

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-237

11.5.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Flere forhold – utleiebolig – synlige forhold – uriktig etasje – avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., og 3-10.

En leilighet i Bergen fra 2007 ble solgt "som den er" for kr 3,48 mill., og overtatt av kjøper den 6.8.19. Ved salget ble det opplyst at boligen hadde vært utleid gjennom hele selgers eiertid, og selger hadde av den grunn ikke fylt ut egenerklæringsskjemaet. Kjøper hadde kun vært på en rask visning før salget. Etter overtakelsen avdekket kjøper en rekke avvik ved boligen, herunder at leiligheten lå i 2. etasje, i stedet for 3. etasje som det fremgikk av salgsdokumentene og nummerering i trappeoppgangen. Kjøper reklamerte overfor selskapet. Selskapet av slo under henvisning til at forholdene var synlige for kjøper på visning, og at selger ikke hadde kjennskap til forholdene ettersom han selv ikke hadde bebodd boligen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot selskapet kr 262 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.:

- Uriktig opplysning om etasje
- Feil fall til sluk
- Dårlig silikon på bad
- Defekte varmekabler på bad
- Fuktskade på gulv på kjøkken/stue
- Malingsflekker på stuevindu
- Støy fra ventilasjonsanlegg
- Defekte låsekasser på innerdører
- Avvik ved kjøleskap
- Dårlig utført malearbeid
- Uriktig opplysning om induksjonstopp
- Defekt varmluftsfunksjon i stekeovn
- Mangelfulle opplysninger om vedlikeholdskostnader knyttet til heis
- Øvrige avvik

Leiligheten i Bergen ble oppført i 2007.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Leiligheten ligger i byggets 3. etg. som vender mot hjørne av bygget og mot rolig fellesareal.

Dette er en moderne og lekker leilighet med godt utnyttet areal. Gulvene er lagt med parkett, veggene er nymalt i moderne farger. Det er utstrakt bruk av downlightsbelysning. Godt isolert med betong mellom boenheten. Meget fine fellesareal og enkel tilkomst til leiligheten via heis i bygget. Gaten er tilbaketrukket fra hovedveien og det er bare få minutters gangavstand til det som kan tilbys i Bergen sentrum. Kombinasjonen

av leilighetens standard og løsning, byggets stil og fellesareal samt eiendommens beliggenhet gjør dette til et svært attraktivt objekt.

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje med alt på ett plan og enkel tilkomst med heis fra hovedinngang. Leiligheten har sin private altan på 10.5 m². Her kan maten eller bare roen nytes i rolige omgivelser. Det er i tillegg fri tilgang til sameiets felles takterrasse på over 100 m² hvor det er praktfull utsikt og meget gode solforhold. Her er det tilrettelagt med møbler og grill samt tilgang til wc.

Leiligheten har godt utnyttet areal med praktiske og gode løsninger. Vegger og tak er nymalt. Gulvet i gang og på badet er lagt med fliser. Stue/kjøkken og soverom har parkett på gulvet. Downlightsbelysning i alle rom. Det er installert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning som bl.a. gir et godt innneklima. Optimal brannsikring med betongskille mellom boenhetene, seriekoblet røykvarsleranlegg i tillegg til sprinkleranlegg. Leiligheten har porttelefon med tv-monitor og automatisk åpner til byggets hoveddør.

Inneholder gang som har rikelig med garderobeplass. Soverommet er på hele 12 m² og vender ut mot rolig bakplass. Badet har fliselagt gulv og vegger, varmekabler og opplegg til vaskemaskin. Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken, noe som bl.a. gir god romfølelse og fleksibilitet for plassering av sittegrupper og spisebord. Stuedelen har store vindusflater og utgang til leilighetens private altan. Kjøkkenet har innredning med mye skaplass og godt med benkeplass. Her er det integrert kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.

Nordvestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjon på 10,5 m². Flislagt gulv. Rekkverk i glass og aluminium med høyde på 1,2 meter.

Det oppfordres særskilt at man sjekker boligen grundig og nøye med fagkyndig person, før bud blir inngitt.

