

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-479

26.6.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

50 år gammel enebolig – flere forhold – risikoopplysninger – innvirkning – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Karmøy kommune fra 1968 ble solgt "som den er" for kr 2,35 mill. og overtatt av kjøper den 21.6.18. I salgsoppgaven ble boligen omtalt som "*påkostet og flott*", med store oppgraderinger på boligen og tomten de senere år. I takstrapporten ble det opplyst at boligen var påkostet en del, men at elementer som ikke var skiftet var i sluttfasen av sin levetid. Det ble videre opplyst om bl.a. "*normal bakkefukt*" i kjeller (TG 2), noe riss i grunnmur og at fuktsikring nærmet seg utgått levetid (TG 2), at det var registrert mott i takkonstruksjon (TG2), naturlig ventilasjon (TG 2), og at kledning og vinduer var skiftet ved egeninnsats. Etter overtakelsen oppdager kjøper en rekke feil ved boligen, herunder råteskader i kjeller, konstruksjonsfeil ved yttervegg, borebille/mott, manglende ventilasjon, feil ved el-anlegg, sprekker i flis på toalett, åpent rør i kjeller, feil ved vinduer/dører, sprekk i benkeplate bak kjøkkenvasken og feil ved garasjeåpner. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om råteskadene i kjelleren, samt at forholdene samlet sett utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav og anførte at det ikke var grunnlag for mangelsansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 322 982, krav om utgifter for fagkyndig og juridisk bistand, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt., som en følge av:

1. Fukt- og råteskade i kjeller
2. Konstruksjonsfeil ved yttervegg
3. Mottangrep loftstrapp
4. Manglende ventilasjon
5. Feil ved el-anlegg
6. Sprekker i flis på toalett
7. Åpent rør i kjeller
8. Feil på vinduer og dører
9. Sprekk i benkeplate på kjøkken
10. Feil montering av garasjeport

Boligen er en enebolig i Karmøy oppført i 1968.

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

Påkostet og flott enebolig m/garasje - Alt en trenger på ett plan (...)

Boligen er over 2 plan og inneholder:

Hovedetasje: gang, mellomgang, bod, vaskerom, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.

Underetasje: gang, bod og kjellerstue. Resten er krypkjeller.

Koffertloft

Garasje

I følge selger er det gjort store oppgraderinger på boligen og tomten de senere år, bl.a:

- Nye vinduer i hovedetasje (2015)
- Oppgradert det elektriske anlegget (2015)
- Mesteparten av kledningen er skiftet, senest i 2015 (2 sider)
- Malt boligen utvendig (2015)
- Koblet til offentlig kloakk (2017)
- Nye vannrør til kjøkken
- Ny pipehatt (2015)
- Ny ytterdør og terrassedør (2015)
- Støpt i krypkjeller (2015)
- Ny garasjeport m/elektrisk åpner (2015)
- Mesteparten av takpannene ble skiftet i 1989
- Ny isolasjon i alle gulv i hovedetasje m/unntak av kjøkken
- Ny isolasjon i gulv på koffertloft (...)

Boligen holder meget god standard med tanke på alder!

I takstrapporten ble det gitt følgende oppsummering:

Huset er påkostet en del utvendig og innvendig etter byggeår. Alder på de elementer som ikke er skiftet tilsier at de er i slutfasen på levetid. Huset fremstår generelt som et oppgradert hus men noen elementer gjenstår. Fukt i ytterdøren bør utbedres snarlig.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2015.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.4.18, og overtatt av kjøper 21.6.18.

Etter overtakelsen avdekket kjøper råteskader i kjeller, konstruksjonsfeil på yttervegg, mottangrep på loftstrapp, manglende ventilasjon, avvik ved el-anlegg, sprekker i flis på toalett, åpent rør i kjeller, feil ved vinduer/dører, sprekk i benkeplate bak kjøkkenvasken og feil ved garasjeåpner.

