

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-72

5.2.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Flere forhold – vanninnsig i kjeller – mangelfull ventilasjon – avvik ved el-anlegg/varmepumpe – "ny skade" før overtakelsen? – avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7.

En enebolig i Oslo fra 1932 ble solgt "som den er" for kr 16,65 mill. og overtatt av kjøper den 6.7.17. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, herunder bl.a. vanninnsig i kjeller, manglende ventilasjon og isolasjon av soverom over garasje, avvik ved det elektriske anlegget og skjult sluk under badekaret. Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar for selskapet, og viste bl.a. til at fuktinntrengingen måtte anses som en ny skade som hadde oppstått i perioden mellom budaksept og overtakelse, jf. avhl. § 3-1. Videre anførte kjøper at det forelå forskriftsavvik, jf. avhl. § 3-2, og at selger kjente til de påreklamerte forholdene i forkant av slaget, jf. avhl. § 3-7. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 265 188, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7 som en følge av:

- Vanninnsig i kjeller
- Mangelfull ventilasjon
- Mangelfull isolasjon av soverom over garasje
- Avvik ved el-anlegg / varmepumpe
- Manglende inspeksjonsmulighet av sluk / lufting

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1932.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Huset har ca. 350 m² p-rom og inneholder flere soverom, fire bad, to gjestetoalett, praktikantdel, flere store stuer, adskilt kjøkken, hybel, garasje, en veranda og en terrasse ut mot hagen. Eneboligen ble senest overflateoppusset i 2013 med nye gulv, vegg- og takoverflater, samt nytt kjøkken. Boligen har flere fremtredende kvaliteter ved blant annet utsyn over idylliske hager, svært gode solforhold samt umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, barnehager og skoler. Idyllisk opparbeidet og skjermet hage med blomster, trær og busker.

Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

Bygget er oppført i 1932. (...)

En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere i henhold til dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder blant annet tetthet, varmeisolering og ventilasjon.

Enebolig med gode kvaliteter og gjennomgående normal god standard. (...) De største oppgraderingene som eier har gjort er; alle vegg, tak og gulvoverflater er nye fra 2013, samt nytt kjøkken. Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2013.

Egenerklæringsskjemaet er ikke fremlagt, og følgelig ikke vurdert.

Modernisering: År 2013 Innvendige arbeider: nye gulv, vegg og takoverflater, samt nytt kjøkken. Ifg eier.

Modernisering: År 2013 Bygd ut deler av entreen (...)

Modernisering: År 2013 Oppgradering av det elektriske anlegget. Det ble også gjort noe i 2015 og 2016. ifg. Eier.

Modernisering: År 2016 Luft til vann varmpumpe for fyringsanlegget er installert. Ifg. Eier.

Kjeller/bad

Flislagt gulv med varmekabler. Eier opplyser at badet er bygd i 2013. Noe varierende fall på gulv. Fra dør er det fall begge veier (mot badekar og toalett). Sluk antatt skjult under badekar. Fuge mellom vegg og gulv har delvis sprukket.

Normal bruksslitasje. TG settes på bakgrunn av visuelle observasjoner, alder og tilstand. TG 2 på grunn av variert fall. Sluk er ikke besiktiget da det var antatt skjult under badekar. For å oppfylle levetidsbetraktninger på de enkelte levetidsbetraktninger på de enkelte komponenter bør sluket rengjøres med jevne mellomrom og være lett tilgjengelig.

2. etasje /Bad

Hovedkonstruksjon gulv er av eldre dato. Det er registrert fuktighet i gulv (...)

Innfliset badekar med dusjvegg i glass (...)

Overflater på innvendige vegger

Eier opplyser at det er montert elektroimpulser/elektroosmose for å hindre vanninnslag i kjellerstue. Eier opplyser at etter at det ble montert har det ikke vært noe fuktinnslag (montert 2016). Registrert noe fuktighet i muren, men ingen synlig avflassing eller skader oppdaget på befaringstidspunktet. Det er registrert noe saltutslag/avflassing av maling på det ene bodrommet ved hybelen.

TG 2 på kjellervegg.