Det ble i 2018 vedtatt rehabilitering av heis i (adresse). Det vil også gjøres utbedringer av feil og sprekke i brannhemmede glass både i (adresse). Styret har funnet dekning for inntil kr 250 000 i budsjett for 2019.

Felleskostnad:

Felleskostnad inkl. Kabel-TV/bredbånd pålydende kr 4 148 med forfall hver 3. mnd. betales til sameie. Dette utgjør en månedlig kostnad på kr 1 383.

Felleskostnadene inkluderer: Vaktmestertjeneste, renhold av fellesareal, brøyting/gartnertjeneste, strøm i fellesareal, bygningsforsikring, noe avsetning til løpende vedlikehold og generell drift av sameiet. Kabel-TV/bredbånd levert av GET f.o.m. 01.06.2019.

Øvrige kostnader til drift, vedlikehold eller oppgradering av sameiets fellesareal tas etter behov og fordeles i henhold til sameiebrøken.

Sameiebrøken for seksjon nr. 34 utgjør: 64 / kr 6 430

Det forutsettes at kjøper er innforstått med at felleskostnaden i sameiet kan variere over tid, og at den kan økes eller reduseres som følge av beslutninger tatt av sameiet.

Eierforhold

Det gjøres oppmerksom på at eier selv ikke har bodd i leiligheten. De har av den grunn svært begrenset kjennskap til leilighetens tilstand. Det oppfordres til å undersøke leiligheten grundig og gjerne sammen med byggekyndig person. Dagens leieforhold er oppsagt og ny eier overtar leiligheten uten leieforhold.

I prospektet var det inntatt et bilde av byggets fasade med en pil som anviste leilighetens beliggenhet, hvor det fremgikk at det kun var én etasje under den aktuelle leiligheten på siden terrassen lå.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport. Fra rapporten hitsettes:

Konklusjon tilstand

Leiligheten ligger i 3 etasje i boligblokk oppført i 2007. Etasjeskillere og bærevegger er utført i betong. Innvendig har leiligheten vanlig god standard.

Ved befaring ble det ikke avdekket alvorlige feil eller avvik. Kontrollerte bygningsdeler er uten alvorlige tilstandssvekkelser og vurdert til tilstandsgrad 1.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjoner og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygningen. For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

BYGNING:

Boligblokk oppført etter vanlig god standard i 2007. Bygningen har heis, sprinkleranlegg, felles brannvarslingsanlegg og porttelefon med video. Stor felles takterrasse på nabobygningen. Pene utearealer mellom bygningene. Sameiet består av 57 boligseksjoner.

LEILIGHET:

Leiligheten ligger i 3. etasje med adkomst fra felles trappegang. Innvendig er det alminnelig god standard på innredning og utstyr. Utgang til egen overbygget balkong. Alle rom har downlights i taket. Det er opplyst at innvendige overflater skal males før salget.

Balkonger, terrasser ol. - Leilighet 3. Etasje

Beskrivelse: Nordvestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjon på 10,5 m². Flislagt gulv. Rekkverk i glass og aluminium med høyde på 1,2 meter.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Alminnelig bruksslitasje. Rekkverk med forskriftsmessig høyde. Tilstandsgrad 1 på grunn av alder.

Overflater på innvendige gulv - Leilighet 3. Etasje / Bad

Beskrivelse: Støpt gulv med termostattyrtte varmekabler og fliser. To sluk i gulvet.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ikke avdekket fuktproblemer eller fuktskader. Riss i én gulvflis i dusj. Gulvet har fall til sluk. Badet er 12 år gammelt og godt ut i forventet levetid. Overflatene er vurdert til TG 1 da det ikke er oppdaget fuktproblemer eller alvorlige skader.

Innredning og garnityr for våtrom - Leilighet 3. Etasje / Bad

Beskrivelse: Sanitærutstyret består av veggmontert toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med heldekkende servant. Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Alminnelig bruksslitasje. Baderomsinnredning med servant ble skiftet i 2018. Sanitærutstyret er samlet vurdert til TG 1.

