

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-577

14.6.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Flere forhold – feil ved bad/bjelkelag/tilbygg, krypkjeller, skjeggkre, rotter, skader på kjøkken – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Sarpsborg oppført i 1920 med tilbygg fra 90-tallet ble solgt "som den er" for kr 4,35 mill., og overtatt av kjøper 6.9.19. Ved salget ble det opplyst at tilbygget ikke hadde kjeller, og at eventuell krypkjeller ikke kunne konstateres. Videre ble det bl.a. opplyst om kjøkken fra 2017 og at bad ble renoveret i ca. 2004. I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av "*Ja, kun av faglærte*" på spørsmål om kjennskap til arbeid på bad/våtrom, og opplyst at det ble lagt fliser på gulv m/varmekabel på bad i 1. etasje. På spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornytt, hadde selger krysset av "*Ja*" og opplyst: "*Etter våtromsnorm*". I tilstandsrapporten ble badet, med unntak av himling og innredning/garnityr, gitt TG 2 og gulvoverflater ble dels gitt TG 2-3. Det ble bl.a. opplyst at rommet etter flisleggingen hadde "*satt seg*" og det ble påpekt flere negative forhold ved badet. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold ved eiendommen, bl.a. at det var krypkjeller under tilbygget, fuktskader i krypkjelleren som følge av rørbrudd, feil ved bjelkelag og bad, skjeggkre, rotter, samt skader på kjøkken. Kjøper anførte at det var holdt tilbake og gitt uriktige opplysninger ved salget, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avslo kjøpers krav under henvisning til at det ikke var sannsynliggjort at det forelå opplysningssvikt, samt at det var gitt en rekke risikoopplysninger ved salget slik at det ikke forelå noe vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 376 600.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad/bjelkelag/tilbygg, krypkjeller, skjeggkre, rotter og skader på kjøkken, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Saken gjelder en enebolig i Sarpsborg oppført i 1920.

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

Dette er en meget attraktiv enebolig med garasje og svært unik og populær beliggenhet (...) Kjøkkenet er fra 2017 med alle overflater nye, gulvvarme, kjøkkeninnredning og hvitevarer, samt tilhørende EL- og røropplegg.

(...)

Enebolig over to etasjer samt kjeller og loft, hoveddel oppført 1920, tilbygg oppført på 90-tallet iflg eier. Grunnmur av antatt i pusset gråsten, fundamentert på fjell/faste, komprimerte masser. Tilbygget del mot nord med leca grunnmur, påbygget har ikke kjeller, eventuell krypkjeller kunne ikke konstateres. (...)

I tilstandsrapporten ble det under "*Konklusjon tilstand*" bl.a. opplyst om følgende:

Hovedhuset og opprinnelig del av garasje er iflg. kartverket bygget ca. 1920. Hovedhuset har et tilbygg mot nord bygget på 90-tallet dette huser boligens bad m/wc samt tilstøtende vaskerom og har en hems med spesiell tilgang fra trapp til 2. etasje.

(...)

Kjeller er innredet og målbar, men har også lav takhøyde samt for små vinduer for å oppfylle dagens regelverk for dagslys og rømning og er ikke godkjent for varig opphold.

Husets bad ble renoveret med nye fliser samt innbygget badekar i 2004, ca. i 2015 ble baderomsinnredningen, klosett og dusjkabinettet utskiftet. Rommet har etter flisleggingen "satt seg" og det er oppsprekking langs de fleste overganger vegger/gulv og rundt innbygget badekar. Inget sluk var tilgjengelige for syning og takstmannen har ikke kunnet sjekket disse forhold samt ev. membran.

Overflater i 2. etasje har noe bruksslitasje og skjevheter, tilstand som er vanlig på hus med tilsvarende konstruksjon og alder, og gulv har en del knirk. (...)

Videre ble det opplyst om følgende under "*Bygning, generelt*":

Enebolig over to etasjer samt kjeller og loft, hoveddel oppført 1920, tilbygg oppført på 90-tallet iflg eier.

Grunnmur av antatt i pusset gråsten, fundamentert på fjell/faste, komprimerte masser.

Tilbygget del mot nord med leca grunnmur, påbygget har ikke kjeller, eventuell krypkjeller kunne ikke konstateres.

(...)

Tilstandsvurdering:

Det gjøres, på generelt grunnlag, oppmerksom på at krypkjellere er risikoområder for fukt og råte avhengig av materialer benyttet i etasjeskiller, sviller, lufting og grunnforhold.