Hovedsakelig sentralvarme gjennom radiatorer. Luft til vann varmpumpe er installert i 2016.

Naturlig ventilasjon/avtrekk.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i strenge krav til ventilasjon som ikke er oppfylt, til tross for at denne type ventilasjon er normalt for boliger bygd i denne perioden. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inn klima og energieffektivitet. For å få tilstandsgrad 1 må det etableres balansert ventilasjon. Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renovere, kan man vurdere balansert ventilasjon.

Elektrisk anlegg

Fordelerskap med automatsikringer (...). Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/vurdert av takstmann da dette krever egen autorisasjon.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2013. På spørsmål om kjennskap til om det *"er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag"* hadde selger svart *"ja"*, og bemerket:

EPS system montert i kjellerstue grunnet tidligere målt fukt. Veggen er nå tørr.

I egenerklæringsskjemaet ble det også opplyst om el-arbeider i boligen, og bemerket:

Firmanavn: (...) og autorisert elektriker

(...) Varmepumpesystem installert med ny kurs i 2016. Ny kurs til garasje med el.bil stikk. Skiftet stikk/brytere/dimmere/varmekabeltermostat etc fra 2013.

Samsvarserklæring ble gitt

Utført kontroll: JA – av: Autorisert elektriker

Laget nytt inngangsparti med flyttet ytterdør og varmekabel

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 16 650 000 ved kjøpekontrakt datert 21.3.17, og overtatt av kjøper den 6.7.17.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper bl.a. over vanninnsig i kjeller, manglende ventilasjon, manglende isolasjon i soverom over garasje, avvik ved det elektriske anlegget, og skjult sluk under badekar og lufting.

Etter kjøpers reklamasjoner har selger fremlagt samsvarserklæringer knyttet til arbeider ved varmekabler, entre (nytt opplegg og utkobling/riving av gammel installasjon), utendørs, og kjøkken (utkobling og nyinstallasjon) utarbeidet av elektrofirma E. Det ble videre fremlagt dokumentasjon på EPS-systemet fra firma F.

Kjøper engasjerte takstmann C., som i rapport datert 28.11.17 og senere notat av 13.12.18 bl.a. uttalte:

- På gulvet i tidligere tank/ oljelager, lå på befaringsdagen fritt vann på del av gulvet i hjørne mot sydvest. Veggen mot terrenget hadde synlige fukt/ saltutslag på innsiden, noe som er typisk symptom på tidligere vanninntrengning som har pågått over tid. men kan tørke midlertidig, men som kan komme tilbake med visse mellomrom og værforhold. (på visningen og en viss tid etter innflyttingen, var det ikke vann på gulvet)
- I kjellerstue med gruvepeis var det store lokale fuktroser på ytterveggen mot utvendig trappenedgang. Fukt i grunnmuren som står å stanger og trykker på fra utvendig side, trenger inn i kjellermuren, og danner områder hvor puss/ malingen slepper/ løsner fra betongen. Området på baksiden av disse som løsner er preget av saltkrystaller som sprenger pussavflakingen løs fra overflaten. Det skulle vise seg at det tidligere hadde blitt montert et elektrolyseanlegg på denne veggen som hadde disse fuktrosene, uten at dette var opplyst på visning, eller i takst. (dette vil igjen si at det har vært fukt problem på kjellerveggen tidligere.)
- Hele boligen hadde mangelfull, naturlig ventilasjons muligheter som ventiler/ luftespjeld på veggene, noe som opprinnelig har vært der tidligere/ fra byggeåret. (Disse ventil-utsparingene har sans blitt lukket igjen med platekledningen etter oppussing av innvendig platekledning, og blitt remontert.) Det er forskriftskrav at denne boligen skal ha naturlig ventilasjon, som er fra opprinnelig byggåret i 1933. Boligen har også skiftet vinduer, uten at det der også er noen form for luftespalte-uttak i karm. (dette hadde i alle tilfeller vært for lite tverrsnitt til å lufte denne boligen slik forskriftkravet også var fra byggeåret.
- Det er ikke strøm på div el. opplegg/ stikk kontakter i gangen.
- Badet i kjeller som er oppusset/ oppgradert med opplegg til vaskemaskin har ikke el. uttak til denne på tilegnet plass.
- Badekar i kjeller er plassert over sluk/ avløp, uten mulighet for vedlikehold.
- Lampepunkt på utvendig terrasse, fungerer ikke.
- Taklampe-punkt på badet i 2 etasje virker ikke forskriftsmessig, samme med tak-punktet i stua.
- Samsvarserklæring finnes ikke, selv etter purring/ etterspørsel, selv etter at det er byttet sikringer i el.skap i 2 etg.
- Opplegget på det ene kjøkkenet nede i kjeller er ikke opplyst at kursen er for svak til kokemulighet.
- Innmurt vegg foran badekar har ingen lufting, kun sal spalte nede v/ gulv.

Garasje er integrert i bygningen, og er plassert under boligrom, P-rom. På kalde dager, ca -1 til og nedover, lar det seg ikke å oppholde seg på soverom/ kontor over garasje og utføre noe arbeide der. Det oppleves som svært kaldt, selv med panelovner på max. Sans. manglende isolering/ dårlig utført sådan.

- Det er kun på lokalt området som har blitt oppgravd og igjenfylt, og montert platonplast på veggen. (foran trappenedgangen, h.s. av innkjøringen.) Resten av yttervegger er ikke observert platon, eller annet som kan tyde på at noe er drenert.

Kostnader på fukt/ fritt vann i kjellerbod Forholdet skulle vært opplyst, da det også helt klart har vært fukt/ evt. vann her tidligere. Oppgraving lokalt for å finne årsaken. Generelt er det sans drenering fra byggeåret. (derfor sjekke dette lokalt) – kr 30 000

Kostnader ventilasjon/manglende sådan i hele boligen Bygningen er tidligere hatt naturlig-ventilasjon/ luker i yttervegg som kan reguleres. Etter ny plateledning under evt. oppussingsarbeidet er alle lukene kledd igjen, og ingen ventiler eksisterer. – Kr 20 000

Kostnader på e. punkter/ stikk kontakter/el. opplegg. Forutsetter at el. firma tar dette, uten å innhente El. Taksmann Utenpåliggende stikk kontakter har ingen strøm i gangen? Lampepunkt i taket på utv terrasse virker ikke. Vaskemaskins plassering har ingen stikk kontakt/ tilførsel. Div. lampepunkter i takene virker ikke tilfredsstillende/ åpne uten dekk-lokk. (stue og bad) Kursen på evt en utleiedel har ikke sikring som tåler kokemulighet. Flere stikk kontakter i utv. carport, virker ikke. Samsvarserklæring ikke levert fra elektriker firma. (el. skap har oppdaterte aut. sikr.) Estimert kostnad, elektro. Kr 40 000 eks mva

Kostnader ventiler av inn-kledd badekar. Montere 2 stk, ventiler m spjeld, diagonalt. – Kr 3 000

Kostnader på befaring/rapport Eks. mva. – kr 7 800

Totale kostnader Eks mva. – kr 100 800

Ser på rapporten at den teksten i kostnadene ikke er spesifisert. Fra min side blir selvfølgelig en påstand, at det lite eller manglende isolasjon. Husk isoleringen på byggeåret 1932, var det også andre krav enn i dag. /sans isolert med sagflis, mulig glassvatt matter. Det som er mest beklagelig er at også dette ikke er opplyst om. Å etterisolere dette tilfelle, vil sans bli ca. kr 30-40 000, da gulvet må fjernes for å komme til. (Kan også være andre kuldebroer som gjør at det blir kaldt ras inne.)

Kjøper har fremlagt kvittering for etterisolering på kr 34 750. Kjøper har også fremlagt en uttalelse fra elektrikerfirma EG., men kostnadene til utbedring ble ikke estimert. Dreneringsarbeidene ble prissatt til kr 100 438 av entreprenørfirma G.

Selskapet engasjerte takstmann O., som i sin rapport datert 1. 4.19 bl.a. uttalte:

Ventilasjon

Vinduene som er satt inn i nyere tid har spalteventiler, og vinduene av eldre dato som det er påregnelig med utskifting kan erstattes med vinduer med spalteventiler.

Det vil ikke være nødvendig med tiltak etter forutsetningene som det er opplyst om i salgs-prospekt.

Det vil ikke være nødvendig med tiltak etter gitte forutsetning som det er opplyst om i salgsprospektet men hvis det ønskes en ytterligere forbedring av ventilasjonen av boligen kan det settes inn veggventiler i de rommene som ikke har spalteventiler i vinduene.

Hullboring gjennom yttervegg med ventil kan erfaringsmessig gjøres for kr 2 500 pr.stk. stue, kjøkken, soverom over garasje, hall er lik 4 stk. er lik kr 10 000.

Rom over garasje

Det vil ikke være nødvendig med tiltak etter forutsetningene som det er opplyst om i salgs-prospekt med at boligen er fra 1932 og var isolert etter datidens byggeskikk og forskrifter.

Dette omfatter etasjeskillet mot uisolert garasje og vegger.

Rommet har i tillegg et eldre vindu som ikke tilfredstiller dagen krav til vinduer.

Det vil ikke være nødvendig med tiltak etter gitte forutsetning som det er opplyst om i salgsprospektet men hvis det ønskes en ytterligere forbedring av kuldebroen mot rommet over garasjen kan himlingen i garasjen isoleres og vinduet kan erstattes.

Isolering av taket i garasjen. RS.kr 10 000

Skifte eldre vindu. RS.kr 10 000

Elektriske anlegget

Feil og mangler er beskrevet i rapport fra (H.) i (elektrikerfirma EG.), men det foreligger ingen pristilbud. Rapporten omfatter 6 punkter, og antas å være mindre forhold så kostnadsvurderingen til (C.) fremstår noe høyt, og det er uvisst om han har noe elektroteknisk kompetanse.

Det en kostnad på kr 4 000 pr. forhold som estimeres til kr 24 000.

Det anbefales innhenting av flere konkurrerende tilbud, slik at endelig prisnivå for utførelse stadfestes før arbeidet igangsettes.

Bad i 2. etasje og kjeller

Bad kjeller.

Badekaret i kjelleren er plassert over sluket ved rengjøring må det frittstående badekaret flyttes til side for tilkomst. Det anbefales at sluk vaskes ca. 4 ganger pr. år, men det avhenger også av bruken. Ved jevnlig bruk av avløpsvask-middel e.l. vil man redusere faren for at avløpet tetter seg. Slukets alder og overgang membran/ sluk er ikke inspisert av undertegnede.

Bad 2. etasje.

Tilkomsten og lufting under badekaret er ikke tilstrekkelig for å rense sluket, og det utbedres med at det etableres større åpning.

Undertegnede har ingen innvendinger på kostnaden som fremkommer i rapporten til (C.) på kr 3 000 for ventilerings av innbebygd badekar.

Drenering

Det reklameres over drenering, manglende platonplast, fuktskader.

Fuktighet i kjellere skyldes enten innsig av vann gjennom grunnmuren pga svikt/reduksjon i drenefunksjon, opptrekk av fukt fra grunnen under boligen (kapillært opptrekk), og/ eller kondensering på kalde grunnmurer. Hver av disse forholdene vurderes punktvis under.

Drenering

Det ble ved salget ikke opplyst om den utvendige dreneringen/fuktsikringen, og om man legger byggeåret til grunn vil det ikke være upåregnelig at boligen ikke var drenert.

Kapillært opptrekk

Grunnen under boligen inneholder så godt som alltid fukt. Det blir derfor benyttet en plast mot grunnen før man støper et gulv på grunn, dette skal hindre fuktigheten å suges opp i betongen. Før 60-/70-tallet var dette ikke praksis, det er derfor ikke uvanlig ved boliger fra denne tiden med utfordringer knyttet til oppsug av fukt fra grunnen.

Kondens

Den varme inneluften inneholder en del fuktighet. Når den varme inneluften treffer en kald grunnmur vil det kunne avgis fuktighet i form av kondens. I dag anbefales det derfor i størst mulig grad å isolere på utsiden av grunnmuren, dette gjør at temperaturen i grunnmuren øker og kondensfaren reduseres.

Det vil ikke være nødvendig med tiltak etter gitte forutsetning som det er opplyst om i salgsprospektet men hvis det ønskes drenering rundt boligen legges tilbudet fra (entreprenørfirma G.), datert 09.08.2018 til grunn som utbedringskostnad. Kr 80 350

Manglende utvendig drenering har ført til følgeskader som er utbedret av (firma T.). Kr 28 025

Det bemerkes at deler av arbeidet som er beskrevet i arbeidsbeskrivelsen til (firma T.) ikke omhandler følgeskader grunnet sviktende drenering.

Utbedringskostnadene for ventilasjon, rom over garasje, det elektriske anlegget og drenering ble fastsatt til kr 202 969 inkl. mva.

I kommentar til selskapet har selger bestridt kjennskap til de påreklamerte forhold. Fra selgers e-poster til selskapet hitsettes:

Varmepumpe – Vi er ikke kjent med at det har vært problemer med varmpumpen. Men ettersom denne nylig ble installert, vil vi anta at dette er en garanti sak? Den fungerte fint da vi flyttet ut og det høres veldig rart ut om den skal være defekt nå.

Rom over garasjen. – Vi er ikke kjent med om dette rommet har vært isolert eller ikke. Vi har ikke etterisolert huset mens vi har bodd der. Rommet ble brukt som gjesterom og vi hadde også en periode hvor en au pair brukte dette som soverom uten noen kommentarer om temperaturen.

Isolering/etter isolering har ikke vært et tema. Viser også til takst og opplysninger fra takstmann.

Overflatebehandlingen ble utført av (byggefirma K.) (pusset og grunnet, malt) (...). Vi hadde ikke problemer med fukt annet enn i kjellerstuen som opplyst om i taksten. Vi kontaktet (fuktfirma F.) (...) som installerte EPS systemet. Dette ble deretter målt ca 2 mnd etterpå og fremvist rapport om at veggen var "tørr" innenfor de verdiane (fuktfirma F.) anbefaler. (Fuktfirma F.) målte også kjellerbod vegger, men anbefalte ikke ESP system her. Dette ble informert om til takstmann og ved visning. Vi har ikke utført noe drenering da det ikke har vært nødvendig basert på dette systemet. Gammel salgsrapport med taskt har vært tilgjengelig ved salget.

Kjøper har også fremlagt følgende uttalelser fra tidligere beboere av soverommet over garasjen:

No, it was totally fine when I stay there you just have to turn on the heater.

I lived with family of (...) in (...) for a year (2015-2016) while studying, and they let me used the bedroom above the garage, its not that big but I am happy and satisfied with it, and I didn't encounter any problem staying in there. The bedroom was totally okay.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå mangelsansvar for selskapet i medhold av avhl. §§ 3-1, 3-2, og 3-7. Det ble bl.a. vist til at fuktinntrengingen måtte ha oppstått i perioden mellom budaksept og overtakelse og dermed var å anse som en ny skade, det forelå forskriftsavvik, og selger var kjent med de påreklamerte forholdene i forkant av salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 265 188, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet har avvist kravet, og har fastholdt at det verken forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2 eller 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet viste til at det ikke var sannsynliggjort mangelsansvar verken etter avhl. §§ 3-1 eller 3-7. Hva gjaldt kjøpers anførsler knyttet til avhl. § 3-2, viste sekretariatet til Rt. 2005 s. 1281.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har blant annet anført at vanninntrenging i kjelleren har oppstått i perioden mellom budaksept og overtakelsen, slik at boligen ikke er overlevert i avtalt stand, jf. avhl. § 3-1. I HR-2017-345-A oppstilte Høyesterett et skille mellom *"skjulte feil og svakheter (...) som gir seg utslag i nye skader før overtakelsen"* – som er selgers ansvar – og *"skjulte skader som var til stede ved besiktigelsen, men som blir avdekket før overtakelsen"* – som er kjøpers risiko.

