

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-1018

30.12.2019

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – taklekkasje – takstansvar for feil ved ildsted – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig i Åmot kommune oppført i 1971 ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.8.16. Takkonstruksjon ble vurdert til TG 2 i tilstandsrapporten, mens taktekking ble gitt TG 1. Kjøper avdekket etter overtakelsen flere forhold som ble påberopt som mangler, herunder lekkasje fra tak med følgeskader på bad, og avvik ved ildsted. Kjøper anførte bl.a. at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt vedrørende avvik på tak og ildsted, at selgers takstmann hadde underkommunisert risikoen ved pipens innkledning, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at selger verken kjente eller måtte kjenne til de anførte forholdene. Videre forelå det heller ikke et vesentlig avvik sett hen til det samlede opplysningsbildet ved salget. Nemnda kom til at feil ved ildsted utgjorde en mangel som en følge av mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten, jf. avhl. § 3-7, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 593 118, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra tak, avvik ved ildsted og bad, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1971.

Det ble opplyst følgende i tilstandsrapportens konklusjon:

Eiendom med enebolig over 1 plan med sokkeletasje. Oppført i murte lettklinkerblokker og trekonstruksjoner. Saltak konstruksjon som er tekket med taksteinsplater av metall. Opprinnelig bygningsmasse er 45 år. Det må derfor påregnes forhold som retningsavvik, skjevheter m.m. På generelt grunnlag settes referansenivået til opprinnelig byggeår hvis det er tvil om alderen til bygningsdelene.

Taktekking, takrenner, nedløp og beslag er fra 2005. Terrasser med noe vedlikeholdsbehov. Synlige skader i "tett dekke" for to av terrassene. Pipe og ildsted uten avvik etter siste tilsyn iflg. Hjemmelshaver.

I tilstandsrapporten ble takkonstruksjonen vurdert til tilstandsgrad (TG) 2, med følgende beskrivelse:

Saltak konstruksjon av plassbygde taksperrer. Opplegg på ytter-, innervegger og interne dragere. Lufting av konstruksjonen via raft. Konstruksjonene er antatt isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep.

Kompakte himlinger og skråhimlinger uten kontrollmuligheter. Kryploft er ikke kontrollert pga. mangelfull tilkomst. Luftingen av konstruksjonen og øvrige forhold er ukjent. Takets konstruksjonsstyrke er ikke vurdert. Øvrige forhold er ikke kontrollerbare.

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder.

Taktekkingen ble vurdert til TG 1:

Undertak av antatt trepanel. Antatt tettesjikt av papp. Antatte sløyfer og lekter av treverk. Taktekking av taksteinsplater av metall. Vindskier og utstikk i gavler og raft av treverk.

Taktekkingen er fra 2005. Undertaket er fra byggeårene. Kompakte himlinger og skråhimlinger uten kontrollmuligheter. Kryploft er ikke kontrollert pga. mangelfull tilkomst. Utvendige bygningsdeler er befart fra terrenget. Ukjent når utvendige bygningsdeler av treverk ble overflatebehandlet sist gang. Påregnelig med generelt vedlikehold.

Tilstandsrapportens punkt "*Renner, nedløp og beslag*" ble vurdert til TG 1:

Takrenner og nedløp av metall. Over-/takvann til terreng. Pipebeslag, luftehatt, forkantblikk, isbordsbeslag og takstige av metall. Ikke montert snøfangere.

Takrenner, nedløp og beslag er fra 2005. Overflater til takrenner, nedløp og beslag med varierende forekomster av slitasje og overflateskader. Påvist frostsprenging på flere nedløp. Snøfangere må monteres pga. takvinkel og type tekking.

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder og påviste forhold.

TG 2: Er satt for nedløp med frostsprenging, samt for manglende snøfangere.

Pipen ble ikke gitt tilstandsgrad i rapporten. Det ble gitt følgende opplysninger:

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Vurdering

Ett-løps teglsteinspipe fra byggeåret. Helbeslått over tak. Sotluken er plassert i sokkeletasjen. Pipe og brannmur er av malte teglfliser og malt strie i etasjene.

Peisinnssats av ukjent type. Prefabrikkert omramming. Malte overflater. Gnistsikring foran ildstedet av skifer. Gnistsikringen er 38 cm. Ildstedet er plassert i hovedplanet.

