

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1208

14.12.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Flere forhold – ufaglært arbeid på terrasse? – takstansvar? – 3,2 % av kjøpesummen – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Ålesund kommune oppført i 1997 ble solgt "som den er" for kr 6,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.9.19. Ved salget ble det bl.a. opplyst at huset ble tilbygd i 2007, og at terrassen var utvidet av fagfolk (TG 1). Etter overtakelsen avdekket kjøper flere feil som det ble reklamert over. Kjøper anførte at det var holdt tilbake opplysninger ved salget, samt at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å regne med. Selskapet avslo kravet, og viste til at selger ikke hadde kjennskap til feilene, og at avviket ikke var vesentlig hverken kvantitativt eller kvalitativt sett. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 211 083, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

- Terrasse/fuktinntrenging
- Dør til soverom i u.etg.
- Innfesting av bordkledning
- Tak
- Ventilasjon
- Dør loftstue/terrasse
- Vegg under servant

Boligen er en enebolig i Ålesund kommune oppført i 1997.

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

Enebolig på 2 etasjer pluss loftsetasje, oppført i 1997 og tilbygd mot sør i 2007. Det er veranda mot sør og vest, overbygd inngangsparti mot nord. Boligen er registrert med 2 boenheter i Matrikkelen og det er kjøkken og bad i underetasjen. Huset er oppgradert senere år med oppussing av kjøkken og baderom, stedvis fornying av overflater. Underetasje er oppført i betongkonstruksjoner med betong etasjeskiller.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden byggeåret. Selger opplyste i egenerklæringen bl.a. at de ikke var kjent med feil knyttet til våtrommene, men at det var utført arbeid ved "*faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad*":

Bravida, S. elektro og S.M. (navn). Bad loft var eit Vvs-firma i B., som no er konkurs. Dei hadde totalansvar.

Bad loft. Ny flis på gulv og i dusjonen, pluss nytt vegghengt toalett. Lagt downlights i tak og nye takplater, ny baderoms innredning og nytt dusjkabinett. Arbeidet var gjort i 2008, og eit vvs firma i B. hadde totalansvar.

Bad hovedetasje: Ny flis på vegger og gulv, 7 lag membran i dusjsone og ellers 5 på resten av badet. Ny membranduk. Ny baderomsinnredning, ny dusjvegg. Nye takplater og downlights. Og eit par nye elpunkt. Alt arbeid bortsett fra elektrikerarbeid og rørarbeid ble gjort ved egeninnsats.

Bad kjeller: Nye veggplater, våtromsgodkjent. Ny flis på gulv. Nytt vegghengt toalett, ny baderomsinnredning. Gjort i 2016. Alt arbeid bortsett fra rørleggerarbeid ble gjort ved egeninnsats. Skiftet varmtvannbereder kjeller 2016, og på hovedplan i 2018.

Selger var ikke kjent med utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. Det ble videre opplyst at det var utført arbeid av faglært og ufaglært/egeninnsatsdugnad. Under punkt om firma, hadde selger svart "*M.I. (navn) snekker*", og opplyst:

Bygd på huset i 2007, utvida da også terrassen. Og bygd terrasse på loft.

I forbindelse med salget ble det videre utarbeidet en tilstandsrapport. I rapportens konklusjon fremgikk følgende:

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er ikke observert vesentlige tegn til skader og eiendommen fremstår med normalt godt vedlikehold og normal bruksslitasje.