1. Fukt- og råteskader i kjeller.

I salgsprospektet var det opplyst:

Kjellerstue: nytt gulv, nytt tak, ny el og malt vegger

I takstrapporten som forelå ved salget var det opplyst følgende om rom under terreng:

Beskrivelse:

Fukt: Normal bakkefukt registrert

Kalkutslag: Ja

Råte / kondens: Ikke registrert

Vurdering

Kjeller har normal bakkefukt. På bad er det registrert lave fuktverdier mot yttervegg. Det er kjeller på deler av bygget resten er det krypkjeller. God lufting eller avfukting anbefales. Tg 2 pga tilstand.

Om grunnmuren ble det opplyst:

Beskrivelse:

Type grunnmur: Betong blokker.

Sprekker/riss: riss/sprekker registrert. (Normalt iht type/alder)

Fuktsikring: Synlig fuktsikring men det mangler topp list.

Vurdering: Muren bærer preg av normal elde. Fuktsikringen har ikke topp list som kan medføre at vann renner inn mellom muren og fuktsikringen. Alder tilsier at fuktsikring er i slutfasen på forventet levetid. TG 2.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere. Videre var det bemerket: *"Det er litt fukt ned i bod samt noe fukt i grov kjeller"*.

Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til sopp, råteskade eller skadedyr i boligen, og opplyste: *"vi har hatt forsikringssak med rotte, all isolasjon i gulv og tak er byttet, det er også lagt rotte bånd rundt hus, det er støpt nytt gulv i grovkjeller (rottestøpt)"*.

Videre svarte selger "ja" på spørsmål kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer. Selger bemerket: *"egen innsats ved skiftet kledning og vinduer samt pusset opp hele huset innvendig"*.

Etter overtakelsen innhentet kjøper skaderapport fra takstfirma B. AS datert 24.7.18:

Eier skulle ta mål for nye vinduer og avdekket da utettheter i overkant av vinduet. Innvendig kledning på østre langvegg i kjellerstue ble revet. Tiltaket avdekket råte i nedre del av utlektet vegg mot grunnmur. Østre langvegg er lektet ut. plastret, kledd med rupanel, lektet ut med 20 mm isopor og deretter kledd med møllerstupanel. Andre vegger har kun isopor og møllerstupanel før grunnmur/reiseverk.

Ved befaring ble berørt areal undersøkt med fuktmåler. Det er tydelig at avdekket råte er av eldre dato. Det var stadig noe fukt i treverket men ikke tilstrekkelig for å forårsake registrert omfang. Over lengre tid har vann trukket opp i rupanel satt mot grovstøp. Tidligere eier har i følge nåværende eier ikke gjort tiltak i berørt kjellerstue utover å legge ny klikklaminat ovenpå eksisterende undergulv av flytende spon. Dette ble etter befaring bekreftet av tidligere eier per telefon. Viser råte i nedre del av innerste kledning mot grunnmur.

Basert på omfang og registrerte verdier av fukt har vanninntrengingen via grunn pågått i moderat grad over lengre tid. Da minste 6 år eller mer. Berørt areal viste moderate verdier ved befaring. Høyeste vektprosent ble målt til 25,8. Trolig som følge av meget tørt vær den siste tiden.

Årsak til skade er vanninntrenging utenfra gjennom grunn. Bakenforliggende årsak er sviktende drenering sammen med kapillært sug i grovstøp av betong. Tilsig via utettheter omkring vinduer kan ikke settes i direkte sammenheng med beskrevet omfang.

Kjøper innhentet også en rapport fra takstfirma S. datert 21.12.18 som konkluderte med følgende skadeårsak:

- Årsak til fukt i utforet vegg mot sørøst (under kjellervinduer) kan være en kombinasjon av manglende dampspærre i grunn (kapillær oppsug), manglende toppliste over grunnmursplast og åpninger mellom vinduer og åpning i grunnmur.

- Årsak til fukt i hjørne mot sørvest ved inngangsparti, skyldes feil montering av beslag langs gesims (tidligere terrasse) som gjør at vann trekker inn i krypkjeller og i ringmursblokkene.

Man vil i område under trapp ved inngangspartiet og under gulv i gang i hovedetasjen ha stor fuktbelastning. Hvordan løsningen her er utført med tanke på fuktsikring kan ikke vites uten å rive. Det er usikkert om det er grunnmursplast med toppliste i område foran inngangsparti hvor det er kjellerstue innvendig.

