

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-573

8.7.2019

Protector Forsikring ASA

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

Eldre fritidsbolig – flere forhold – avvisning.

En fritidsbolig i Kristiansand kommune oppført i 1947 ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill., og overtatt av kjøper den 31.3.17. Ved salget ble det gitt opplysninger om til dels omfattende oppgraderingsarbeider ved boligen, men samtidig enkelte risikoopplysninger bl.a. knyttet til mus, terrengforhold, drenering, og manglende inspeksjonsmuligheter ved takstmannens befaring. Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere feil, deriblant store skader etter mus, fuktskader og mangelfull oppbygging av etasjeskillet mot grunn, og mangelfull lufting av takkonstruksjonen. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om forholdene ved salget, og at avviket uansett var vesentlig. Selskapet bestred ansvar, og viste bl.a. til opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at saken reiste bevismessige spørsmål som ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 1 095 761.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt., som en følge av bl.a.:

- Mus og påfølgende skader på spotlights
- Fuktskade på kjøkken
- Lufting av takkonstruksjonen og fuktmerker ved pipe
- Avvik ved kjøleskap
- Avvik ved kvernepumpe
- Manglende drenerør under boligen
- Mangelfull oppbygging og fundamentering av bjelkelag mot terreng
- Svikt ved fundamentering av pipe

Fritidsboligen ble oppført i 1947. I salgsprospektet ble bl.a. følgende opplysninger om hyttas standard gitt:

Hytta holder normalt god standard og ble vesentlig modernisert i 2009/2010 i henhold til selger. Blant annet ble bad og kjøkken fornyet.

...

Noen av hovedtrekkene fra boligsalgsrapporten er som følger:

Fritidsboligen har blitt renovert utvendig og innvendig i 2009/10.

Av de flatene som kunne sjekkes, fremsto alt som renoveret.

Fallforhold til grunnmuren bak var ikke tilfredsstillende.

Terreng kan føre til unødige fuktpåkjenning på grunnmur og gulv.

Utvendig bod er delvis oppusset i 2015. Litt fukt inne, i veggen/gulv mot terrenget.

...

Hvitevarer eller brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste.

I tilstandsrapporten ble "*Grunnmur*" vurdert slik:

Grunnmurer laget av sement og stein. Den er pusset på utsiden. Tg: 2 på grunn av sprekker i deler av grunnmuren.

"*Drenering*" ble gitt tilstandsgrad (TG) 2 med følgende vurdering:

Langs den utvendige grunnmuren er det ingen synlige grunnmursplater/fuktsikring. Dersom det er montert drenerør, må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av alderssviklinger.

Eier opplyser om at det er lagt dreneringsrør under hytten. Det var ikke montert grunnmursplater og drenerør på utsiden av hytten. Tg: 2 er valgt på grunn av mangel på synlig grunnmursplate/fuktsikring.

Om "*Takkonstruksjon*" ble følgende opplysninger gitt:

Det var ikke tilgang til takkonstruksjonen på befaringsdagen. Ingen tilstandsgrad. Takkonstruksjonen er kledd inne i himling. Takkonstruksjoner som ikke har tilgang til inspeksjon, er å tegne som en risikokonstruksjon. Ingen synlige skader på befaringsdagen. Det kunne ikke sjekkes hvordan det var gjort med lufting av takkonstruksjonen.

"*Taktekking*" ble gitt tilstandsgrad (TG) 1 med følgende kommentar:

Vurdering av taktekke er foretatt fra bakkenivå og grundigere kontroll anbefales. Taktekke er fra 2009/10 og fremtrer med normal slitasje/værslitasje vurdert ut i fra alder. Taket er tekket med bord, papp og tegltakstein. Taksteinene er eldre. Lagt tilbake for å beholde stilen på fritidsboligen.

"*Piper og ildsteder*" ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 1 og følgende opplysninger ble gitt:

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildstedets forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt ditt lokale brann og feievesen. Tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe må beslås med blikk over taket. Det er i dag et eldre beslag ned mot takstein. (...) Beslag rundt pipe anbefales kontrollert av fagfolk på grunn av at det er et område med høy utv. slitasje.