Vedovn av type Dovre. Gnistsikring foran ildstedet av metallplate. Gnistsikringen er 35 cm. Ildstedet er plassert i sokkeletasjen. Ikke påvist riss, sprekker eller boom i overflater på pipe og brannmur. Pipestokken er delvis innkledd. Ingen visuelle skader på ildstedene. Gnistsikringen og avstanden til brennbart for ildstedene er tilfredsstillende. For kort avstand mellom sotluke og brennbart. Lukkemekanismen til sotluken er normal. Pipestokken er ikke kontrollert innvendig. Ukjent når siste tilsyn ble utført iflg. hjemmelshaver. Det foreligger ikke pålegg om utbedringer iflg. hjemmelshaver. Rapport fra tilsynet er ikke fremlagt. Teknisk tilstand på pipe, brannmur og dets faste installasjoner er ikke vurdert. Dette bør utføres av fagkyndig personell. Det anbefales at tilsyn blir utført.

Tilstandsgrad er derfor ikke satt.

Om badet ble det gitt følgende opplysninger i tilstandsrapporten:

Malte plater i himlingen. Fliser på vegger. Fliser på gulv. 1 plastsluk. Varmekabler. Innredning med slette fronter. Heldekkende servant. Ettgreps blandebatteri. Speilskap. Lyspunkt. Badekar med front- og endepanel. Vegghengt dusjbatteri og dusjhode. Vegghengt toalett. Åpne og skjulte rørføringer av rør-i-rør og PVC. Mekanisk avtrekk. Ikke etablert tilluft.

Badet er fra 2005. Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid. Det er utført enkle fuktsøk på normalt utsatte steder. Ikke påvist variasjoner av betydning i indikasjonsverdiene. Det er fall i sluksonen. Fallet er varierende. Synlig klemring i sluket. Ikke synlig mansjett eller membran i sluket. Ikke synlig membran ved terskel. Kapasiteten til ventilasjonen er noe mangelfull. Må etablere tilluft. Innredningen er i normal stand. Mangler tettesjikt av silikon mellom servantplate/vegg. Ikke etablert avrenningsspalte for vegghengt toalett. Badet har flere overflater i lyse farger.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 1995. På spørsmål om det hadde vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, svarte selger "*nei*".

Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje. På spørsmål om det hadde vært utført arbeid på nevnte bygningsdeler, svarte selger "ja" og opplyste i kommentarfeltet at:

Huset ble totalrenovert 2005/2006

Arbeidet ble opplyst utført av faglærte ved murerfirma A. Selger svarte "nei" på spørsmål om arbeidet var utført ved egeninnsats/dugnad/vennetjeneste eller av ufaglærte.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.8.16, og overtatt av kjøper den 1.10.16.

Etter overtakelsen ble det avdekket feil ved pipe og lekkasje fra taket. Forholdene omhandles i det følgende hver for seg.

1. Pipe.

I forbindelse med en pipebrann avdekket feiervesenet flere avvik ved pipen. Feiervesenet har i rapport datert 24.5.18 oppgitt følgende avvik:

Sotluke sitter skjult i kjøkkenskap i sokkelleilighet.

Mangler røkrørsinnføring i sokkel, anborringen er heller ikke i senter i pipa.

Øvre del av pipa er innkledd på alle sider med plater i første etasje.

Ved anborring i sokkelleilighet så har røkgassene trengt inn i pipas isolasjon.

Under pipebrannen så kunne brannmannskapene fortelle at innerrørene i pipa ble svært varme, det ble kun brukt pulver under slokkingen. Innerrørene i pipa ble skadet under brannen, det ble også funnet biter av innerrørene i sotluke ved kontroll dagen etterpå.

Kjøper engasjerte takstfirma B., som estimerte utbedringskostnadene til kr 32 343 inkl. mva.

Selskapet engasjerte takstmann TF., som oppga følgende i sin rapport:

Det var ikke lov, verken på oppføringstidspunktet av huset eller i senere tid, å kle inn en pipe med brennbart materiale på mer enn to sider. I dette tilfellet er det grunn til å tro at det er festet lekter i treverk direkte inn på pipestokk, før plater er montert.

Takstmann TF. estimerte utbedringskostnadene for pipen til kr 16 369 inkl. mva.

2. Tak og følgeskader på bad.

Våren 2018 avdekket kjøper issvuller i takrenner, gradrenner og underliggende fasade ved langvegg mot nord.