Ingen forsvarlig tilgang til loft, loft ikke synet.

Grunn og fundamenter ble gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Boligen er hovedsaklig fundamentert på fjell/faste, komprimerte masser.

Støpt betongdekke til grunn.

Grunnmur av pusset steinmur på eldre del, leca på påbygg mot nord.

Etasjeskillere i trekonstruksjon.

Grunnmurer fra byggeår.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Deler av grunnmur nylig malt.

Noe riss og sprekker.

Innvendig mur kjellervegger var utforet/kledd og kunne ikke besiktiges

Ellers normale forhold alder tatt i betraktning for tilgjengelig flater.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Om bad i 1. etasje ble det gitt følgende opplysninger:

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad/wc

Beskrivelse:

Stort bad m/flislagte gulv.

Gulvvarme.

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegget av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

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

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Baderom renoverert med nye fliser og innbygging av badekar ca 2004.

Mindre oppsprekking i fuger, samt oppsprekking i overgang vegger/gulv TG 2-3

Ev. membran ble ikke observert.

Ev. membran i overgang vegg/gulv antas delvis defekt pga. setningen som har skjedd.

Varierende fuktforhold på gulv, kan tyde på at vanntett skikt er brutt, eller at membran er underliggende.

Hvilket kunne ikke konstateres da sluk ikke var tilgjengelig.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad/wc

Beskrivelse:

Del med malt brystningspanel, del med malt tapet.

Våtromsplater på en vegg.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Normal bruksslitasje.

Normale tørre fuktforhold registrert ved stikkprøve med fuktsøk.

Levetid på tapet i våtsone er iflg FFV oppgitt til 5 - 10 år.

Levetid på vinylbelegg i våtsone er iflg FFV oppgitt til 10 - 20 år.

Levetid på keramiske fliser er iflg FFV oppgitt til 10 - 20 år.

Levetid på baderomspanel er iflg FFV oppgitt til 5 - 15 år.

TG: 2

(...)

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad/wc

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Normal bruksslitasje.

Baderomsinnredning, klosett og dusjkabinett fra ca. 2015.

Innbygging av badekar gjort ca 2004.

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad/wc

Beskrivelse:

Antatt sluk under dusjkabinett og badekar.

Gulvvarme.

Skjult røropplegg i kobber.

Synlig avløp i plast.

Ukjent soilrør.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Sluk ikke tilgjengelig for syning, ukjent årgang og utførsel samt membranforhold.

Antatt eldre røropplegg.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 15 - 25 år.

Forventet levetid på kobberrør er iflg FFV 25 -50 år.

Forventet levetid på plastrør er iflg FFV 25 -50 år.

Forventet levetid på avløpsledninger av plast er iflg FFV 50 år.

Forventet levetid på avløpsledninger av støpejern er iflg FFV 30 -50 år.

Forventet levetid på sluk av støpejern er iflg FFV 30 -60 år.

Forventet levetid på sluk av plast er iflg FFV 30 -50 år.

TG: 2

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at boligen ble kjøpt i 2003. På spørsmål 1 om kjennskap til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 2 om kjennskap til om det er utført arbeid på bad/våtrom, hadde selger krysset av "Ja, kun av faglærte", og oppgitt firmanavn. Under "Redegjør for hva som er gjort og når", hadde selger opplyst:

Lagt fliser på gulv m/varmekabel på bad 1.etasje

På spørsmål 2.1 "Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?", hadde selger krysset av "Ja", og gitt beskrivelsen: "Etter våtromsnorm". På spørsmål 5 om kjennskap til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere, hadde selger krysset av "Ja", og gitt følgende beskrivelse:

Fikk vann inn i kjeller ved styrtregn. I 2011 ble det lagt dreneringsrør for å lede vann ut fra hovedvei til nabotomer. Det ble også lagt en slukrist mellom hovedvei og gårdplass for å samle opp overvann og føre det vår tomt. Det ble lagt drenerende masser langs vegg mot garasje. Gårdsplass ble stenlagt. Inget problem med vann i kjeller etter 2011.

På spørsmål 7 om kjennskap til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 8 om kjennskap til om det er/har vært sopp, råteskader, skadedyr i boligen, og spørsmål 9 om kjennskap til om det er/har vært skjeggkre i boligen, hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.5.19, og overtatt av kjøper 6.9.19.