"*Etasjeskillere*" ble gitt tilstandsgrad (TG) 1 med følgende kommentar:

Ikke store skjevheter/retningsavvik på gulv under befaringen. Mindre retningsavvik enkelte steder. Retningsavvik ble sjekket med laser og visuell kontroll. Noen ujevnheter og knirk i deler av gulvene. Ikke vurdert som vesentlig. Eier opplyser om at etasjeskillere mot grunnen er byttet. Det ble da lagt ned drenerør under hytten.

Videre siteres fra tilstandsrapportens overskrift "*Rom under terreng*":

Det må nevnes at rom under terreng er generelt å regnes som en risikokonstruksjon.

Med dette menes å formidle at selv om del ikke observeres sopp eller råte, kan dette ligge skjult i lukkede og vanskelig tilgjengelige konstruksjoner. Generelt kan det sies at blindkjellere er risikokonstruksjoner, hvor det er erfaringsmessig har vært mye fukt og råteskader. Det var ikke tilgang til å sjekke under bjelkelaget. Eier opplyser om at det er montert nytt bjelkelag i 1. etg. Ingen tilstandsgrad.

"*Kjøkken*" ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 1 og følgende opplysninger ble gitt:

Kjøkkeninnredning med utslagsvask i stål. Ingen synlige vannlekkasjer fra rør under vasken. Vanntest i vasken. Vann rant ok ut i fra vasken. Integrert oppvaskmaskin. Integrert gass topp og ovn. Integrert Mikrobølgeovn. Vinskap i innredningen. Kjøkkenvifte med hette av stål. Kjøkkeninnredningen fremstår som ok vedlikeholdt.

"*Terrengforhold*" ble gitt tilstandsgrad (TG) 2 med følgende vurdering:

Generelt er anbefalingene at det bør sørges for fall bort fra grunnmuren, med min 1:50 i tre meters bredde rundt boligen. Kupert terreng bak fritidsboligen. Tg: 2 på grunn av fallforhold på terreng mot grunnmur.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid fritidsboligen siden 2009. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til "sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende". Selger ga følgende kommentar:

HAR VÆRT MUS

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 3 250 000, og overtatt av kjøper 31.3.17.

Under og etter overtakelsen ble det reklamert over flere forhold ved eiendommen, deriblant skadedyr/mus og skader på spotlights, fuktskade på kjøkken, mangelfull lufting av takkonstruksjonen og fuktskader ved pipe, avvik ved kjøleskap, og avvik ved kvernepumpe. Kjøper engasjerte et skadedyrkontrollfirma for å undersøke forholdene nærmere. Det siteres fra rapport av 11.4.17:

Innledning

Nylig overtatt fritidsbolig. Oppdaget for 2 dager siden maur på kjøkkenbenk som bare økte i aktivitet.

Observasjoner på stedet

Påvist stor aktivitet av stokkmaur på kjøkken og særlig over kjøleskap. Det ble også under inspeksjonen oppdaget spor etter mus i form av avføring og isolasjonsbiter på gulv.

Vurdering

Antar at stokkmaur har tilhold i varme gulv under kjøkken da aktiviteten er såpass stor på denne tiden. Trolig har stokkmaur overvintret her. Boligen har en del utettheter i steinmur og rørføring som gjør at det har vært/er aktivitet av mus.

Utførte tiltak

Det ble igangsatt bekjempelse av stokkmaur i form av åte utlegg på kjøkken. Dette følges opp fortløpende. Avtalt med eier at musefelle med åte settes i kjøkkenbenk i kveld for kontroll av mulig aktivitet av mus.

Sikring og forebyggende tiltak

Anbefaler sikringstiltak med netting i rørføring kjøkkenbenk og i luftespalte i tak på tilbygg. Steinmur innehar en del hulrom og bør tettes med betong.

Kjøper engasjerte deretter takstmann T. for en befaring av de påreklamerte forhold. I rapport datert 6.7.17 fremgikk:

Konklusjon:

Det er registrert muselort i gulvkonstruksjon mot terreng, etasjeskiller og yttertak, samt enkelte fuktmerker på innvendig trepanel som trolig skyldes urin fra mus. I tillegg skade på elektrisk kabel som høyst sannsynlig er påført av mus. Gulvkonstruksjonen mot terreng består av trebjelkelag på steinfylling, og vi finner grunn til å tro at det primært er her mus kommer inn i bygningen. Det anbefales å erstatte eksisterende gulvkonstruksjon med støpt betongplate samt sanere infisert isolasjonsmateriale i etasjeskiller og yttertak. Det skal bemerkes at det er knyttet usikkerhet til nødvendig utbedringsomfang vedrørende isolasjonsmaterialet i yttertak og etasjeskiller. Det er imidlertid ikke mulig å fastslå omfanget uten å åpne konstruksjonene, og vi har derfor valgt å anbefale full utskifting. Da får man også anledning til en god kontroll og utbedring av eventuelle skader på skjulte elektriske kabler.