Kjøper kontaktet sin villaforsikring som sendte takstmann L. for å vurdere forholdet. Fra hans rapport datert 9.5.18 hitsettes:

Skaden oppstod som følge av feil konstruksjon av taket. Manglende ventileringen over det skrå isolerte taket i tilbygget førte til kondensdannelse i overgangen mellom tilbygget og den eldste delen.

Etter hvert smeltet isen som hadde dannet seg og vannet rant nedover og på utsiden av ytterveggene og videre nedover gjennom taket i underetasjen, (...).

Konsekvens: Konsekvensen ved feil utførelse er skader som oppsto i dette tilfelle. Ved nye snø er den med på å avdekke feil og manglende ventilering i denne type takkonstruksjoner. Varmegjennomgangen medførte at isen smeltet med påfølgende vannskade.

Kjøpers villaforsikringsselskap avsto dekning, og viste til at forsikringen ikke dekket "skade ved vanninntrenging gjennom utett bygningskonstruksjon, grunnmur eller bunnsåle" eller "skade som følge av kondens".

Takstmann KF. befarte eiendommen den 30.5.18, og oppga i sin rapport bl.a.:

Våren 2018 oppdager kravstiller omfattende issvuller i takrenne, gradrenne og underliggende fasade ved langvegg mot nord. Innvendige følgeskader med fritt vann via himling i kjellerstue.
(...) Forhold vedrørende fritt vann via kjellerhimling blir i første omgang satt i sammenheng med lekkasjevann fra evt rørbrudd i etasjeskillet. Himling blir revet for tilkomst og rørinstallasjoner opplyst kontrollert av rørlegger uten å kunne påvise noen feil ved aktuelle rørinstallasjoner. Deretter blir årsaken satt i sammenheng med taklekkasje tilknyttet issvuller ved overliggende gradrenne. (...)

Årsak.

Skaden settes i sammenheng med svak konstruksjon. Mangelfull lufting og/eller lav isolasjonsgrad ved skråhimlinger over 1. etasje medfører at tekkingen når temperaturer over 0 C° og snø smelter ved utetemperaturer langt under frysepunktet. Smeltevann renner ned til takfoten og fryser. Isdannelser danner deretter tilbakeslag av øvrig smeltevann som trenger ned i takkonstruksjonen og videre inn i boligen.

Vurdering.

Skaden vurderes som relativt vanlig i området for vinteren 2018. Omfang isdannelser settes primært i sammenheng med mengde snø som isolerer mot tekkingen, samt tid med perioder hvor utetemperaturen ligger mellom -1 og ca -15 C°. Ved lavere temperaturer vil normalt den etablerte luftingen kjøle takflaten til nivå under frysepunktet. Tilsvarende kjøleeffekt kan oppstå når snømengden på takflaten er mindre med påfølgende lavere isolasjonseffekt.

Kjøper innhentet et pristilbud fra byggefirma H. for utbedring av forholdene. For utvendige takarbeider ble kostnadene estimert til kr 248 275 inkl. mva. Innvendige følgeskader på bad ble estimert til kr 312 500 inkl. mva.

Fra takstmann TF. sin rapport hitsettes:

Det har oppstått drypplekkasje gjennom utforing på vindu i bad i 1. etasje, samt i tiliggende soverom. Videre har det oppstått drypplekkasjer gjennom himling i soverom i sokkeletasje, under bad.

Svært store snømengder vinteren 2017/2018. Store snømengder på tak bidrar til at null-punktet i den isolerte skråtakkonstruksjonen trekker opp i snøen og fører til snøsmelting over oppvarmede rom. Smeltevann renner i fallretningen på taket og fryser til is ved takfot, det vil si del av takkonstruksjonen på utsiden av yttervegg.

I den grad snøen på taket hadde vært måket ville skaden ikke ha oppstått. Det er de store snømengdene som har ført til at null-punktet i isolasjonen i takkonstruksjonen har forskjøvet seg opp i snøen, som også isolerer godt.

Ved befaringen var det ingen skadelige fuktverdier i berørte konstruksjoner.

Riss i keramiske fliser under vindu hevdes av kravstiller å ha oppstått i forbindelse med denne skaden. Dette er ikke dokumentert.

Malt platehimling i oppholdsrom og rørinnkassing i tiliggende rom i underetasjen er åpnet opp for kontroll, som ble utført like etter at skaden ble oppdaget.

Takstmann TF. estimerte utbedringskostnadene knyttet til tak til kr 29 724 inkl. mva.