I etterkant av overtakelsen avdekket kjøper flere feil ved eiendommen. Den 9.9.19 ble det fremsatt reklamasjon over en rekke forhold. I e-post av 20.9.19 forklarte selger at han ikke hadde kjennskap til noen av forholdene, og at han ikke kjente seg igjen i beskrivelsene. Selger opplyste bl.a. om følgende:

2. Kjøper ringte oss samme kveld som de overtok huset, og mente at det var lekkasje i vannlås under vask på baderommet. Vi opplyste da at det måtte ha vært renholder i vaskebyrå som har kommet borti vannlås under vasking. Vann må ha kommet i skuff når kjøper satt på vann. Har aldri vært noen vannlekkasje her

(...)

Det er ikke gjort noen utbedringer på det som kjøper reklamerer på som vi vet om, og som har betydning for saken.

Den 1.10.19 ble det reklamert over mulig skjeggkre. Det er fremlagt e-post fra skadedyrtekniker ved Anticimex, hvor det bl.a. anbefales kartlegging av boligen.

I februar 2020 ble det avdekket feil ved bjelkelag og bad. Ifølge kjøper var bakgrunnen for at man avdekket dette at det var oppdaget en rotte i boligen. I denne forbindelse kom Nokas Skadedyrkontroll på befaring og avdekket at det var en krypkjeller under tilbygget. Det ble ved befaringen funnet fuktskader i bjelkelag/stubbloftkonstruksjon, yttervegg med bunnsviller og stenderverk og i rørkasse.

Av besiktigelsesrapport fra Nokas datert 6.2.20 fremgår det at det er avdekket stor vannskade, og skadeutviklingstiden er satt til minimum 4 måneder. Det ble for øvrig anbefalt sikring av kjøkkenbenk og inngangsparti.

Det er videre fremlagt skaderapport utarbeidet av takstmann K. datert 10.2.20m hvor det fremgikk at skadeårsak var brudd på avløpsrør. For øvrig hitsettes fra rapporten:

Hendelsesforløp:

Ifm. skadesak via Norsk Hussoppforsikring har Nokas Skadedyrkontroll inspisert krypkjeller under tilbygg fra 1990. Det ble da avdekket en vannlekkasje og fuktskader i bjelkelagskonstruksjon rundt rørbruddet.

(...)

Årsaksbeskrivelse:

Baderom som er renoveret i 2004 er endel av tilbygget fra 1990. Bygget er ført opp med leca ringmur, stubbloftskonstruksjon og tradisjonell reisverksvegg.

Avløpsrør fra badet er ført ned i krypkjeller hvor det er innkasset, det er i overgang mellom avløpsrøret fra servant og hovedavløp lekkasjen har oppstått. Her har røret løsnet fra forgreningen som pga svak innfesting. Ved bruk av vann fra servant har dette rent ut i rørkasse og i bjelkelag under badet over lengre tid. Utifra omfang av fuktskadene i krypkjeller har vi vurdert skaden til å ha pågått i over 1 år.

(...)

Skadeomfang

Krypkjeller:

- fuktskader i bjelkelag/stubbloftskonstruksjon
- fuktskader i yttervegg med bunnsviller og stenderverk
- fuktskader i rørkasse

Den 13.2.20 ble det reklamert over rotter, vannlekkasje, samt spor etter ufagmessige utbedringer i krypkjeller.

I e-post av 18.2.20 opplyste selger om følgende:

Det har aldri vært rotter i huset mens vi har bodd der. Det ville vi jo så klart ha hørt og sett.

Som fortalt i egenerklæringsskjema er baderom 1.etasje utført fagmessig av (B.E.). Alle opplysninger om vannlekkasjer/fuktighet som vi er kjent med ved overtagelse av bolig, og fra tiden vi har bodd i huset er beskrevet i egenerklæringsskjema.

Vi har oppgitt alle riktige opplysninger om husets tilstand som vi har vært klar over.

Videre utarbeidet takstmann S. reklamasjonsrapport datert 6.3.20:

Vurdering

Det er en rekke feil og skader ved badet. Noen er det opplyst om i salgsdokumentene, men langt fra alle. Det er feil fallforhold på gulv, ikke tilkomst til sluk, ikke vannsikre overflater på vegg, membranen i gulv er skadet pga. at gulvet har satt seg, oppsprekking og løse fliser på gulv, samt at bjelkelaget har for liten stivhet. Videre er bjelkelaget sterkt råteskadet pga. lekkasjen og er svekket.

Kjøper hadde ikke fått opplyst at tilbygget hadde krypkjeller. I salgsdokumentene var det sågar opplyst at påbygget ikke hadde kjeller. Etter vår vurdering er det lite sannsynlig at kjøper ikke var klar over krypkjelleren under tilbygget.