Videre er det registrert manglende lufting av takkonstruksjonen, fuktskade på kjøkken, knirk i heltregulv i stue samt fuktmerker på pipe innvendig i loftsetasjen.

Samlede utbedringskostnader basert på normale håndverkersatser på besiktigelsestidspunkt estimeres til anslagsvis kr 325 000.- eks, mva.

Det anbefales å innhente minst to pristilbud på arbeidet.

...

01. Forekomst av mus

Ved montering av røykvarslere kort tid etter overtakelse like før påsken 2017, oppdaget (kjøper) muselort bak et blindlokk for elektrisk boks.

Ved egen befarings ble flere av spottene (innfelt belysning) i himlinger i begge etasjer tatt ut, og det ble registrert varierende mengder av muselort i isolasjonsmaterialet. Enkelte steder er det skjolder på panelbordene like ved spottene, som kan minne om fuktmerker. Vi mistenker at dette kan være merker etter urin fra mus. Videre ble det registrert skadet isolasjon rundt elektrisk kabel ved spot i skråtak, som trolig er påført ved gnaging av mus. Skader på elektrisk anlegg kan medføre brannfare.

Bak ytterkledningen er det på kontrollerte steder montert museband av metall, ventelig etablert i forbindelse med utskifting av kledning i 2009/10.

Gulvkonstruksjonen mot terreng er imidlertid sårbar for inntrengning av mus, med trebjelkelag over åpen steinfylling. Under kjøkkenskap ble det konstatert åpninger ned mot gulvkonstruksjonen, samt muselort. Mus representerer et stort skadepotensiale for selve bygningen, og kan i tillegg utgjøre en risiko for sykdomssmitte til mennesker.

For å hindre mus i å komme inn i bygningen, må alle åpninger på ca. 6 mm eller større tettes. Etter vår oppfatning vil det være svært vanskelig å få til en tilstrekkelig tetting mot mus med eksisterende gulvkonstruksjon inkl. underliggende steinfylling. Vår anbefaling er derfor å erstatte eksisterende trebjelkelag med støpt plate på mark. I tillegg anbefaler vi at isolasjon med muselort/urin i både etasjeskiller og yttertak fjernes, og øvrige berørte konstruksjonsdeler (i de åpnede konstruksjonene) desinfiseres.

Vedrørende spotter i yttertak:

De aktuelle spottene er godkjent for montering direkte inn mot isolasjonen uten lufting. Installasjonen medfører imidlertid at dampspærren i yttertaket er brutt ved spottene, og løsningen frarådes av Sintef Byggforsk på grunn av risiko for kondensdannelse og påfølgende fuktskader. Eventuell integrert belysning bør monteres på innsiden av dampspærren uten å punktere denne.

...

Kostnader estimeres til anslagsvis kr 230 000. – eks. mva

...

02. Fuktskade på kjøkken

På et parti av ytterveggen og gulvspanplaten bak skap under kjøkkenvasken ble det konstatert fuktskade, og fuktverdier som tilsier at skadeutviklingen er pågående. Årsaken antas å være fuktinntrengning fra utsiden, der veggen står helt ned mot terrenget og med liten avstand til fjell/stein. Vanntilførsel var avstengt ved befarings, og det kunne derfor ikke undersøkes om det var lekkasje fra vann og/eller avløpsledning.

...

Kostnader estimeres til anslagsvis kr 5 000. – eks. mva

...

03. Lufting av takkonstruksjonen og fuktmerker ved pipe

Fra åpningen ved demontert spot i skråtaket over trappen, så det ut til at isolasjonsmaterialet (steinull) fyller hulrommet mellom dampspærren på innvendig side og taktroen av trebord på oversiden av sperrene/bærekonstruksjonen. Vi legger til grunn at utvendig papp under taksteinene er lagt direkte på samme taktro som ble registrert fra innsiden.

Det kunne ikke registreres noen lufteåpninger i gesimser (den del av taket som stikker utenfor ytterveggen) på hovedbygningen. Ved gesims på tilbygget med baderommet var det luftespalte (med hull i nettingen), men denne takflaten avsluttes inn mot gavlveggen på hoveddelen.