I sekretariatets vurdering heter det – etter at det er vist til FinKN-2017-421 og FinKN-2017-422 – følgende:

Som nemndsavgjørelsene viser kan grensen mellom en ny skade og en eksisterende skjult skade være vanskelig å trekke i praksis. I den førstnevnte avgjørelsen, konkluderte nemnda under tvil med at det var mest nærliggende å anse spylingen av taket som førte til lekkasjen som en avdekking av en eksisterende skjult feil. I den sistnevnte avgjørelsen vektla nemnda at det var tale om en pågående lekkasje som hadde påført boligen fukt- og råteskader over tid, og det var dermed en eldre skade som tilfeldigvis ble avdekket før overtakelsen.

Slik vi har forstått faktum i denne saken fant takstmannen "noe fuktighet i muren" og "saltutslag/avflassing av maling på det ene bodrommet ved hybelen". Vi er dermed av den oppfatning at det allerede ved salget forelå fuktinntrengning i grunnmuren. At det senere ble avdekket fritt vann i kjelleren er en forlengelse av en allerede påbegynt skade som forelå ved salgstidspunktet, og vi kan ikke se at dette innebærer en tilstandsending som rammes av avhl. § 3-1.

Vi kan dermed ikke se at det foreligger mangelsansvar for selskapet i medhold av § 3-1.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets drøftelse. Nemnda bemerker at den ikke kan se at det faktum at det var installert et EPS-system gir grunnlag for en endret vurdering. Det foreligger følgelig etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-1.

Nemnda kan heller ikke se at det på dette punktet er tilbakeholdt opplysninger, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om at boligen har mangelfull ventilasjon, at det er mangelfull isolasjon av soverommet over garasjen, at det er avvik ved el-anlegget, samt at det er mangelfull mulighet for inspeksjon av sluk på bad, jf. avhl. § 3-7. Etter bestemmelsen foreligger en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, dersom en kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningen ikke ble gitt.

For så vidt gjelder anførselen om mangelfull ventilasjon, så har selger bestridt kunnskap til dette. Nemnda kan ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til mangelfulle forhold ved boligens ventilasjon, og det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-7.

For så vidt gjelder anførselen om mangelfull isolasjon av soverommet over garasjen, viser nemnda til sekretariatets vurdering hvor det heter:

Etter hva vi forstår er det ikke foretatt etterisolering av boligen siden byggeår. Det er også uklart om det var spesifikke krav til isolering ved byggeåret. Uavhengig av om det foreligger et avvik fra referansenivå er vi i utgangspunktet av den oppfatning at det kan foreligge opplysningsplikt om de anførte forholdene. Dette forutsetter imidlertid at selger var kjent med at rommet var unormalt kaldt. I denne saken har selger bestridt slik kjennskap, og det er i tillegg fremlagt vitneuttalelser fra to tidligere beboere. Som nevnt begrenser vår vurdering seg til de skriftlige dokumentene som er fremlagt for oss. Etter en konkret vurdering kan vi dermed ikke se kjøper har sannsynliggjort at selgers tilbakemelding er uriktig, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets konklusjon om at det heller ikke på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 hva gjelder det elektriske anlegget. Det vises til at det er kjøper som må sannsynliggjøre at det foreligger en mangel, og sett i lys av at saken på dette punktet er noe dårlig opplyst kan ikke nemnda se at denne bevisbyrden er oppfylt. Selger har bestridt kjennskap til at varmepumpen ikke fungerer, og nemnda kan ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til at varmepumpen ikke fungerte.

For så vidt gjelder anførselen om at det er manglende muligheter for inspeksjon av sluk på badet, viser nemnda til at det var opplyst om at på baderommet i kjelleren var sluket "*antatt skjult under badekar*". På dette punktet var det følgelig gitt opplysninger om det anførte forholdet. Det var riktignok ikke gitt tilsvarende opplysninger i tilstandsrapporten om sluket til badekaret på baderommet i andre etasje, men sett i lys av opplysningene i tilstandsrapporten og at utbedringskostnadene på dette punktet er av begrenset omfang, kan ikke nemnda se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger mangel verken etter avhl. §§ 3-1 eller 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Ingrid Kvålen (forbrukerrepresentant).