Lekkasjen har vært i avløpsrøret fra servanten, ved at røret hadde sklidd ut av en skjøt. Vann har rent ut i rørkassen og fuktet opp denne og bjelkelaget over rørkassen over lang tid. Når lekkasjen har oppstått er ikke kjent, men for å oppnå slike råteskader må lekkasjen ha pågått i mange år. Det ble gjort en renovering av badet i 2004, og lekkasjen kan ha oppstått i den forbindelse.

Konsekvens

Bjelkelaget må skiftes og forsterkes. Det betyr at badet må rives, men vi satser på å redde vaskerommet. Ytterveggen på langveggen utenfor badet åpnes. Gulvet i badet åpnes helt opp slik at man kommer til krypkjelleren. Alt stubbloft og isolasjon fjernes. Eksisterende bjelkelag understøttes og råteskadede bjelkeender kappes bort og felles inn nytt. Nye bjelkelagsbjelker tres inn på flasken, vippes opp, laskes til eksisterende bjelker på hver side slik at man oppnår dobbelt bjelkelag og kimses under der de ligger an på ringmuren.

Ny isolasjon og nytt stubbloft, nytt undergulv på badet. Deretter bygges badet opp på nytt med påstøp og varmekabler, membran og fliser på gulv, våtromsplater på vegg og innbygget badekar. Vi regner med å benytte eksisterende innredning. Videre må kryprommet ha tilkomst for inspeksjon med luke i mur.

Kostnadene er grovt vurdert nedenfor:

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 355 000 inkl. mva.

I e-post av 15.3.20 opplyste selger om følgende:

Som nevnt i tidligere svar i saken så har selger ikke hatt skjeggkre i huset før salg. Det må ha kommet inn i huset når ny eier har flyttet inn. Skjeggkre ble påberopt nesten 1 måned etter innflytting. Det burde vel vært oppdaget før hvis det hadde vært der ved overtagelse?

Jeg har også tidligere svart på at vi aldri har hatt rotter i huset eller sett rotter rundt huset før salg.

Selger har ALDRI vært klar over at det er krypkjeller under tilbygg. Har derfor svart nei på dette i egenerklæringsskjema.

(...)

Tilbygget med badrom/vaskerom er oppsatt av tidligere eier (...) i 1990.

(B.E.) la kun fliser og membran innvendig i 2004 som en faglært fagmann.

(Firma C.) monterte i 2015 nytt toalett, dusj og baderomsinnredning. Kun innvendige arbeider.

Selger har aldri sett noe tegn til vannskade på bad.

Selgers takstmann har i sin tilstandsrapport beskrevet at det er oppsprekking av fuger i overgang vegg/gulv. Videre skriver han at det må antas at membran i overgang vegg /gulv kan delvis være defekt pga setning. Han beskriver også varierende fuktforhold på gulv. Beskriver ingen høydeforskjeller på baderomsgulv. Etter min mening så må dette ha kommet etter tilstandsrapporten ble skrevet, og selger har ikke oppdaget dette før salg. (...)

Videre ga selger følgende opplysninger i e-post av 29.1.21:

Flislegger (B.E.) fra (...) har hjulpet oss to ganger med flislegging.

Første gang i sluttet av 2000 eller begynnelsen av 2001 på adressen: (annen adresse). Flislegging på 2 bad.

Våren 2004 flisla han gulv og sokkellister på bad, samt innflising av hjørnebadekar på adressen (den aktuelle boligen). Ikke rørarbeid. Kun overfladisk arbeid inne på badet.

Vi valgte å benytte Flislegger (B.E.), da en kollega av min svigerfar hadde god erfaring med ham.

Når jeg skrev egenerklæringsskjema fant jeg ikke kvittering på utført som var gjort for over 15 år siden i 2019.

Jeg har prøvd å få tak i Flislegger (B.E.) uten hell. Han var godt voksen når vi gjorde den siste jobben i 2004, og jeg har ikke klart å lokalisere rett flislegger B.E. for å få dokumentasjon.

Kjøper har vært i kontakt med en flislegger ved samme navn fra Sarpsborg. Det ble fremlagt SMS fra vedkommende, hvor han benektet å ha utført arbeid på adressen.

I e-post av 23.2.21 opplyste selger om følgende:

Som du ser av dokumentasjon så har jeg prøvd å få tak i den eneste (B.E.) som er flislegger i Sarpsborg. Har snakket med (B.E.) og også sendt sms til ham. Har virkelig prøvd å få tak i (B.E.), men har fått tak i feil mann. Han turde ikke å ta telefon fra meg, da han hadde fått kjeft av kjøper.