Papptekkingen som er benyttet over taktroen (under taksteinene) ser ut til å være en såkalt D-papp eller tilsvarende, som er diffusjonstett.

For at en slik takkonstruksjon skal fungere tilfredsstillende, må det være mulighet for at fuktighet som trenger gjennom fra innsiden kan ventileres bort. Dette kan løses enten ved en egen ventilert luftespalte mellom taktro/undertak og isolasjonsmateriale, eller ved at taktroen er diffusjonsåpen slik at ventilering kan

skje mellom taktro/undertak og takstein. I dette tilfellet er ingen av løsningene benyttet, hvilket medfører høy risiko for kondens/fuktskader i takkonstruksjonen.

Vedr. pipe:

Fra innsiden ble det registrert rennmerker på pipestammen. Antatt årsak er mangelfull tetting mellom pipestamme og papptekking, uten at vi har kontrollert dette nærmere grunnet adkomstmulighet på taket.

...

Kostnader estimeres til anslagsvis kr 90 000,- eks. mva

Det ble i forbindelse med saken innhentet uttalelse fra megler som foresto salget av hytta. På spørsmål om pipen var et tema på overtakelsen, svarte megler i e-post av 19.7.17:

Slik jeg husker saken så ble renmerker på pipe diskutert med segler før vi solgte hytta.

Han sa at dette dreier seg om kondensstriper og at pipa er i orden, slik jeg husker det.

Mener også dette er sagt direkte fra selger til (kjøper). Han betrygget alle om at det ikke var noe galt med pipa. Kan dessverre ikke huske dato og klokkeslett for samtalen.

Kjøper tilskrev byggmester R. og spurte om han hadde utført arbeider med taket. Byggmester R. opplyste følgende i e-post 8.8.17:

Nå har jeg gått igjennom saken. Vi har byttet lekter /sløyfer og papp på taket slik byggherre sa han ville ha det. Resten av jobben med innvendig isolering / lufting er utført av utlandske arbeidskraft bestilt av byggherre. Så vi kan ikke ta noe ansvar hvis det er noe som er galt med luftingen.

Takstmann T. befarte boligen på nytt sammen med firma P. Takstmann T. opplyste følgende i e-post 25.10.17:

Som kjent har jeg nå vært på befaring med håndverksfirmaer og innhentet pristilbud på utbedring, se vedlegg. Utover det som er beskrevet i takstrapporten, er det tatt med utskifting av veggplater i 1 etasje, grunnet sprekkdannelse i skjøter. Pristilbudet er vesentlig høyere enn estimerer i takstrapporten, men anses likevel å utgjøre de reelle kostnadene knyttet til de forhold som rapporten omtaler. Noe av årsaken til økte kostnader, er at man så behov for å etablere ny ringmur - noe som ikke var tatt høyde for i tidligere estimerer. På generelt grunnlag kan det anbefales å innhente ytterligere pristilbud for å kvalitetssikre beløpet.

Firma P. fremsatte et pristilbud på kr 1 062 500 inkl. mva. som omfattet:

Riving av gulvkonstruksjon i stue, kjøkken, entre og soverom. Støping av ny ringmur rundt hytta, innfylling av pukk, grovstøp, isolering og påstøp med varmekabler og overflater som i dag. Utskifting av panelhimling og isolasjon i etg. skille mellom hovedplan og loft, samt alle skråtak og himlinger på loft. Utskifting og overflatebehandling av veggplater i stue, kjøkken og entre. Demontering av takstein på saltakkonstruksjon, utskifting av lekter og strø, rive underlagspapp og etablere diffusjonsåpent undertak for fullisolert skråtak.

Selskapet engasjerte byggefirma B. og et eiendomsrevisjonsfirma for en vurdering av de påreklamerte forholdene. Det siteres fra rapport av 22.12.17:

2.2.1 Forekomst av mus og maur

...

Konklusjon:

Det var ikke tegn til maur på befaringsdagen og eier opplyser at dette ikke er et nåværende problem. Dog skriver (skadedyrkontrollfirmaet) i sin rapport at det skal avtales nærmere besøk for oppfølging. Det foreligger ingen rapport fra denne oppfølgingen.