Kjøkkeninnredning - Leilighet 3. Etasje

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Heltre benkeplate. Rommet har ventilator. Integreerte hvitevarer som består av komfyr/oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Innredningen har alminnelig bruksslitasje. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TG:1

Overflater på innvendige gulv - Leilighet 3. Etasje

Beskrivelse: Gulvene har parkett og fliser.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Alminnelig bruksslitasje. Enkelte skader og hakk i parkettgulv i stuen. TG:1

Brannslukking, generelt - Leilighet 3. Etasje

Beskrivelse: Bygningen er sprinklet- dvs automatisk slukkeanlegg i tilfelle brann.

Luftbehandling, generelt – Leilighet 3. Etasje

Beskrivelse: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Ventilator på kjøkkenet og avtrekk fra badet. Ventilasjonsaggregat er plassert i skap i entré.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tilstandsgrad 1 med bakgrunn i alder.

Alle bygningsdelene ble gitt TG 1.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "nei" på spørsmålet "har du kjennskap til boligen?". De øvrige spørsmålene var ikke fylt ut "i henhold til vilkår", og det ble avslutningsvis opplyst om følgende:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Leiligheten har vært utleid siden den var ny for kr 12 000 - 12 500 pr. mnd. pluss strøm. Den er nymalt innvendig sommeren 2019. Stripe / hakk i parkett på stue/kjøkken. Ny baderoms innredning (skap og speil) i 2018.

Kjøper var kun på en kjapp privat visning for å rekke et fly. Kjøper la opprinnelig inn bud på kr 3,28 mill., som ble avslått av selger.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,48 mill. i henhold til prisantydning ved kjøpekontrakt datert 6.8.19, og overtatt av kjøper den 1.9.19.

Etter overtakelsen avdekket kjøper en rekke feil ved boligen. Kjøper tok først kontakt med selger og megler, hvoretter selger godtok å sende en elektriker for å utbedre et forhold på badet, samt å dekke ytterligere kostnader til utvask av boligen. For øvrige feil ble kjøper henvist til selgers boligselgerforsikringsselskap.

Kjøper opplyste bl.a. at stekeovns varmluftfunksjon var defekt, og at platetoppen var av keramisk type i stedet for induksjonstopp som opplyst. I tillegg var venstre bakre plate på platetoppen defekt. Kjøper har fremlagt utskrift fra Elkjøp hvor det fremgikk at stekeovn og induksjonstopp kostet totalt kr 5 689. Videre har kjøper innhentet et prisoverslag fra elektriker for installasjon til mellom kr 13 750 og kr 16 250. Det ble videre opplyst at det ble avdekket avvik ved kjøleskapet. Ifølge kjøper kunne ikke de innvendige låsekassene låses med de nøklene som ble utlevert, og kjøper anslo utbedringskostnadene til kr 1 000.

Det ble videre avdekket dårlig silikon på badet, og manglende fall til sluk. Videre opplyste kjøper at termostat på badet ikke reagerte, og at varmekablene ikke ble varme. Utbedringskostnadene for varmekablene ble anslått til kr 5 000 i tillegg til utgifter for flisarbeid. Av korrespondanse mellom kjøper, megler og selger datert 11.9.19 fremgår det imidlertid at varmekablene ble utbedret av en elektriker.

Videre fremla kjøper bilder av gulvet under kjøkkenbenken, som viste et lag støv i området som hadde vært skjult bak den nedre skapfronten. Kjøper opplyste at støvet var fuktig, og at dette kunne tyde på vannskade i gulvet. Utbedringskostnadene ble av kjøper anslått til mellom kr 20 000 og kr 30 000.

Ifølge kjøper kom det støy fra ventilasjonsanlegget, hvor kjøper ved egen undersøkelse oppdaget at vifteelementene var utslitte. Kjøper bestilte nye vifteelement, og anslo kostnadene til kr 4 000. Kjøper har innhentet en uttalelse fra faglært som anslo at skifte av vifter og rotormotor totalt vil utgjøre kr 8 325.

Videre avdekket kjøper at det var utført dårlig malearbeid i leiligheten, hvor det hadde blitt malt med vannbasert maling på dørstokker og lister som begynte å flasse av etter overtakelsen. Utbedringskostnader for dette ble anslått til kr 2 000.