Det ble videre fremlagt et notat utarbeidet av takstmann R. vedrørende isdannelser på tak datert 24.5.19:

Ifølge takstrapportene som er utarbeidet i forbindelse med skaden er det isdannelse på tak med påfølgende vanninntrenging i boligen. (Takstmann KF.) anfører som årsak at skaden kan settes i sammenheng med svak konstruksjon. (Takstmann TF.) anfører under punkt 9.6 svært store snømengder vinteren 2017/18 som skadeårsak og viser til at det var flere hundre slike skader av denne typen, hvor smeltevann blir demmet opp av is og trenger inn gjennom taktekket han er av den oppfatning at skaden kunne vært unngått ved å følge sikkerhetsforskriften til skadeforsikringen. Skadeavdelingen i Gjensidige bekrefter at det har vært hyppigere forekomst av slike skader i denne perioden. Senere i sin rapport synes (Takstmann TF.) til å være enig med (takstmann KF.) i at det er svak konstruksjonen som er årsaken til snøsmeltingen. (Takstmann TF.) er videre av den oppfatningen at skadeforsikringen bør dekkes følgeskadene og trekker disse ut av kalkylen til (takstfirma B.).

Som del av følgeskader er det anført at det har oppstått en sprekk under vinduet på badet i 1. etasje. På bilder i fremlagte rapporter er det synlig at den berørte veggen har vært fuktutsatt. Utvendig er det rennemerker under panel, som tyder på vanninntrenging på baksiden av panelet. Det er funnet fritt vann i underetasjen.

Ser man på skadebildet i sin helhet er det ikke usannsynlig at sprekkdannelsen på badet kan ha sammenheng med vanninntrengingen. Utbedringsomfanget av denne skaden er avhengig av hvor stort skadeomfanget er men er i prinsippet mulig å utføre partielt, så lenge skaden begrenses til et område utenfor baderommets våtsone.

Ifølge selskapet var selger helt ukjent med de påreklamerte forholdene.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt vedrørende avvik på tak og ildsted, jf. avhl. § 3-7. Det ble vist til at selger i løpet av sin 21 år lange botid måtte ha avdekket avvik ved taket, herunder dets lufting, samt registrert istapper. Videre ble det anført at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten, hadde underkommunisert risikoen ved pipens innkledning. Takstmannen hadde heller ikke opplyst at sotluken var plassert i kjøkkenskapet. I alle tilfeller medførte forholdene at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 593 118, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke var kjent med de påreklamerte forholdene. Selskapet var videre av den oppfatning at forholdet ikke utgjorde et kvalitativt avvik, og viste til bygningsdelenes referansenivå og risikoopplysningene som ble gitt i salgsdokumentasjonen. At det kunne vise seg å være nødvendig med tiltak og utbedringer på en 48 år gammel bolig kunne ikke anses som upåregnelig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til avvikene ved taket, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet kom imidlertid til at selgers takstmann hadde kjent eller måtte kjenne til forskriftsavvik ved pipen, og at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, jf. bl.a. FinKN-2014-288. Prisavslaget ble satt til kr 16 369, tilsvarende kostnadene angitt av takstmann TF., med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet orienterte i e-post av 14.11.19 at selskapet sluttet seg til sekretariatets vurdering.

Kjøper krevde saken fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhendingsloven grunnet avvik ved taket, herunder lekkasje med følgeskader på badet, samt avvik ved ildstedet.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 ved at det er gitt ufullstendige opplysninger ved kjøpet. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og nemndas vurdering av saken må følgelig bygge på sakens dokumenter.

Kjøper har anført at selger har holdt tilbake opplysninger om avvik ved taket og dets mangelfulle lufting, mens selger har bestridd kjennskap til de forhold ved taket som det reklameres over. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å kunne legge til grunn at selger har hatt kjennskap til de aktuelle forholdene.

Hva gjelder kjøpers anførsel om at selger har holdt tilbake opplysninger om isdannelse fra taket, viser nemnda til sekretariatets vurdering, hvor det heter:

Slik vi forstår de fremlagte skaderapportene peker begge på at isdannelse settes i sammenheng med de store snømengdene som kom vinteren 2018. Det er imidlertid vanskelig for oss å ta nærmere stilling til selve omfanget av isdannelse basert på dokumentasjonen. Ut ifra bildedokumentasjon er det heller ikke, etter vår formening, noe som tyder på at isdannelse er betydelig store. Basert på fremlagt dokumentasjon kan vi dermed ikke se at det er sannsynliggjort at omfanget av problemet er tilstrekkelig stort til at det var omfattet av selgers opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7 første punktum.