Musforekomst vurderes å ha direkte årsakssammenheng med utettheter i grunnmur og stubbloftkonstruksjon. Enkelte tilkomstpunkter i klimaskallet for øvrig kan være medvirkende årsak (bak/under kledning mv).

Dette underbygges av at stubbloftskonstruksjonen i underkant av bjelkelaget bærer preg av generelle utettheter. Da vindtetting er utført med duk (Tyvek) vil gnagere, uavhengig av tettelsøsning, kunne gnage seg gjennom og vandre videre inn i bjelkelagskonstruksjon.

Basert på undersøkelser utført på befaringen konstateres ekskrementer fra mus på samtlige kontrollpunkter (etasjeskiller, innbygget yttertak og kjøkken). Faktisk skadeomfang i stubbloftskonstruksjon er ikke kjent. Da konstruksjonen vurderes som hovedtilkomstpunkt vil det derfor med stor grad av sannsynlighet også være forekomst i større deler av denne konstruksjonen. På bakgrunn av noe usikkert skadeomfang anbefales på generelt grunnlag at stubbloftskonstruksjon samt enkelte yttervegg innledningsvis åpnes for kontroll og kartlegging av skadeomfang.

En utbedring innebærer at himlinger i 1.- og 2. etasje rives og isolasjon fjernes. Deretter saneres infiserte bygningsdeler med egnet saneringsmiddel/metode før ny isolasjon monteres og himlinger tilbakeføres.

Videre må gulv i 1. etasje åpnes for å eliminere tilkomstpunkter for gnagere. Utettheter i grunnmur utbedres ved igjenmuring/slemming av utettheter. Det anbefales at teknisk anlegg (elektrisk anlegg, ventilasjon, vann- og avløpsledninger mv) kontrolleres før himlinger og gulv lukkes.

...

Kostnadsoverslag inkl. mva avr. kr 410 000

...

2.2.2 Fuktskade på kjøkken

...

Konklusjon:

Direkte årsak til fuktskade lar seg ikke konstatere uten videre undersøkelser. Dog vurderes nærhet til utvendig terreng med fare for kapillært fuktoppsug å være en mulig årsak. Basert på målinger utført henholdsvis i juli og desember 2017 viser at skadeutviklingen er pågående.

Basert på overstående anbefales videre undersøkelser. Undersøkelser anbefales gjennomført parallelt med arbeider som er beskrevet i punkt 2.2.1. Det bør i den forbindelse foretas kontroll av samtlige vann og avløpsinstallasjoner i skapet av autorisert rørlegger og vegg åpnes for kontroll av eventuelle installasjoner skult i vegg.

Kostnader:

Åpning og lokal utskiftning av sponplate samt kontroll av rørlegger ligger etter vårt syn i kostnadsnivå Kr 5 000,- eks. mva.

...

2.2.4 Lufting av takkonstruksjonen

...

Konklusjon:

Vurdert opp mot normal byggeskikk i 2009/10 vurderes takkonstruksjon å avvike fra gjeldende anbefalinger. Det er ikke avdekket tegn til skader som følge av manglende lufting. Manglende lufting vurderes dog å over tid medføre fare for skader samt redusert levetid.

Vi anbefaler at det i forbindelse med arbeider beskrevet under pkt. 2.2.1 etableres lufting under takkro. Det må i den forbindelse også etableres luftespalte ved raft og møne for sirkulasjon av luft.

Kostnader:

Kostnader er basert på at dette arbeidet gjennomføres parallelt med arbeider beskrevet under punkt 2.2.1.

Kostnad for fagmessig etablering av luftespalte vurderes å ligge i nivå kr 20 000,- eks. mva.

2.2.5 Fuktmerke ved pipe

...

Konklusjon:

Lekkasje vurderes å skyldes utettheter i bunnbeslag på pipe som bør utbedres. På bakgrunn av erfaring fra tilsvarende saker bør pipen i sin helhet beslås. Dette for å unngå fuktsug og påfølgende fukttransportering nedover pipestokken. Vi har derfor i understående kostnadsoverslag lagt til grunn at pipen beslås i sin helhet.

Kostnader:

Kostnader for montering av pipebeslag ligger i nivå kr 10 000,- eks. mva.

Selger har via selskapet opplyst at han ikke hadde vært kjent med de påreklamerte forhold.

Selskapet gjenga selgers forklaring:

Selger opplyser at han ikke har hatt problemer med maur, insekter eller kvernepumpen i sin eiertid. Det bemerkes at fritidsboligen har vært mindre brukt de siste to årene.