Ifølge kjøper viste det seg videre at leiligheten lå i 2. etasje, og ikke i 3. etasje som opplyst i salgsdokumentene og forevist av nummeringen i trappeoppgangen. Kjøper anslo selv at verdiminuset for dette utgjorde kr 200 000. Summen var basert på et erfaringsmessig snittbeløp kjøper brukte i sin beslutning om kjøp. Bakgrunnen for at kjøper økte budet fra kr 3,28 mill. til

kr 3,48 mill. var nettopp på bakgrunn av at leiligheten var i 3. etasje. Kjøper fremla et prisestimat fra eiendomsmegler, som ifølge kjøper viste at forskjellen i markedsverdi på en leilighet i 2. og 3. etasje utgjorde kr 400 000.

Kjøper fikk etter overtakelsen opplyst at det året etter ville komme en regning fra sameiet på utgifter til utbedring av sameiets heiser. Dette var det ikke opplyst om før salget, og kjøper oppga utgiftene til kr 7 000. Kjøper fremla følgende korrespondanse fra sameiet, datert 24.3.20:

Ad utbedring av heisene så ble dette vedtatt av årsmøtet 2018. Heisene skulle rehabiliteres en i året, høsten 2018, 2019 og 2020. Finansieres ved ekstraordinær innbetaling iht. sameierbrøk. Utfakturerings i juni måned.

Når det gjelder teknisk merking av leilighetsdøren din, så kan jeg ikke uttale meg om det avviket du nevner, men den tekniske merkingen på døren din skal følge seksjoneringen av bygget.

Kjøper avdekket videre avvik ved glassveggene på terrasse og malingsflekker på vinduet. I tilbud om utskifting av glassrekkverk datert 22.3.20 fremgikk:

Som vi så på befaring har eksisterende glass i rekkverk begynt å delaminere seg i kantene, noe som ikke lar seg reparere eller stanse.

Sender da som avtalt pristilbud på utskifting av 5 stk delaminerte glass.

Ovennevnte glass i rekkverk kan vi levere og montere for kr 18 200 eks mva / kr 22 750 inkl mva

I tidligere korrespondanse med selskapet og selger hadde kjøper også anført at det manglet et nøkkelsett, at selger skulle dekke nytt brannslukningsapparat da vannslangen var defekt, at utvask var gjort mangelfullt, og at det manglet en kabelboks/ruter i leiligheten.

Selskapet har forklart følgende om selgers kjennskap til de påberopte feilene:

Hva videre gjelder avhl. § 3-7 kan selger fortelle at de ikke er kjent med avvik ved glassrekkverk på veranda, og stiller spørsmål ved om det eventuelt kan være en sameiesak. Det samme gjelder bad som selger forteller at er fra byggeår. Alt arbeid ved badet ble den gang utført av (firma B.U. AS). Selger kjenner videre ikke til fuktskader i gulv, men forteller at det naturligvis vil være litt merke og hakk ettersom gulvet er fra byggeår. Hva videre gjelder malingsflekker på vinduer er også dette ukjent for selger, men selger lurte på om ikke dette vil være enkelt å fjerne med en skrape. Selger kan videre fortelle at fasaden ble malt for noen år siden og at eventuelle flekker kan stamme derfra. Støy fra ventilasjonsanlegget er også ukjent for selger, som forteller at filter ble skiftet ca hvert år. Selger kjenner heller ikke til defekte låsekasser ved innerdører, avvik ved kjøleskap og stekeovn, dårlig utført malerarbeid eller ekstra kostnader ifm rehabilitering av heis, og forteller at de betalte en faktura fra sameiet ifm utbedring av heis den. 18.06.19. De kjenner ikke til noe mer, og kan for øvrig fortelle at de betalte kr 55 000 for å male leiligheten innvendig før salg i regi av (firma E.V. AS). Hva videre gjelder hvilken etasje leiligheten ligger i, er selger av den oppfatning at dette er klart synlig.

Selger har som nevnt innledningsvis ikke bodd i boligen, (...).