Nemnda slutter seg til dette. Slik nemnda ser det, foreligger det følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-7 grunnet de anførte forholdene ved taket.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da takstmannen, som utarbeidet tilstandsrapporten, ikke har opplyst om risikoen som forelå ved boligens ildsted. Sekretariatet kom i sin vurdering til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet, noe selskapet har sluttet seg til. Nemnda legger følgelig til grunn at det foreligger en mangel etter nevnte bestemmelse på dette punktet.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Vesentlighetsvurderingen inneholder både et kvalitativt og et kvantitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Når det gjelder det kvantitative elementet, bemerker nemnda at det er uenighet mellom partene om utbedringskostnadens størrelse. Det følger av nemndspraksis at utgangspunktet er at det er rimeligste forsvarlige utbedringsmetode som skal legges til grunn. Slik denne saken ligger an, har nemnda ikke funnet grunn til å ta endelig stilling til om det kvantitative elementet er oppfylt.

For så vidt gjelder det kvalitative elementet, viser nemnda til sekretariatets vurdering hvor det heter:

Hva gjelder bestemmelsens kvalitative side har vi særlig vektlagt de risikoopplysninger som ble gitt i salgsdokumentasjonen. Takkonstruksjonen ble vurdert til TG 2 som indikerer middels kraftige symptomer på svikt. Det ble i tillegg vist til at isolering og lufting var ukjent og ikke nærmere kontrollert grunnet manglende tilkomst. På denne bakgrunn kunne det ikke utelukkes at det kunne oppdages skjulte skader ved nærmere undersøkelser og et potensielt uavklart utbedringsbehov. (...) Det ble ikke gitt opplysninger om fornyinger av takkonstruksjonen siden byggeår, og på bakgrunn av aldersbetraktninger måtte også svikt og utbedringsarbeid forventes. (...)

Så vidt vi forstår anfører kjøper at badet må renoveres i sin helhet som følge av avvik ved takkonstruksjonen. Det er bl.a. vist til innvendig sprekk i flis som skal ha oppstått i forbindelse med skaden. Det er fremlagt flere fagkyndigvurderinger på dette punktet. Bl.a. uttaler takstmann R. at det ikke er "usannsynlig at sprekkdannelsen på badet kan ha sammenheng med vanninntrengningen". R. skriver samtidig at utbedringsomfanget av skaden avhenger av hvor stor skaden er og at denne i prinsippet kan utbedres lokalt. Vi forstår det slik at R. ikke har befart boligen. Takstmann F. har befart boligen og skriver i sin rapport at det ikke ble avdekket "skadelige fuktverdier i berørte konstruksjoner" og at det ikke er dokumentert at riss i fliser har sammenheng med avviket ved taket. Etter hva vi forstår er det heller ikke gjort inngrep i konstruksjonen som er egnet til å belyse skadeomfanget nærmere. Vi har på dette punktet funnet bevisvurderingen vanskelig, men har kommet til at det uansett ikke er tilstrekkelig dokumentert at risset skyldes takskaden, og at dette nødvendiggjør en fullstendig renovering av baderommet. Skadeomfanget anført av kjøper kan dermed ikke legges til grunn som sannsynliggjort. Vi vil uansett bemerke at selv om baderommet var fra 2005 ble det tilstandsvurdert til TG 2, samt at det ble vist til flere usikkerheter rundt badets tettesjikt.

Selv om det ikke ble avdekket avvik ved pipen ved takstmannens befaring må det vektlegges at denne var fra byggeår og at det ble anbefalt tilsyn for å vurdere tilstanden nærmere. Sett i lys av alder og manglende kontroll måtte det på kort sikt også her tas høyde for at tiltak ville bli nødvendig.

Etter en konkret vurdering av de dokumentene som er fremlagt for oss, har vi kommet til at bestemmelsens kvalitative side ikke er oppfylt.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det vises til at det er de åpenbare misforhold reglen skal beskytte kjøperen mot, og det kan ikke anses å foreligge noe slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det foreligger derfor etter nemndas oppfatning ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Som fremholdt over, er det enighet om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet avvikene ved ildstedet. Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 16 369 med tillegg av forsinkelsesrenter. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Victoria van der Lagen-Larsen(selskapsrepresentant), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant)