

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-213

8.3.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

54 år gammel bolig – flere forhold – oppussingsobjekt solgt ved fullmakt – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Rana kommune oppført i 1964 ble solgt "som den er" for kr 2 mill., og overtatt av kjøper den 16.7.18. Det fremgikk av salgsprospektet at boligen gjennomgående var av eldre standard og at det måtte påregnes en del oppgraderinger for å nå dagens krav. Ettersom boligen ble solgt ved fullmakt ble ikke egenerklæringsskjemaet fylt ut. Det ble videre opplyst om kommunal tilknytning til vann og avløp. I forbindelse med oppussing og vedlikehold etter overtakelsen avdekket kjøper flere forhold som ble ansett som mangler, herunder omfattende skader på tak og ringmur, samt at avløpsledninger var tilkoblet offentlig nett via en delt kum på naboens tomt. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, samt at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at kjøpers rett til å gjøre gjeldende forholdene som mangler var tapt som følge av passivitet, samt at det uansett 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/erstatning totalt kr 1 236 123, herunder takseringskostnader på kr 12 125.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skader i takkonstruksjon, skader i ringmur samt tilkobling til offentlig avløpsnett, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Rana kommune oppført i 1964.

I forkant av salget ble salgsprospekt, verdi- og lånetakst og egenerklæringsskjema lagt frem for kjøper. Egenerklæringsskjemaet hadde ikke blitt fylt ut ettersom boligen ble solgt ved fullmakt.

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

DIVERSE

Kjøper er gjort oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen, og at han har dermed liten kunnskap om eiendommens kvaliteter og eventuelle mangler. Kjøper har av denne grunn besiktiget eiendommen nøye, og overtar denne i den stand den var ved besiktigelsen.

(...)

INNHold

Boligen har gjennomgående eldre standard, og det må påregnes en del oppgraderinger for å nå dagens krav til bolig.

(...)

VEI, VANN, AVLØP

(...) Kommunalt tilknytning til vann. Tilknytning avløp: Kommunal tilknytning til avløp.

I verdi- og lånetaksten ble boligens tekniske verdi beregnet til kr 1 728 480 etter et fradrag for elde, slitasje, mv. på kr 1 376 520. Fra verdi- og lånetaksten hitsettes:

Standard: Boligen holder en standard fra byggeår.

Vedlikehold: Boligen er ok vedlikeholdt.

(...)

Bygning, generelt

Enebolig oppført i kjente konstruksjoner fra byggeåret med datidens byggeskikk og materialvalg. Boligen fremstår som et oppussingsprosjekt og man må påregne store kostnader for å oppnå dagens krav til bolig.

Grunn og fundamenter, generelt

Boligen er fundamentert på en grunnmur av betong fra byggeåret.

Drenering

Drenering fra byggeåret som trolig består av drenerende masser. Dreneringen er utilstrekkelig

Direkte fundamentering

Betong fra byggeåret

Frittstående dekker

Isolert trebjelkelag

(...)

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.7.18, og overtatt av kjøper den 16.7.18.

I forbindelse med oppussing og vedlikehold etter overtakelse avdekket kjøper flere forhold som ble ansett som mangler. Kjøper reklamerte over følgende forhold til selskapet i perioden 27.8.18 til 21.12.18:

Mangler ved utvendige rør og septiktank, det er lekkasje fra utvendige avløpsrør/anlegg.

Skader på grunnmur

Lekkasje fra tak

Takstmann H. utarbeidet en reklamasjonsrapport datert 2.4.20. Takstmann H. beregnet de samlede utbedringskostnadene til kr 1 222 998 inkl. mva., og det vises til følgende utdrag fra rapporten:

TAKKONSTRUKSJON

Registreringer og årsak

Etter overtakelse og innflytting skulle eier utføre nedlekting og legge ny himling i rommene i 2. etg. Rommene er gang, bad og to soverom. Eier rev en delevegg mellom gang og soverom ved arbeidets start. Det drysset da ned mye mueskitt, og etter åpning av himling for kontroll avdekket han uthulninger og ytterligere mueskitt i isolasjonen. Med bakgrunn i forholdet sjekket han bak himling flere steder og påviste tilsvarende skade i isolasjon og mueskitt. All himling ble deretter revet og det viste seg å være skader i stort sett all takisolasjon over himlingen. Etter riving av isolasjon, som måtte skiftes, avdekket eier at det løsnet et sjikt med papp som lå mellom isolasjonen og overliggende undertak av bordtro. Pappen er montert som vindsperre over isolasjonen. Pappen var stedvis fuktig og i oppløsning. Bak pappen avdekket eier at taktroet stedvis var sopp- og råteskadet, all papp ble derfor revet.

Ved riving av delevegg løsnet gulvbelegg. Under det var det muggsopp samt tilsvarende på gulvplatene. Forholdet skyldes at 2. etasje ikke har vært særlig benyttet i perioder før eier kjøpte boligen. Nedkjøling i kombinasjon med elde og slit/utette belegg i skjøter og der det er kappet langs vegger, har ført til

kondensering og muggdannelse. Ved besiktigelsen 26. 2019 påviste vi betydelige partielle sopp- og råteskader i undertaket av bordtro, stedvis også slike skader i topp av takåser/overgurt. Noen steder er det nyere bordtro, sannsynligvis skiftet pga. sopp og råteskader i forbindelse med omtrekking på taket.

Museskader i isolasjonen skyldes inntrengning av mus, sannsynligvis over flere år. Skadene har ikke oppstått etter at eier kjøpte boligen.

Vindsperren mellom isolasjon og undertaket av bordtro har blitt klemt dels mot troet. Det har medført at luftespalte for påkrevet utlufting av varm og fuktig luft har blitt sterkt redusert. Varm og fuktig luft har blitt stillestående / vært i lite bevegelse - noe som har ført til at den har kondensert mellom papp og tro i vinterhalvåret. Kondens har trukket inn i troet, det har utviklet seg til svertesopp og videre råteskader. Partielt registrerte vi også litt muggsopp i troet. Skader i vindsperre og undertak av bordtro har utviklet seg over mange år og har ikke oppstått etter at eier kjøpte boligen.

Skadeomfang / tiltak

Skader i isolasjon med vindsperre og undertak av bordtro er så omfattende at det hele må skiftes. Det utløser riving og skifting av, himlinger, isolasjon, vindsperre, undertak med taktekking, vindskier, takrennebeslag, takrenner, lekting for å oppnå tilstrekkelig lufting - rigg, drift og avfallhåndtering. I og med at gulvbelegg skulle skiftes medtas ikke slike arbeider. Gulvplater desinfiseres og rengjøres, det legges 6 mm. huntonittplater oppå - etter desinfisering. Gulv er da klart til å legge nye belegg.

Kostnader

Vi har gjennomgått tilbud for arbeidene fra BK. (...). Tilbudet på kr 299 223,59 eks.mva. kr 374 029,49 inkl.mva. er ok. Desinfisering av gulvplater og montering av 6 mm. Huntonittplater utgjør kr 15 500 eks.mva. kr 19 375 inkl.mva.

(...)

RINGMUR

Registreringer og årsak

Eier skulle endre terrenget utvendig for å lage ny plen. Nivået skulle senkes noe og han skulle etablere fall ut fra ringmuren. Ved gravingen ble det avdekket at muren var dels i oppløsning fra underkant terreng, alle sider. Betydelige åpninger ble avdekket, dybde opptil 15 cm. i den 20 cm. tykke muren. Årsak er dårlig kvalitet på betong fra 1964. Jordfukt har trengt inn i porøs overflate og frost om vinteren har gjort at deler av betong har blitt sprengt løs - frostsprengning.

Skadeomfang/tiltak

Hele ringmuren rundt boligen er i tilsvarende dårlig forfatning, dog i noe varierende grad. Det anbefales utskifting for å forebygge ytterligere forverring med kollaps og mulige skader på selve boligen.