Kjøper har i hovedsak anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om flere feil og mangler ved eiendommen. Leiligheten lå ikke i 3. etasje som opplyst, men i 2. etasje. Videre var det ikke induksjonstopp som opplyst ved salget, og stekeovnen var for øvrig delvis defekt. For de øvrige manglene bemerket kjøper at han kun var på en kort privat visning for å rekke et fly, og forholdene var dermed ikke synlige før salget. Selgers opplysningsplikt gikk uansett foran kjøpers undersøkelsesplikt. Salgsoppgaven og tilstandsrapporten var derfor de viktigste kildene til kjøpers kunnskap om boligens tilstand. Alle bygningsdeler hadde fått TG 1, og måtte dermed forventes å være i god stand. Det var ikke nevnt fuktindikasjon under kjøkkeninnredningen. Selger kunne heller ikke høres med at han ikke har hatt kjennskap til boligen, ettersom selger jobbet innenfor eiendomssalg. Det var vanskelig å se at han ikke hadde kjent til boligens tilstand all den tid innredningen på badet nylig var byttet og leiligheten var nymalt. Samlede kostnader tilsvarte over 7 % av kjøpesummen, og utgjorde uansett et vesentlig avvik. Det var videre ikke nødvendig med

fagkyndig skaderapport for bl.a. skade ved ventilasjonsanlegg. Som ingeniør i automasjon i over 20 år hadde kjøper tilstrekkelig kunnskap på området.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for uriktig opplysning om etasje på kr 200 000, for avvik ved platetopp og stekeovn på kr 10 000, og for øvrige feil og mangler på til sammen kr 52 000.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at det ikke var dokumentert at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Mange av forholdene var synlige på visning, og var påregnelige ut ifra normal slitasje ved en leilighet fra 2007. Selger hadde ikke bebodd boligen, og hadde ikke tilsvarende kjennskap til boligen som noen som hadde bodd i boligen ville ha hatt. Hva gjaldt feil fall til sluk på bad kunne dette tidvis utgjøre en mangel, men omfanget og utbedringskostnadene var ikke dokumentert, og forholdet var uansett av mindre betydning. Vedrørende ventilasjonsanlegget var verken årsak, omfang eller utbedringskostnader dokumentert gjennom en fagkyndig skaderapport. Selskapet bemerket videre at kjøper ved flere anledninger både muntlig og skriftlig hadde blitt oppfordret til å dokumentere sine påstander for en eventuell ny vurdering.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la til grunn at det ikke var dokumentert at det forelå mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger flere mangelfulle forhold ved leiligheten, blant annet at det er gitt en uriktig opplysning om hvilken etasje leiligheten ligger i.

Innledningsvis bemerker nemnda at det er kjøper som har bevisbyrden for at det foreligger mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og nemnda må følgelig vurdere sakens ulike spørsmål på bakgrunn av sakens dokumenter. Dersom partene er uenige, er det ikke tilstrekkelig med partens egne påstander for å anse at et krav er sannsynliggjort. Det må eksempelvis fremlegges uavhengig og objektiv dokumentasjon som angir både årsak, omfang og utbedringskostnader.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 ved at selger ikke har opplyst om omstendigheter ved leiligheten som han kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. For at det skal foreligge en mangel, er det også et vilkår at en kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt. Det var i salgsdokumentasjonen opplyst at selger ikke hadde bodd i leiligheten. Egenerklæringsskjemaet var ikke fylt ut.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering:

Eksempelvis vil det være vanskelig for selger å avdekke forhold som støy i leiligheten, delvis defekt stekeovn, malingsflekker på vinduer, avvik ved rekkverk, manglende fall på badegulvet osv., når han selv ikke har bodd i leiligheten. I den forbindelse er det ikke relevant at han har erfaring innen eiendomssalg, ettersom konkrete forhold og kjennskap til disse vil variere fra bolig til bolig. Hva gjelder utbedring av heisen er det opplyst for sekretariatet at selger betalte en regning i sin eiertid, og ikke hadde kjennskap til at det ville komme øvrige regninger for forholdet etter salget. I mangel av andre holdepunkter vil det for sekretariatet være vanskelig å legge til grunn at selger likevel hadde kjennskap til forholdet, se bl.a. FinKN-2017-773. Vi vil herunder påpeke at det er opplyst at alt arbeid selger har gjort i leiligheten som eksempelvis på bad og maling av overflatene har blitt utført av innleide håndverkere, og ikke av selger selv.

Vi vil også bemerke at vi ikke kan se at takstmannen måtte ha oppdaget forhold slik som eksempelvis fukt under kjøkkenskap. Som opplyst i tilstandsrapporten er takstmannens befaring basert på en enkel visuell undersøkelse, og takstmannen har i den forbindelse verken flyttet på møbler, åpnet konstruksjonen, fjernet

front på kjøkkenskap, eller lignende. Kjøper må dermed forvente at det kan foreligge skjulte skader som blir avdekket ved innflytning, som verken selger eller takstmann hadde eller måtte ha hatt kunnskap om.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets drøftelse og konklusjon.

Det neste spørsmålet er om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 ved at det er gitt uriktige opplysninger ved salget.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet den oppgitte tilstandsgraden på de enkelte bygningsdeler. Tilstandsgradene er basert på takstmannens subjektive oppfatning etter en enkel visuell befaring. Bygningsdelene kan være beheftet med skjulte feil og mangler som takstmannen ved undersøkelsen ikke avdekket. Videre er det opplyst at ved tilstandsgrad 1 må kjøper forvente normal bruksslitasje. Det vises på dette punktet til sekretariatets vurdering, som nemnda slutter seg til.

Nemnda er også enig med sekretariatet i at utgifter til utbedring av heisen må anses som en kostnad for løpende drift og vedlikehold av sameiet, og ikke en "heftelse" på eiendommen.

For så vidt gjelder hvorvidt det foreligger en mangel grunnet mangelfulle fallforhold på baderomsgulvet, bemerker nemnda at det ikke er dokumentert verken omfanget av forholdet eller utbedringskostnadenes størrelse. Nemnda finner det på denne bakgrunn ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Det er ved salget gitt en uriktig opplysning om at komfyren hadde induksjonstopp, men nemnda kan ikke se at dette kan ha innvirket på avtalen. Det vises til at utbedringskostnadene er begrenset samt at komfyren var 12 år gammel på kjøpstidspunktet.

Kjøper har også anført at det er gitt uriktig opplysning om hvilken etasje leiligheten ligger i. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Vedrørende hvilken etasje leiligheten ligger i, ser vi at salgsoppgavens opplysninger om 3. etasje stemmer med anvisningen av etasje i boligens oppgang. Vi vil her bemerke at det ikke er unormalt i slike blokker at inngangen anses som en egen etasje/halvetasje. Selv om det bare ligger ett plan med leiligheter under den aktuelle etasjen, innebærer ikke dette nødvendigvis at opplysningen faktisk er uriktig. Videre er dette et forhold som var tydelig synlig på visning. Selv om du bare foretok en rask visning, er det ditt ansvar å foreta tilstrekkelig undersøkelse til å avdekke klart synlige forhold, se avhl. § 3-10. I denne saken er det synlig fra veranda og vinduer hvor høyt oppe leiligheten ligger. Vi vil videre vise til at det i salgsprospektet er inntatt et bilde som, ved hjelp av en pil, tydelig viser at leiligheten på den ene siden ligger i 2. etasje med kun en leilighet under seg.

Nemnda slutter seg til dette. Slik nemnda ser det, er det ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 på dette punktet.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger 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. Nemnda er enig med sekretariatet i at det ved vesentlighetsvurderingen ikke er relevant å se hen til kjøpers krav om verdiminus grunnet leilighetens beliggenhet.

Utbedringskostnadene for de øvrige forholdene er anslått å utgjøre omkring kr 62 000. Dette er 1,78 % av kjøpesummen. På denne bakgrunn – og sett hen til at flere av de påberopte mangelfulle forholdene var påregnelige ut fra alder – kan nemnda ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. 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.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).