...

Selger har ikke opplevd problemer med spotlights eller el-anlegg i sin eiertid. Arbeid på el-anlegg ble utført av (S) Installasjon AS i 2010, som er et autorisert el-firma. Det bemerkes at ingenting av el-anlegget er utført ved selgers egeninnsats. Selger har dermed ikke kjennskap til eventuelle feil ved el-anlegget.

...

Det ble opplyst i egenerklæringsskjemaet at det har vært mus i boligen. Selger var imidlertid ikke kjent med et pågående museangrep ved salget. Forholdene tilknyttet takkonstruksjon, golvkonstruksjon og fukt i vegg er også ukjent for selger. Det bemerkes at taket og gulvet ble renoveret i 2009, og selger har ikke opplevd problemer med disse byggedelene i sin eiertid.

...

Selger har kun benyttet faglærte ved arbeider på elektrisk anlegg og taket. Selger har ikke hatt kjennskap til avvik ved verken elektrisk anlegg, taket, kjøkkenveggen, pipe eller kværnpumpe. Selger opplyser imidlertid at det er riktig at han hadde egne folk som utførte arbeid innvendig på takkonstruksjonen. Det ble valgt å ikke legge inn lufting ved oppussingsarbeidet da målet var å renovere huset i sin opprinnelige form. Som tidligere nevnt oppstilles det ikke forskriftskrav ved hytter av denne årgang.

...

Som nevnt i tidligere korrespondanse: Selger har opplevd mus på eiendommen tidligere, men var ikke kjent med at det var et pågående museproblem i hytten ved salget. Det ble heller ikke opplyst for kjøper at forholdet hadde blitt utbedret. Samtidig er det svært synbar at boligens grunnmur hadde sprekker og var utett. Byggmester (R) har utført tiltak på utsiden: kledning/lekter/tetting/vinduer på alle yttervegger. Tilsvarende for tak, lekter/papp ev sutak der det måtte skiftes.

Kjøper fremla ny rapport udatert rapport:

Etter mitt skjønn så vil jeg påstå at arbeidet som er utført på denne hytta er ikke utført av personer som innehar god kompetanse og forståelse innen tømmerfaget. Det avdekkes mye jord og vann i grunnen under denne hytta, og det er konstruksjonsmessige utførsler som ikke er i henhold til det det bør være. Fundamentering for bjelkelag går i alle retninger og fører til store sprang på spennvidde, som da også fører til ujevne bevegelser i gulv. Fundamentering for peis er ikke god og lite gjennomtenkt. Dette fører til store nedbøyninger. Treverk ligger direkte på grunnen og råtner.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger hadde gitt mangelfulle og riktige opplysninger om de påreklamerte forholdene, og at avviket uansett utgjorde en vesentlig mangel.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke var kjent med forhold utover det opplyste, og at avviket uansett ikke kunne anses som vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet en rekke forhold ved fritidsboligen. Det er fremlagt flere rapporter innhentet av kjøper fra blant

annet skadedyrkontrollfirma og takstmenn samt innhentet uttalelse fra megler som foresto salget. Selger har også avgitt uttalelse. Videre har selskapet engasjert et byggefirma og et eiendomsrevisjonsfirma for en vurdering av de påreklamerte forholdene. Kjøper har fremsatt et krav om prisavslag på i underkant av kr 1,1 millioner, mens selskapet har anført at det ikke foreligger mangel etter noen av de påberopte bestemmelsene.

Nemnda har etter en gjennomgang av sakens dokumenter kommet til at saken ikke er egnet for skriftlig behandling, og at saken må avvises fra nemndsbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d. Nemnda har blant annet lagt vekt på den omfattende dokumentmengden i saken, som til dels omhandler spørsmål av særlig bygningsfaglig karakter. Saksforholdet i saken er uoversiktlig. For at saken skal kunne undergis en forsvarlig behandling, er det etter nemndas skjønn nødvendig med umiddelbar bevisførsel hvor blant annet de fagkyndige kan redegjøre for sine vurderinger slik de er fremkommet i rapportene. Selger vil da også få anledning til å redegjøre i mer detalj for arbeidene som er utført i hans eiertid samt sin faglige bakgrunn, som er relevante momenter i vurderingen av om det foreligger en mangel.

Saken avvises etter dette fra nemndsbehandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).