Kostnadene under er for riving og gjenoppbygning av kjellerestuen. Som følge av fukt som er registrert i kjellerstuen med årsak som beskrevet over, kan en ikke utelukke skader i deler av gang (gulv) i hovedetasjen. Kostnadene kan således bli høyere om det viser seg at en må foreta utbedringer med utvendig fuksikring, samt utbedringer av gang.

Takstfirma S. vurderte utbedringskostnadene for riving og gjenoppbygging til kr 70 000 inkl. mva.

Ifølge selskapet hadde ikke selger hatt kjennskap til fuktskader i kjelleren.

2. Konstruksjonsfeil ved yttervegg.

I takstrapporten som forelå ved salget var det opplyst følgende om utvendige fasader:

Beskrivelse

Type: Kledningsbord og listverk i treverk

Overflate: Malt overflate

Råte: Vindskier har noe råte og det mangler musebånd

Vurdering

Det er skiftet kledning ved behov på huset. Det som gjenstår bærer preg av normal elde og slitasje og utskiftning bør forventes. Kledning som er skiftet holder normal god stand. Musebånd bør generelt etter monteres. TG 1-2.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger av *"ja av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad"* på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade. Selger oppga et firmanavn, og opplyste: *"støpt ny terrasse alle vinduer og dører i første etasje samt kledning er byttet"*.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt i vegg i krypkjeller. I rapport fra takstfirma S. datert 21.12.18 fremgikk:

Eier inspiserte selv krypkjelleren i juni/juli 2018 og oppdaget da at asfaltplater oppunder bjelkelaget

Utdrag fra skaderapport utferdiget av (takstfirma B.) etter befaringen 17.09.18:

"I sammenheng med vedlikehold av egen bolig avdekket huseier skade på svill langs deler av søndre yttervegg.

Tidligere er det slått på et omkring 12 cm høyt beslag som går fra underkant svill og opp på vegg. Beslaget er ikke felt ned i tilstøtende horisontal betongflate men påstøp er avsatt mot belslaget. Somfølge av metodevalget har vann overtid rent inn under beslag og mot murkrone/svill. Svill er sattoven på en 20 mm høy murkrone. Det ble ikke registrert bruk av svillpapp mellom murkrone og svill. Skaden har pågått over lengre tid. Ved befaring var deler av murkrone forvitret og stedvis heit borte. Det ble punktvis registrert markant råte i svill for bærende yttervegg. Innvendig for berørt areal erdet krypkjeller med rotestøp. Eier fremviser bilder av kondensdråper fra asfaltplater i krypkjeller sammen med fuktig lekter tilstøtende berørt bunnsvill. Årsak til råteskade på bunnsvill langs søndre yttervegg er håndverkerfeil. Vann har over lengre tid trengt inn i overgang beslag/påstøp og gjort skade på murkrone og ovenpåliggende bunnsvill. Det foreligger ikke opplysninger om utførende eller år for utførelse. "

Undertegnede besiktiget krypkjelleren den 23.11.2018 og vegg mot sørvest var våt. Det er ingen tvil om at vann trekker inn her som følge av feil utførelse av beslag utvendig. I tillegg vil støpt gesims utvendig (tidligere terrasse) magasinere fuktighet og kulde. Kuldebroer medfører også lavere overflatetemperaturer og risiko f.eks. for kondens.

Det er ikke opplyst i takstrapporten at det er fuktproblemer i krypkjelleren. Ved utferdigelse av tilstandsrapporter, bør takstmann besiktige krypkjeller hvis det er mulig. Dette nettopp for å avdekke fukt- å kondensproblemer slik det er i dette tilfelle.

Årsak:

Årsak til fuktproblematikken i krypkjelleren er feil montering av beslag utvendig og kondens.

Takstfirma S. estimerte utbedringskostnadene til kr 74 000 inkl. mva. og inkluderte riving av gesims og asfaltplater, oppstøtting av bjelkelaget og forskaling, armering og støping av ny topp på grunnmur.