Eier har foretatt partiell reparasjon langs nordsiden. Det er gravd ned til fjellgrunn, fjernet løse betongdeler og spylt rent myr og berggrunn. Det er boret ned armering til berggrunnen og muren er armert, forskalet og påstøpt i ca 1,2 meters høyde. Det gjenstår å utbedre resterende ringmur.

Kostnader

Eier har innhentet tilbud på utskifting av hele ringmuren fra BK. (...). Tilbudet er på kr 558 674,86 eks.mva. kr 698 343,59 inkl.mva er ok. Eier har innhentet tilbud fra R. Maskin på gravearbeider ang. ringmuren inkl. massutskifting og etablering av drenssystem. I sammenheng med ringmursarbeider medtas anslagsvis graving og tilbakefylling av masser i denne forbindelse. Kostnadene utgjør kr 75 000 eks.mva, kr 93 750 inkl.mva.

(...)

BUNNLEDNINGER

Registreringer og årsak

Eier skulle etablere drens og skifte vann- og avløpsledninger. I verditakstrappport/salgsoppgave er det beskrevet at vann- og avløpsledninger er tilknyttet kommunalt anlegg. Dette er forsåvidt korrekt, men det viser seg at FTs avløpsledning er tilkoblet i kum på naboens eiendom. Den er del av privat avløpsanlegg. Fra kummen går det større avløpsledning ned til kommunalt nett. I kummen, på samme rør, er eier og tre andre

eneboligers avløpsledninger tilkoblet. Den ene av naboboligene ligger så lavt at det er pumpe på avløpet derfra. Når det pumpes avløpsvann fra naboens bolig ut i avløpsledningen oppstår det først overtrykk og deretter undertrykk i avløpsledningen til eiers bolig. Han registrerer det som surkling i sluk i bad og utløp fra servanter og oppvaskkum. Dette oppleves som ubehagelig.

Det som skjer ved utpumping fra naboens avløpsledning er at luft foran avløpsvannet presses fremover og dels opp i eier avløpsledning, dvs. overtrykk. Når avløpsvannet har passert kummen oppstår sug i avløpsnettet når luft trenger ned i systemet igjen, undertrykk. Risikoen med denne felles avløpsledningen er at dersom det oppstår tilstopping i utløp fra kummen eller lengre nedover, vil avløpsvann kunne trenge inn i eiers bolig. Vedlagte ledningskart viser at boligene i nr. x5, x1, x9 og x7 (eier) er tilkoblet i kum 8564. Disse er tilkoblet i kum6355 sammen med nr. x5 og x5.

Skadeomfang /tiltak

Det har ikke oppstått bygningsmessige skader som følge av det beskrevne forholdet. Men, for å forhindre luftvandring og ubehagelige surklelyder i eiers bolig samt at avløpsvann kan trenge inn i boligen, anbefaler vi montering av tilbakeslagsventil på eiers avløpsledning. Det må gjøres utenfor kummen da det overveiende sannsynlig ikke er plass i selve kummen.

Kostnader

Gravemelding, rigg, oppgraving, montering av tilbakeslagventil og tilbakefylling utgjør kr 30 000 eks.mva. kr 37 500 inkl.mva.

Kjøper har lagt frem pristilbud fra B.K. og R. Maskin, samt faktura for reklamasjonsrapporten fra H. Det ble sendt påkrav med varsel om rettslige skritt til selskapet den 20.4.20.

Selskapet rekvirerte deretter takstmennene B. og S. for befaring, rapport og prisoversikt over nødvendige utbedringer. Det vises til følgende utdrag fra rapporten til B. og S. datert 29.6.20:

KONKLUSJON

Boligen er ikke vesentlig oppgradert siden byggeår som er 1964, Takstmann S. har tatt en vanlig boligsalg rapport på boligen den 20.06.2018, det foreligger ingen tilstands rapport. I taksten har takstmann bemerket at boligen fremstår som et oppussingsprosjekt. Saltak konstruksjon med lufting i raftekasser uten utlufting over tak og maks 20 mm mellom isolasjon og tro, dette er ikke tilstrekkelig lufting i denne type takkonstruksjon og er nok årsaken kombinert med noen tidligere lekkasjer til at tak troa på nordsiden er sort og full av sopp.

Badet i 2. etg. er fra byggeåret, bad i slik utførelse i 2.etg med skråtak og dårlig lufting er ofte et problem i forhold til fukt i himling grunnet dårlig isolasjon og for dårlig lufting over tak, dette i tillegg til at det er benyttet pappshingel på tro(altså ingen lufting mellom tak tro og tekke).

Muse problematikken ble ikke oppdaget før vegg og deler av taket ble revet, Jeg vil tro at når en skal pusse opp et hus fra 1964 så må man påregne utskifting av isolasjon i en slik takkonstruksjon, det sies ingen ting om lukt problematikk før rivearbeidene ble igangsatt. For øvrig dekkes ofte slike skader av forsikringsselskapet ved utvidet forsikring hvis mye sjenerende lukt.

Ringmuren er fra byggeåret og står på fjell, det er stort sett lite sprekkdannelser i grunnmuren (et tegn på at den står stødig på fjell som er porøst), men det er en del stein reir i muren(mye stein og lite finstoffer og sement), noe som trolig har vært siden bygge året, noen steder er det slitasje i form av vann og frost i tillegg til at betong kvaliteten har vært dårlig. Dette er noe som ikke er unormalt på betong murer fra denne tiden. Ft har fjernet en terrasse av betong på vestsiden av bygget, dette kan nok ha svekket muren slik at det er fornuftig å rehabilitere muren med en armert på støp, noe som ny eier har utført på nord siden langs hele bygget. De stedene med dårlig betong som ligger i dagen med mye synlig stein kunne mann reparert med et solid puss lag eller en på støp om ønskelig.

Kloakk ledningen: På grunn av at naboene i nr x5 har kloakk pumpe som er koblet på samme anlegg som naboene i nr x1 , x9 og hos ny eier i x7 så blir det en del undertrykk og overtrykk i kloakk anlegget som gir mye støy i sluk hos ny eier, dette er skjæmmende og bør gjøres noen tiltak med som for eksempel å grave opp og montere en tilbakeslags ventil.

Fra prisoversikten hitsettes:

I denne saken ser jeg at undertaket bør skiftes ut, dette gjøres da fra oversiden, ved å rive ytterkledningen og opprette ny taktro og yttertekke av pappshingel, det er her beregnet tilbake til slik det var gjort fra før. Vi anbefaler ny eier å oppgradere taket med dagens krav til lufting og isolasjon. Det medtaes også utvendig pussing av skadet grunnmur(bare de steder muren er skadet). Jeg har vurdert litt frem og tilbake når det gjelder desinfisering av gulvet i 2. etg og kommet frem til at det ikke er nødvendig(dette med bakgrunn i at jeg fysisk ikke så dette da gulvene ble revet og at gulvene i dag ser greie ut).

I prisforespørselen ble det medtatt riving av pappshingel og demontering av pipebeslag og luftehatt for igjenbruk, riving av takrennebeslag og vindschiebeslag, nye medtatt. Legge ny taktro side mot nord og legge nytt pappshingel tekke begge sider med nye takrennebeslag ned i eksisterende takrenne, inntekking av gammelt pipebeslag og luftehatt, klargjøring og legging av takshingel begge sider komplett. Nødvendig stilasje og rigg medtatt.

Problemer med avløpet, inkl. tilbakeslags ventil, komplett med gravemelding, gravearbeider og rigg her medtaes pris som tilbudt kr 30 000 ekskl mva.

Rimeligste pris på takarbeider fra T. Kr 179 258 ekskl.mva

Arbeider pussing av mur, der det er oppdaget skader:

(...)

