbedringskostnadene til kr 48 125 inkl. mva. I rapport av 20.3.17 het det bl.a. at:

Hytten er oppført på Leca grunnmur. På befaringen ble det påvist at hytteveggen mot øst ligger 15-20 cm utenfor grunnmuren. Dette viser at den eller de som har oppført grunnmuren og hytten ikke har hatt kunnskaper. Det som skal være overføring av laster til grunnmuren har ingen støtter. Dette ligger altså på utsiden.

Takstmann E. vurderte forholdet og estimerte utbedringskostnadene til kr 5 000. I hans rapport av 6.9.17 het det bl.a. at:

I rapport utarbeidet av W. er det påpekt at gavlvegg mot nord-øst ligger på utsiden av grunnmuren, og det er derfor lagt til grunn å etablere ny grunnmur for å understøtte veggen. Hytta er bygget i ordinært bindingsverk med mønedrager og fritt opplagte taksperer som ligger an på mønedrager og yttervegger. En slik konstruksjon sikrer at det ikke er noen laster som føres ned gjennom gavlveggen, foruten egenvekten av veggen og lastene fra søylen som understøtter mønedrageren.

Hvordan dette er løst i praksis, er det vanskelig å fastslå med sikkerhet da konstruksjonen ikke er åpnet, men det kan se ut til at også opplagringspunktet for drageren, på lik linje med resten av veggen, ligger utenfor vegglivet. Ved besiktigelse ble det imidlertid ikke registrert skjevheter i ytterveggen, og vi har da vanskelig for å tro at utførende person ikke har foretatt noe tiltak for å føre lastene fra søylen inn på grunnmuren. Selve gavlveggen ligger sannsynligvis på stikkbjelker, og svillen som er synlig fra undersiden er sannsynligvis bare et spikerslag for vindtettplater og kledning for å få dekket enden på bjelkelaget.

Dvs at veggen ikke henger i løse luften, men den er anlagt på stikkbjelker. Dette er god nok understøttelse for en gavlvegg isolert sett, men ikke for et opplagringspunkt som skal oppta taklasten.

Ifølge kjøper var det godt kjent i nabolaget at grunnmuren ikke passet til hytta. Dette ble imidlertid bestridt av selger.

Avvik ved etasjeskillet mot krypkjeller

Det ble avdekket plast/presenning under etasjeskillet mot kjeller, og skader etter mus/rotter. W. vurderte forholdet og estimerte utbedringskostnadene til kr 53 000 inkl. mva. I hans rapport av 20.3.17 fremgikk følgende:

Det er helt klart at hytten har hatt store lekkasjeproblemer eller rotte / museproblemer. Store deler av stubbloftsplatene er tatt ned og isolasjonen er skiftet. Etter at dette er utført er det lagt opp en pressending på undersiden av etasjeskillet slik at dette blir tett og problemer med fukt kan oppstå. Plast / diffusjonssperre skal alltid ligge på den varme siden og en vindtett papp eller asfaltplater ligge på undersiden mot den kalde siden. Dette vil si at plast / diff sperre skal ligge på oversiden av isolasjonen og ikke under. Der med blir det et tett rom hvor isolasjonen ligger og hvor kondens kan oppstå. Det er også funnet rotter eller mus i isolasjonen samt tidligere merker etter fukt.

Takstmann E. vurderte derimot utbedringskostnadene til kr 35 000 inkl. mva., og i rapport av 6.9.17 het det bl.a. at:

I forbindelse med W. sin gjennomgang av bygningen, ble det også oppdaget at det er montert presenning på undersiden av etasjeskillet mot deler av blindkjeller. Forholdet er beskrevet som ufagmessig og skadelig for konstruksjonen, og det fremgår videre at presenning må rives og erstattes med diffusjonsåpne vindtettplater. Undertegnede støtter W sin vurdering av forholdet (...).

Avvik terrasse – front – fukt

Det ble avdekket at terrassens front mot nord var bygget feil, da bl.a. vann ble ført inn på grunnmur og gulvbjelker. W. estimerte utbedringskostnadene til kr 19 375 inkl. mva. I rapport av 20.3.17 fremgikk det at:

Det er laget tre terrasser på nord, øst og vestsiden av hytten. Fronten av hytten ligger mot nord. Terrassen er bygget opp med enkle gulvbjelker og terrassebord. For at vann ikke skal dryppe fra terrassen og ned er det lagt inn sutakplater. Det er beskrevet i taksten:

Disse platene er ikke beregnet til kontinuerlig eksponering av fukt. Dette fører til lekkasje og misfarging og oppløsning av platene.

Overgangen mellom terrassen og bygget er oppført med plast for å ta ut vannet. Dette har ikke fungert men slipper vannet inn på grunnmur og gulvbjelker. Det antas at plasten ble lagt i stedet for å benytte beslag mellom kledning på vegg og terrassebord. Det skal ikke være plast på dette stedet og i allefall ikke slik at den drenerer vannet inn på grunnmur og bjelkelag slik at dette blir skadet. I tillegg ser vi på nederste bildet at grunnmurspappen er lagt på utsiden av asfaltplaten og er fullstendig feil. Det som skjer i dette tilfellet er at vannet fra terrassen renner ned mellom asfaltplate og grunnmurspapp. Dette vannet har vanskeligheter med å dreneres seg ut og blir liggende under rammen på bygget. Da er det bedre at grunnmurspappen luftes av slik at vann dreneres ut.

Fra Es vurdering i rapport av 6.9.17 het det bl.a. at:

Bygningen har som nevnt tidligere, terrasser på tre av sidene, og i overgang yttervegg / terrasse langs terrassen i front, er det montert et beslag. Dette beslaget fører ikke riktig opp på yttervegg, noe som har medført at vann har trenget seg inn bak beslaget. Dette kan på sikt skade bakenforliggende konstruksjon og bør derfor utbedres. Undertegnede støtter W. sin vurdering av forholdet og vi foretar derfor ingen ytterligere vurdering (...).

Selgers kommentar til reklamasjonen

Ifølge selskapet har selger opplyst å være ukjent med de påreklamerte forhold. Vedrørende taket var dette lagt av selgers tidligere samboer. Selger har opplyst at hun ikke var kjent med lekkasjer etter at taket ble skiftet i 2002, og at hun heller ikke har kjent til feil ved utførelsen. Angående bæringen har denne alltid vært slik siden byggeår, og selger var ikke kjent med at denne var mangelfull.

Hva gjelder avvik ved fundamentering av terrasse har selger vist til at fundamentet var murt opp før hun kjøpte hytta, og at hun ikke kjente til at Leca-stenene smuldret opp. Til reklamasjonspunktet knyttet til grunnmuren og etasjeskille har selger opplyst at hun ikke var kjent med eller har hørt kommentarer fra hyttenaboer om at muren ikke passer til hytten. Hullet i etasjeskillet ble tidligere laget grunnet rørføringer, og kledningsbordet som var over hullet var for å hindre at isolasjon skulle falle ned. Det var åpninger til blindkjelleren hvor toalettanken står, men selger var ikke kjent med at dyr har kommet inn. Vedrørende terrassen viste selger til at denne var bygget ved egeninnsats, og at hun ikke var kjent med feil ved utførelsen.

Kjøper har anført at selger er ansvarlig for de dokumenterte utbedringskostnadene i medhold av avtale, avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Hva angår defekt varmtvannsbereder og manglende innbo/løsøre ble det vist til brudd på avtale om utbedring av tanken og avhl. § 3-1. Det ble videre anført at selger og takstmann må ha vært kjent med de øvrige påreklamerte forholdene, og at det dermed ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Endelig ble det anført at avviket var så stort og upåregnelig at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn forventet, og dermed mangelsansvar i medhold av avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble for øvrig fastholdt at det var reklamert rettidig etter avhl. § 4-19.

Kjøper har fremmet krav om prisavslag/erstatning på kr 424 432, jf. avhl. §§ 4-12 andre ledd og § 4-14.

Selskapet har avvist kjøpers krav. For det første ble det anført at deler av kravet falt utenfor forsikringsdekningen hos selskapet. For det andre ble det vist til at kunnskapsvilkåret ikke var oppfylt for selger eller takstmann, og at det dermed ikke forelå en opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. I alle tilfeller var ikke avviket kvalitativt tilstrekkelig stort til å representere en vesentlig mangel, og det var uansett reklamert for sent, jf. avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar for selskapet.

Hva gjaldt varmtvannsbereder, manglende innbo/løsøre og avfall, ble det vist til at forholdene falt utenfor forsikringsdekningen hos selskapet.

Vedrørende mangelsvurderingen etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, ble det vist til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller takstmann var kjent med forholdene, og at det heller ikke var gitt objektivt uriktige opplysninger. Under vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, ble særlig momenter som bygningsdelenes alder, opplysninger om egeninnsats, opplysninger om konkrete avvik og risiko, eiendommens beliggenhet, og påregnelig vedlikeholdsbehov, vektlagt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser blant annet spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, § 3-8 eller § 3-9 andre punktum. Nemnda slutter seg enstemmig til sekretariatets vurdering om at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. § 3-7, § 3-8 eller § 3-9 andre punktum. Det vises til sekretariatets drøftelse da denne i hovedtrekk er dekkende også for nemndas syn på saken. Det er etter sekretariatets vurdering av saken ikke anført noe som gir grunnlag for en endret vurdering av de spørsmål som saken reiser. Slik saken ligger an, finner nemnda ikke grunn til å ta stilling til om det er reklamert i tide.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).