Ifølge selskapet opplyste selger å ikke ha hatt kjennskap til konstruksjonsfeil på yttervegg i krypkjeller. Selger hadde malt veggene i kjelleren, revet et teppe samt lagt nytt laminatgulv. Det ble presisert at det ikke var selger som hadde støpt ny betong inn mot hjørnet i kjelleren.

Kjøper opplyste i etterkant av overtakelsen at han besøkt krypkjelleren på visning.

I etterkant av overtakelsen opplyste selgers takstmann følgende om befaringen av kjeller i forbindelse med salget:

Her er mine bilder fra befaring 20 feb som du ser har jeg vært i krypkjeller og kjeller. Synlig fukt og saltutslag på bilder. Kjøper har må være blind om han påstår noe skjulte feil å mangler evt mer fukt.

3. Mottangrep på loftstrapp.

I takstrapporten som forelå ved salget var det opplyst bl.a. følgende under punktet takkonstruksjon/taktekking:

Råte/mott: Mott registrert (normalt iht. alder)

TG 2.

Etter overtakelsen opplevde kjøper at loftstrappen gikk i stykker.

I rapport fra takstfirma S. datert 21.12.18 fremkom følgende om loftstrappen:

I forbindelse med inspeksjon av det elektriske anlegget på kaldtloft, knekker glideskinne og loftstrappa detter av. Bærebjelke i festet var mottspist og svekket.

Årsak:

Svekket som følge av mottangrep.

Reparasjonsbeskrivelse:

Loftstrappen må skiftes ut.

Kostnad (arbeid og materialer):

Kr 5 000

4. Manglende ventilasjon.

I takstrapporten som forelå ved salget var det opplyst følgende under punktet VVS:

Ventilasjon: Huset er naturlig ventilert.

TG 2.

I rapport fra takstfirma S. datert 21.12.18 fremkom følgende om ventilasjonen:

Av ventilasjon i boligen, var det kun de to våtrommene som hadde ventiler. Eier har etter han overtok boligen montert 5 stk. ventiler. En på kjøkken, en i stue og en på hver av de 3 soverommene. På det ene soverommet er det en ventil som sitter i vegg, men som ikke er ført gjennom ytterveggen.

Det er ikke opplyst i takstrapporten at det er mangelfull ventilasjon i boligen. Stua og den åpne løsningen med kjøkken er fremhevet i prospektet som nyoppusset, moderne og flott - holder meget god standard.

Kostnad (arbeid og materialer):

Kr 6 000

Ifølge selskapet opplyste selger å ikke ha kjent til dårlig ventilasjon i boligen.

5. Feil ved el-anlegg.

I salgsprospektet var det opplyst:

Oppgradert el-anlegget (2015)

I takstrapporten som forelå ved salget ble det opplyst at takstmannen ikke hadde kompetanse til å vurdere el-anlegg, men at elektrisk var i *"normal god stand"*.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av *"ja, kun av faglært"* på spørsmål om kjennskap til arbeid på det elektriske anlegget, og det ble angitt et firmanavn. Selger opplyste: *"det er byttet mesteparten av det elektriske samt nytt el skap"*. På spørsmål om det forelå samsvarserklæring svarte selger *"nei"*.

Etter overtakelsen ble det avdekket flere forskriftsfeil ved el-anlegget. Kjøper innhentet en rapport fra T. Installasjon AS datert 27.9.18, hvor det bl.a. ble bemerket manglende komfyrvakt på kjøkken, manglende stikkontakter bak TV, manglende jording av stikkontakt på soverom, manglende overspenningsvern i sikringsskap, og manglende samsvarserklæring. Det fremgikk videre at det ikke var lagt opp fast strøm til garasje, men at garasjen var forsynt av en skjøteledning fra vaskerommet. T. installasjon AS anslo samlede kostnader for utbedring av avvikene til ca. kr 25 000 inkl. mva.

Selger opplyste å ikke ha hatt kjennskap til feil ved el-anlegget.

6. Sprekker i flis på toalett.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger av *"ja, kun av ufaglært"* på spørsmål om det var utført arbeid på badet. Videre ble det opplyst at: *"det er fliset oppå et 3 år gammelt bad som er utført av fagarbeider."*

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at toalettet hang litt løst. Da toalettet skulle strammes opp avdekket kjøper sprekker i flisene langs gulvet.