Totalt kr 15 000 ekskl. mva.

Totale kostnader medtas:

Bunnledning kr 37 500 inkl.mva.

Tak arbeider T. kr 224 073 inkl.mva.

Arbeider utbedring mur kr 18 750 inkl.mva.

Sum kostnader kr 322,50 inkl.mva

Vedlagt prisoversikten var et pristilbud fra firma T. datert 24.6.20.

Selskapet har ikke fremlagt noen uttalelse fra selger eller selgers fullmektig.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at enkelte bordtro i taket var nye, noe som antydte at selger kjente eller måtte ha kjent til sopp- og råteproblematikk. Videre ble det pekt på at utbedringskostnadene tilsvarte 60 prosent av kjøpesummen, samt at manglene var større enn hva kjøper kunne påregne. Ifølge kjøper ble reklamasjonen fremsatt rettidig og det var ikke utvist passivitet fra kjøpers side.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag eller erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 på totalt kr 1 236 123, hvorav utbedringskostnadene utgjorde kr 1 222 998 inkl. mva. og takseringskostnadene utgjorde kr 13 125 inkl. mva.

Selskapet har i hovedsak anført at kjøpers rett til å gjøre forholdene gjeldende som mangler var tapt som følge av passivitet, samt at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at det gikk 1 år og 4 måneder mellom kjøpers siste reklamasjonsbrev og påkravsbrevet med varsel om rettslige skritt. Videre har selskapet pekt på at boligen var et oppussingsobjekt som ble solgt med fullmakt og uten byggteknisk gjennomgang. At utbedringskostnadene var høye hensett til kjøpesummen kunne ifølge selskapet ikke være avgjørende når boligen er over 50 år gammel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet flere forhold ved en bolig fra 1964. Boligen var solgt ved fullmektig og egenerklæringsskjemaet var ikke utfylt.

Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller § 3-8. Fra sekretariatets drøftelse siteres:

Slik saken er dokumentert har vi ikke funnet tilstrekkelige holdepunkter for at fullmaktsgiver (selger) eller fullmektigen kjente eller måtte ha kjent til de påreklamerte forholdene.

Vi har riktignok merket oss at bordtroen stedvis hadde blitt skiftet, og at dette ifølge takstmann H. sannsynligvis skyldtes tidligere fuktskader. Når det er sagt, er ikke eventuell kjennskap til tidligere sopp- eller råteskader ensbetydende med kjennskap til ytterligere fuktproblematikk, og det vises til at selgere i utgangspunktet ikke plikter å opplyse om forhold vedkommende hadde rimelig grunn til å anta at var forsvarlig utbedret, se Rt. 2007 s. 1587 og LE-2005-80501. Skadene og feilene i takkonstruksjonen ble for øvrig avdekket i forbindelse med oppussings- og vedlikeholdsarbeider, hvilket også var tilfellet når det gjaldt feilene i ringmuren. Sekretariatet er som nevnt ikke gjort kjent med fullmaktsgivers mentale tilstand, og finner ikke å utelukke at evt. kunnskap om tilkobling til offentlig avløpsnett via naboens kum kan ha gått tapt, se Benestad Anderssen "Avhendingsloven med kommentarer" s. 152. Vi finner det uansett tvilsomt om det ville virket inn på avtalens innhold dersom det ble opplyst om tilkobling via kummen på naboens tomt. Det vises til FinKN 2020-770, som gjaldt manglende opplysninger om en nedgravd septiktank tilknyttet en enebolig fra 1964.

For øvrig er ikke kjøpers anførsel om at det er gitt uriktige opplysninger nærmere begrunnet. På bakgrunn av sakens dokumenter kan vi heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter denne bestemmelsen.

Slik saken er dokumentert er det ikke gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. hhv. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Hva gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, så er det et stort sprik i utbedringskostnadene som skisseres av kjøper og selskapet, selv om partene er enige om at den veiledende prosentsatsen som kan utledes av retts- og nemndspraksis er oppfylt uansett. Nemnda viser til sekretariatets drøftelse på dette punktet, og legger i likhet med sekretariatet til grunn at relevante utbedringskostnader tilsvarer om lag 14 % av kjøpesummen. Hva gjelder det kvalitative elementet, og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, siteres fra sekretariatets vurdering:

Sekretariatet vil vise til at den aktuelle boligen er et oppussingsobjekt fra 1964. At det var behov for større vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider på kort sikt måtte således ha vært synbart for kjøper. Det vises bl.a. til verdi- og lånetaksten, der takstmannen bl.a. hadde skrevet at "Boligen holder en noe eldre standard og det må påregnes en del oppgraderinger for å nå dagens krav til bolig", samt at "man må påregne store kostnader for å oppnå dagens krav til bolig". Vedlikeholds- og oppgraderingsbehovet ble også synliggjort ved fradraget i boligens tekniske verdi på kr 1 376 520. Fradraget ga et signal om at tilsvarende kostnader måtte påregnes ved et eventuelt ønske om å tilbakeføre boligen til opprinnelig stand. Sekretariatet vil presisere at vi ikke er av den oppfatning at fradraget i teknisk verdi i seg selv utelukker at det kan foreligge en vesentlig mangel, men finner på bakgrunn av ovennevnte at det fremsto påregnelig for kjøper at boligen hadde et betydelig vedlikeholdsbehov på kort sikt. (...)

Vi mener også at kjøper aksepterte en betydelig risiko for feil og avvik når boligen ble solgt ved fullmakt og uten byggteknisk gjennomgang. Se følgende utdrag fra ovennevnte FinKN 2017-329:

Hva gjelder vurderingen av det kvalitative elementet, viser nemnda til at boligen var i underkant av 50 år på salgstidspunktet. Det var opplyst om at det var behov for oppgradering, samt at den ble solgt av selgerens sønn som ikke hadde førstehåndskunnskap om boligen. Det forhold at boligen selges ved fullmektig, innebærer etter nemndas skjønn at det foreligger en større risiko for skjulte feil og mangler, og dette er en risiko kjøper har akseptert ved å kjøpe boligen "som den er".

I FinKN 2020-24 sluttet nemnda seg bl.a. til følgende uttalelse fra sekretariatet:

Ved salget ble det fremlagt en enkel verdi- og lånetakst. Dette er ingen byggteknisk gjennomgang, men en enkel verditakst basert på en visuell besiktigelse av boligen. På denne bakgrunn kunne det ikke utelukkes at større skjulte skader kunne avdekkes ved nærmere undersøkelser

Det påpekes videre at grunnmuren, takkonstruksjonen og bunnledningen i fravær av andre opplysninger måtte antas å være fra byggeåret. Selv om det er tale om bygningsdeler som i utgangspunktet har lang levetid, mener vi at kjøper ut ifra opplysningsgrunnlaget måtte ta høyde for oppgraderinger og utskiftninger av disse. Selv om det foreligger forventningsavvik i denne saken, kan ikke sekretariatet se at misforholdet mellom boligens forventbare og faktiske stand er utvilsomt.

Det er derfor ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda slutter seg til dette og tiltrer i hovedtrekk sekretariatets grundige drøftelse. Nemnda kan ikke se at kjøper i klagen til nemnda har anført noe som gir grunnlag for en annen konklusjon. Det bemerkes i denne forbindelse at selv om det legges til grunn at de relevante utbedringskostnadene er høyere enn hva som er lagt til grunn av sekretariatet, og som nemnda har sluttet seg til, så kan ikke nemnda se at dette vil medføre at det foreligger en vesentlig mangel gitt de risikoopplysningene som var gitt ved salget. Nemnda har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er de mer åpenbare misforhold avhl. § 3-9 andre punktum skal beskytte kjøper mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt vesentlig misforhold i denne saken.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å vurdere om det er reklamert rettidig eller om kjøpers krav er bortfalt grunnet passivitet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebo (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).