Hva gjaldt vurdering av de enkelte bygningsdelene, var det opplyst bl.a.:

Yttervegger

Beskrivelse: Yttervegger av bindingsverk fra byggeår

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ikke observert tegn til skader eller skjevheter ved visuelle observasjoner. TG 1

Utvendige overflater

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende bordkledning.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Bordkledning er fra byggeår, det er ikke observert tegn til skader. Normal slitasje. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år. TG 1

Ytterdører og porter

Beskrivelse: Ytterdør i underetasjen av formpresset trefiner med 2-lags ornamentglass fra byggeår. Ytterdør til 1. etasje av formpresset trefiner med buet 2-lags ornamentglass og sidefelt. Tett dør til vaskerom. 2-fløyet verandadør i 1. etasje av treverk med 2-lags energiglass byggeår. Verandadør i loftsetasjen av treverk med 2-lags energiglass fra 2007.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Dører fungerer fint og har normal slitasje utifra alder og bruk. TG 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Innvendige formpresset fyllingsdører i underetasjen og 1. etasje fra 2011 og 2016. Folierte fyllingsdører fra byggeår i loftsetasjen. Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ikke observert vesentlige tegn til skader, normal slitasje. TG 1

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Takkonstruksjon av takstoler fra byggeår, synlig i raftekott. Konstruksjonen er isolert og luftet.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er utført fuktsøk med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

TG 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Taktekking med lett-undertak av brettex e.l. tekket med betongstein fra byggeår.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ikke observert vesentlige tegn til skader ved visuelle observasjoner. Noe mindre mosegroing. Takstmann har ikke vært oppe på taket, observasjoner fra bakkenivå og fra veranda i loftsetasjen. TG 1

Trapper og ramper

Beskrivelse: Innvendig trapp i treverk med eiketrinn og malte vanger, rekkverk i eik med stålpiler. Innfelte lys i trapperom. Trappen ble montert i 2009. Utvendig støpt trapp mot vest.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ikke observert tegn til skader ved visuelle observasjoner, normal slitasje. TG 1

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Veranda mot sør og vest på ca 35 m². Det er terrassebord på gulv, rekkverk og levegger i treverk. Støpt betongplate i gulv, dels utkraget med treverk. Veranda i loftsetasjen på ca 8 m². Oppført i treverk med papptekking kledd med terrassebord på gulv, rekkverk i treverk.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Veranda mot sør og vest ble utvidet og oppgradert i forbindelse med tilbygg i 2007. Det ble også etablert veranda i loftsetasjen samtidig. Det er ikke observert tegn til skader ved visuelle observasjoner. Gjør oppmerksom på at veranda i loftsetasjen er etablert over boligrom og slike konstruksjoner kan være utsatt for fukt- og kondensproblemer- tilstandsgrad 2 på dette. TG 1

Bygning, generelt - Underetasje / Bad

Beskrivelse: Bad ble oppusset i 2016 og har fliser og varmekabler på gulv, våtromsplater på vegger.

Dusjkabinett, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er utført fuksøk med Protimeter uten å avdekke unormale forhold. Det er tilnærmet flatt gulv og krav til fallforhold mot sluk er ikke oppfylt. Det er for lav membranerskelhøyde ved dør. Tilstandsgrad 2 på dette. Sluk er under dusjkabinett og ikke inspisert av takstmann. Bruk av dusjkabinett er en god løsning da gulv og vegger ikke blir direkte utsatt for vannpåkjenninger. TG 1

Bygning, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse: Bad ble oppusset i 2017 og har fliser og varmekabler på gulv, flis på vegger. Dusjhjørne med glassdør, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, ventilasjon og innfelte downlights i himling.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er utført fuksøk med Protimeter uten å avdekke unormale forhold. Det er tilnærmet flatt gulv og krav til fallforhold mot sluk er ikke oppfylt. Det er for lav membranerskelhøyde ved dør. Det er tett sokkel ved dusjsone og sokkelhøyde er høyere enn dørterskel og eventuelt lekkasjevann på utsiden har ikke tilgang til sluk. Tilstandsgrad 2 på dette. TG 1

Bygning, generelt - Loft / Bad

Beskrivelse: Bad ble oppusset i 2008 og har fliser og varmekabler på gulv, flis på vegger. Dusjkabinett, veggmontert toalett, servant med underskap, ventilasjon i himling.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er utført fuksøk med Protimeter uten å avdekke unormale forhold. Det er tilnærmet flatt gulv og krav til fallforhold mot sluk er ikke oppfylt. Det er for lav membranerskelhøyde ved dør. Sluk er under kabinett og ikke inspisert av takstmann. Bruk av dusjkabinett er en god løsning da gulv og vegger ikke blir direkte utsatt for vannpåkjenninger. TG 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Underetasje har vinylbelegg og laminat på gulv. 1. etasje har èn-stavs eikeparkett og fliser på gulv. Loftsetasjen har vinylbelegg på gulv

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Parkett i 1. etasje fra 2012, slipt og lakket i 2017. Laminat gang i underetasjen fra 2009. Det er ikke påvist vesentlige tegn til skader, normal bruksslitasje. TG 1

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Det er installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning i boligen. Ventilasjonsaggregat er plassert i kott i loftsetasjen.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ventilasjonsanlegg fungerer normalt. Det er viktig å skifte filter i anlegget med jevne mellomrom. TG 1

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.9.19, og overtatt av kjøper den 17.9.19.

Etter at kjøper avdekket avflassing av maling og fukt i det ene soverommet i underetasjen, engasjerte kjøper takstmann W. for nærmere undersøkelser. Ifølge skaderapport ble det påvist flere forhold, og gitt følgende vurdering av disse:

1. Avflassing under betongdekket skyldes sannsynligvis vannmettet betongplate og eller feil malingsprodukt smurt på undersiden.
2. Under tredekket på verandaen ligg plastfolie. Dette forårsaker kondens på undersiden av platen. I tillegg var platen åpen langs ytterkanten av dekket. Her vil vannet trekke inn ved nedbør. Kombinasjon med dette kan forholdet også ha årsak i kondens på grunn av kuldebro (ingen isolasjon mellom betongplaten og innenfor liggende dekke).
3. Døren til soverommet mot vest i u.etg. tok ned i laminatgulvet ved åpning.
4. Konstruksjonen med oppbygd tredekke over betongplaten er ikke anbefalt av Byggforsk. Det er her flere mangler som ikke kan vise til preaksepterte løsninger og eller krav i Norsk Standard. Dette gjelder feil tetting av betongplaten, benyttet plastfolie i stedet for memb ran. Tredekket med blikk beslag fra verandabordet til opp og under kledningen hindrer lufting.
5. Tilbygget som ble utført i 2007 (spisestuen), samt leveggene på deler av terrassen har dobbel innfesting av bordkledningen. Dette kan føre til sprekker i treverket på sikt. Flere plasser var spikerne dykket svært langt innenfor ytterste overflaten, faktisk flere millimeter. Anbefalt fra treprodusentene skal feste middelet være max 2 mm innenfor overflate n.
6. Ved takarkens østligste del der vannet fra gradrennen treffer hovedtaket er gradrennen avsluttet med blybeslag. I forlengelsen ned mot raft kan ses fuktmerker både på ut- og innsiden. Det er stor sannsynlighet for at det tidvis har kommet vann ned under blybeslaget og ned på undertaket. Vannet treffer da loddbordet og tydeligvis i toppen slik at det renner på begge sider av loddbordet.
7. På kryploft (tak over inngangsparti) er det trehimling med spalter. Her er luftinntaket for ventilasjonsanlegget plassert i rommet uten fast tilkobling i ytterveggen. Det oppstår misfarging under panelet på grunn av kondens og støv.
8. Terskelen til døren fra loftstuen og ut på terrassen hadde svært liten høyde, ca. 10 mm fra topp tredekket til uk. dørstokk. Målt fra papptekking til uk dørstokk ca. 50 mm. Ifølge preaksepterte løsninger fra Byggforsk anbefales minst 50 mm. Beslag fra dekket (skjult) og under kledning hindrer lufting.
9. Hull i veggen i servantskap på badet rommet synes merkelig. Er det utført noe i ettertid? Her skal det være flisbelagt som ellers på de andre veggene.
10. Ny eier kunne ikke leie ut u.etasjen før skadene på himlingen var reparert. Fra se pt.-20 er leilighet nå utleid., men uten det ene soverommet. På grunn av betingelser fra fors. selskapenes eierskifteforsikring kan ikke kunde utbedre forholdet før skadesaken er avklart. Tidsperspektiv anslås til 12 mnd.

Ifølge klagen utgjorde relevante utbedringskostnader kr 211 083.

Selger har i e-post til selskapet gitt følgende forklaring:

Jeg ønsker å komme med noe kommentarer i forbindelse med klagen på huset. Vi har handlet på ære og samvittighet, og har ikke gjort forsøk på å holde tilbake noen opplysninger. Vi tok også tilstandsrapport som fulgte med på salgspapirene fra megler. Vi trodde at huset vi leverte fra oss var i god stand.

Det står: Under oppussing av leilighet i underetasjen avdekket kjøper at malingen flasset i himling langs taklist på ytterveggen i det ene soverommet. Svar: Det flasset ikke i taket når vi bodde der. Videre står det at ble innhentet fagkyndig vurdering som konstaterer at det under tredekket på veranda er brukt plastfolie, som har medført kondensering og fuktinntrenging. At konstruksjonen er mangelfull og ikke gjort i henhold til preaksepterte løsninger eller krav i Norsk Standard. Svar: Påbygget i sin helhet og tredekke på veranda, samt levegg og terskelen på døren til loftstuen, som også er tatt med er utført av I bygg- og anleggsteknikk. Eier av firmaet er den samme som snekkeren. Etter at han var ferdig med jobben hos oss ble han ansatt som teknisk sjef i Ø. kommune. Han hadde også i en årrekke jobbet som snekker så vi hadde grunn til å tro at han fulgte Norsk standard.

Det er anmerket fuktmerker på ut- og innside mot raft, manglende tilkobling i yttervegg for ventilasjonsanlegget. Vi har ikke merket at det var noe galt med ventilasjonsanlegget eller tilkobling. Det ble montert av N.hus (B.) når huset ble bygd i 1997. Det er en varmegjenvinner det de kaller ventilasjonsanlegg, men tilkoblingen er kanskje det samme for disse? Boform er konkurs Hull i veggen i servantskap. Badet ble pusset opp av Vvs firma, dette firmaet er nå konkurs. Rørleggeren tok hull i flisene. Han sa han måtte gjøre dette fordi at han måtte gjøre noe med rørene, før baderomsinnredningen ble montert. Hvorfor de ikke tettet igjen før de monterte baderomsinnredningen vet vi ikke. Men siden et vvs firma ble benyttet til oppussingen så har vi gått utifra at alt var ok og skikkelig gjort. Det har ikke vært noen inngrep i veggen der etter oppussingen.

Det står under bilde rib-01 at påbygget ikke var omsøkt, det stemmer ikke. Det var bygganmeldt og igangsettelse tillatelse ble gitt 5/1 2007. Dette kan søkes opp i offentlige register. Bilde nr rib-06 lekkasjemerker på loddebord ser ut som om det er fra byggeår 1997, og er utført av byggfirmaet som oppførte huset. Vi hadde ikke noen problemer med dette i de 22 årene vi bodde der, og hadde heller ingen grunn til å tro at firmaet ikke hadde gjort alt forskriftsmessig.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger ikke hadde fremlagt dokumentasjon på at terrassen var utført av faglærte. Det ble videre anført at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget var grovt uaktsom, med henvisning til at han ikke oppdaget og bemerket lekkasjemerker fra taket. I alle tilfeller utgjorde forholdene et vesentlig avvik ved eiendommen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 211 083, med tillegg av forsinkelsesrente, samt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for tapte leieinntekter på kr 50 000.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selskapet har bl.a. vist til at selger ikke har kjent til de avdekkede feilene ved boligen, og at takstmannen har vurdert boligen i tråd med sitt mandat. Videre har selskapet anført at det ikke foreligger et vesentlig avvik ved eiendommen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Hva gjaldt manglende flis bak servantskap og døren i underetasjen kom sekretariatet til at en eventuell opplysning om dette ikke ville ha virket inn på avtalen. For de øvrige forholdene kunne ikke sekretariatet se at det var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til disse, jf. avhl. § 3-7. I vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre pkt. kunne ikke sekretariatet se at det var tilstrekkelig tungtveiende kvalitative momenter som tilsa at et avvik på 3,2 % av kjøpesummen kunne gi grunnlag for mangelsansvar.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum grunnet fuktinntrengning ved terrassen, mangel ved døren til soverommet i underetasjen, mangelfull innfesting av bordkledning, mangel ved taket, ventilasjonen og døren til loftstuen samt hull i veggen under servanten.

Sekretariatet fremholdt følgende om selger kjente eller måtte kjenne til de påreklamerte forholdene, jf. avhl. § 3-7:

Kjøper har anført at selger må ha kjent til de påreklamerte forholdene. Dette er imidlertid imøtegått av selger, som har opplyst at de var ukjent med forholdene foruten om hullet i vegg i servantskap på bad. Til dette har selger forklart at arbeidet på badet var utført av faglærte, og at de ikke kjenner til hvorfor de ikke tettet igjen hullet etter at de var ferdig med jobben. Slik saken fremsto for selger, har sekretariatet vært i tvil om forholdet er noe selger har opplysningsplikt om, jf. avhl. § 3-7 første punktum. Mangelsansvar etter avhl. § 3-7 forutsetter imidlertid at også innvirkningsvilkåret i bestemmelsen er oppfylt. Dersom forholdet uansett ikke ville ha påvirket avtaleinngåelsen eller budets størrelse, foreligger ingen mangel. Slik saken er opplyst kan vi ikke se at forholdet har noen betydning for den daglige bruken av badet og det synes som at det først og fremst er av estetisk karakter. På den bakgrunn har sekretariatet kommet til at opplysningen ikke ville ha innvirket på avtaleinngåelsen eller dens innhold. Slik sekretariatet ser det, kan det i den foreliggende saken heller ikke legges til grunn at opplysningen om døren i underetasjen var av en slik karakter at den har virket inn på kjøpet.

For de øvrige forholdene kan vi ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter som tilsier at selgers tilbakemelding i saken er uriktig.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder kjøpers anførsler om at det er utført ufaglærte arbeider på terrassen, så har selger opplyst at et navngitt firma har utført arbeidene med påbygget og tredekket på verandaen. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det er sannsynliggjort at arbeidene ikke er utført av fagfolk selv om det ikke er fremlagt kvitteringer på dette. Nemnda har kommet til at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til de aktuelle avvikene, eller at arbeidene ikke er utført av fagfolk.

Det foreligger følgelig ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for takstansvar i saken, jf. avhl. § 3-7. Det vises til sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet, som nemnda slutter seg til. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør omkring kr 211 083, som tilsvarer 3,2 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene er følgelig i det nedre sjiktet av når det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er ansett å være oppfylt.

Nemnda kan ikke se at det foreligger tungtveiende kvalitative momenter som tilsier at det likevel foreligger en vesentlig mangel i denne saken. Det vises til at boligen var oppført i 1997 med et tilbygg og en terrasse som ble oppført i 2007. Boligen var følgelig ikke nyoppført ved salget. De avdekkede feilene utgjør heller ingen sikkerhetsrisiko og de er ikke knyttet til boligens kjerneegenskaper. Det fremgår av lovens forarbeider at misforholdet mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med må være "*utvilsomt*" for at det skal foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså ikke tilstrekkelig at eiendommen fremstår i dårligere stand enn hva kjøper kunne regne med, den må være i vesentlig dårligere stand. Nemnda finner at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).