I rapport fra takstfirma S. datert 21.12.18 fremgikk følgende om skaden:

Årsak arbeid og materialer:

Årsak til at flisen har sprukket er usikkert, men kan skyldes at toalettskål ikke har vært festet godt nok eller at underlaget bak toalettskålen ikke er stabilt nok, evt. en kombinasjon av dette.

Reparasjonsbeskrivelse:

Toalettskål må demonteres og kasse til det vegghengte toalettet må flises på nytt.

Kostnad (arbeid og materialer): kr 10 000

7. Åpent rør i kjeller.

I salgsdokumentasjonen ble det ikke opplyst om oppgradering av rør siden byggeåret.

Etter overtakelsen hadde kjøper en mindre vannlekkasje fra vaskemaskinen og oppdaget da at vannet som rant ned i sluket ikke var tilkoblet noe røropplegg, men var avsluttet som et åpent rør i taket i kjellerboden.

Rørlegger L. ga pristilbud datert 11.3.19 for tilkobling av sluk i gulv på vaskerom på kr 16 875 inkl. mva.

Ifølge selskapet var ikke selger kjent med ødelagt rør i boligen.

8. Feil ved vinduer/dører.

I salgsprospektet var det opplyst:

- Nye vinduer i hovedetasje (2015)

I takstrapporten som forelå ved salget var det opplyst følgende om vinduer og dører:

Alle vinduer er skiftet til pvc i 2015 i første etasje. Disse holder normal god stand. Kjellervinduer bærer preg av normal elde og slitasje og bør skiftes ut. Alle vinduer som er testet fungerte greit på befaring. Normal vedlikehold må forventes. TG 1-2.

(...)

Alle dørene fungerte greit på befaring, normalt vedlikehold må generelt forventes. Eier opplyser at kvalitet på hoveddør er påklaget og at ny dør forventes. TG 2.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at alle vinduene i første etasje var skiftet, og at dette var utført som egeninnsats. Videre opplyste selger at dørene var skiftet som egeninnsats og i samarbeid med et firma.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved vinduene. I pristilbud fra tømrrer R.S. datert 12.3.19 fremgikk:

1: Innvendig utskifting av Foringer og listverk på 3 Vinduer samt 2 ytterdører.

Materiell: kr 6 452 inkl mva

2: Utvendig Tetting av vinduer med isola vindpapp samt vindus teip og listverk. 8 Vinduer, 2 Dører.

Materiell: kr 6 500 inkl mva

Arbeid. Kr 19 600 eks mva

Tømrrer R.S. vurderte utbedringskostnadene til kr 49 717 inkl. mva.

9. Sprekk i benkeplate.

I salgsprospektet var det opplyst:

- Lekkert IKEA-kjøkken fra 2015 m/heltre benkeplate og integrerte hvitevarer (mikro/stekeovn, dampovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys). Nytt gulv, nye gipsvegger og tak m/downlights.

I takstrapporten som forelå ved salget ble det opplyst:

Flott kjøkken med øy. God skapplass. Slitasje i skuffer og skap må generelt forventes. Tg 1 pga normal elde.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper sprekk i benkeplaten bak kjøkkenvasken. Kjøper avdekket vann inne i skapet under benken, samt at åpningen for vasken var for stor slik at vasken ikke dekket hullet. Utbedringskostnader for dette punktet ble ikke angitt.

10. Feil ved garasjeåpner.

I salgsprospektet ble det opplyst:

- Ny garasjeport m/elektrisk åpner (2015)

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at garasjeporten låste seg. Det ble da avdekket at den ene skinnen manglet takfeste. Dette førte til at opphenget kom ut av posisjon. Utbedring av garasjeporten ble av kjøper selv anslått til kr 14 000.

Samlede utbedringskostnader

Takstfirma S. anga i rapport datert 21.12.18 totale utbedringskostnader på kr 172 000. Dette inkluderte kostnader til utbedring av kjellerstuen, krypkjeller, loftstrapp, ventilasjon, toalett og takrenner. I tillegg kom utbedringskostnader for avvik ved el-anlegget på kr 25 000, kostnader for sluk i gulv vaskerom på kr 16 875, kostnader for utbedring av vinduer på kr 49 717, samt kostnader til garasjeport på kr 14 000.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger brudd på selgers opplysningsplikt jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger måtte ha kjent til fuktskader i kjelleren og isopor i veggen. Selgers takstmann skulle

også ha avdekket forholdene. Boligen hadde videre en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper viste bl.a. til at boligen var markedsført som påkostet og flott, med meget god standard, og at flere av forholdene som var fornyet i senere tid var utført feil.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger en mangel ved boligen jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selger opplyste å ikke ha kjent til de forhold som kjøper hadde reklamert over. Videre forelå det ikke et vesentlig avvik ved boligen. Etter selskapets syn utgjorde ikke forholdene et avvik fra det kjøper måtte forvente på salgstidspunktet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet konkluderte med at det ikke forelå tilstrekkelige holdepunkter for at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til konstruksjonsfeil på yttervegg eller noen av de øvrige forholdene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Hva gjaldt vesentlighetsvurderingen, viste sekretariatet til at boligens alder samt risikoopplysninger ved salget medførte at det ikke forelå et vesentlig avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel ved boligen etter avhl. § 3-9 andre punktum, slutter nemnda seg til sekretariatets grundige drøftelse og konklusjon om at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke kan anses oppfylt.

For så vidt gjelder spørsmålet om opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 vil nemnda bemerke følgende:

Etter overtakelsen hadde kjøper for det første en mindre vannlekkasje fra vaskemaskinen og oppdaget da at vannet som rant ned i sluket, ikke var tilkoblet noe røropplegg. I stedet var dette avsluttet som et åpent rør i taket i kjellerboden. Nemnda mener selger vanskelig kan høres med at han ikke kjente til dette. Utbedringskostnadene på dette punktet er angitt til kr 41 375, men nemnda kan ikke se at tømrrapporten som det henvises til for å begrunne dette beløpet er fremlagt i saken. Pristilbudet fra tømmer R.S. datert 12.3.19 gjelder ikke gulvet, men kun vinduer, ytterdører og tak. Nemnda må dermed legge rørlegger L. sitt anslag fra 11.3.19 til grunn på dette punktet, dvs. kr 16 875 i utbedringskostnader.

For det andre antar nemnda at selger må ha vært kjent med at all elektrisitet til garasjen er via en stikkontakt fra vaskekjeller. I egenerklæringsskjemaet er det kun opplyst om at el-anlegg ble oppgradert i 2015. Nemnda mener angitte forhold er en klart forskriftsmessig feil og et forhold selger skulle ha opplyst om. Samlet krav for utbedring av feil ved el-anlegg er angitt til kr 25 000, men det er ikke spesifisert hva det koster å utbedre det ikke-forskriftsmessige strøropplegget til garasjen.

For det tredje mener nemnda at opplysningen om at "*huset er naturlig ventilert*" må anses som uriktig, i lys av de ytterst begrensede ventilene som finnes i boligen. Utbedringskostnadene på dette på punktet er angitt til kr 25 000, men nemnda finner ikke dokumentasjon på annet enn kr 6 000 for arbeid med fem nye ventiler i rapporten fra takstfirma S.

For disse tre forholdene finner nemnda således at det foreligger opplysningssvikt fra selgers side, men verken hver for seg eller samlet mener nemnda det er tale om mangler og utbedringskostnader av en slik størrelse at innvirkningsvilkåret i avhl. §§ 3-7 og 3-8 kan anses oppfylt. De dokumenterte kostnadene på dette punktet er for lave til at det er sannsynlig at forholdene ville ha påvirket avtaleinngåelsen eller budets størrelse.

For de øvrige forholdene som er anført som mangelsforhold etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 er nemnda enig med sekretariatets begrunnelse og konklusjon om at det ikke foreligger opplysningssvikt.

Samlet sett har nemnda derfor kommet til at det heller ikke foreligger noen mangel på dette grunnlaget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).