Altså Feil (B.E.) som jeg har kontaktet.

Han må ha flyttet eller lever ikke lenger.

Det er ingen tvil om at (B.E.) har gjort flisarbeid på vår to hus som beskrevet tidligere.

Kjøper har for øvrig innhentet dokumentasjon fra kommunen om boligens godkjente planløsning fra 1994, som viser at badet har en annen utforming i dag enn på byggetegning.

Ifølge kjøper ble det oppdaget et større rotteproblem i boligen etter at klage var sendt til Finansklagenemnda. Av besiktigelsesrapport fra Nokas datert 26.11.20 fremgår det at forholdet ble oppdaget ved at kjøper fanget rotteunger på kjøkkenet, og fant avføring fra rotte i bl.a. leker. Videre fremgår det at det kan ses store skader etter vannlekkasjer, *"men skader etter rotte påtreffes ikke på besiktelsen"*.

Ifølge kjøper ble de i forbindelse med rotteskadene nødt til å fjerne innredningen på kjøkkenet. Det skal da ha blitt avdekket at arbeidet som var utført her var svært mangelfullt. Det skal også ha blitt avdekket store skader i treverket under kjøkkeninnredningen. Det ble fremlagt bilder av forholdet.

Selskapet har fremlagt uttalelse fra M. ved firma T. som bekreftet at de monterte nytt kjøkken, samt noen veggplater i april 2016, og byttet vinduer på kjøkkenet. Det fremgikk videre av uttalelsen at det ikke ble avdekket råte på dette tidspunktet, og at de ikke så spor av rotter.

Det ble også fremlagt uttalelse fra rørleggerfirma P. som bekreftet å ha utført jobben med rehabilitering av nytt kjøkken, herunder at det ble lagt opp vann/avløp til nytt kjøkken og tilkoblet eksisterende vann/avløp. Det ble videre fremlagt samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll for el-arbeid på kjøkkenet.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som en følge av uriktige og mangelfulle opplysninger om feil og skader ved tilbygg/bjelkelag/bad og kjøkken, arbeid på bad og kjøkken, og at det var krypkjeller under deler av boligen. Det ble anført at selger kjente eller måtte kjenne til skadene, feilene og krypkjelleren. Det ble særlig vist til at det ikke kunne ha vært mulig å gjennomføre arbeidene uten å se skadene eller krypkjelleren. Det ble også anført at takstmannen måtte kjenne til feilene på badet. Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til at utbedringskostnadene for badet/tilbygget var estimert til kr 355 000, hvilket utgjorde 8,1 % av kjøpesummen. Det ble også avdekket andre feil, herunder skjeggkre og rotter, samt flere mindre feil. Kostnadene for bekjempelse av skjeggkre var estimert til kr 21 600. Det måtte gjøres betydelige tiltak for å hindre at rotter kom inn i boligen og skader etter skadedyr måtte utbedres. Det måtte videre gjøres større tiltak på kjøkkenet, da kjøkkenet var installert direkte oppå et gulv med store svakheter. Tilbygget ble oppført på 90-tallet, og omfattende skader var totalt upåregnelig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 376 600, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2. Det ble anført at det ikke var dokumentert at utbedring ville medføre noen økt markedsverdi. Kjøper krevde videre sakskostnader, begrunnet i skyld på selgers side.

Selskapet har anført at det ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det ble bestridt at selger var kjent med at boligen hadde krypkjeller. Det ble også bestridt at selger hadde holdt tilbake og gitt uriktige opplysninger om badet. Det ble blant annet vist til at badet ikke ble bygget i selgerens eiertid, men at det ble utført overflatearbeid. Videre var det ikke riktig at det ikke var mulig å renovere tettesjikt og installere varmekabler uten å se rett ned i krypkjelleren. Selgerne hadde i egenerklæringsskemaet opplyst at flis var lagt på gulv, hvilket måtte forstås som at flis var lagt på allerede eksisterende gulv med membran og varmekabler under. Underliggende konstruksjoner var fortsatt fra byggeår. Selger hadde gjort sitt ytterste for å få tak i flisleggeren som utførte arbeidene på badet, men hadde ikke lyktes i å få tak i rett person. Det ble videre bestridt at selger hadde gitt uriktige og mangelfulle opplysninger om kjøkkenet. Selskapet har videre anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og vist til opplysningene som ble gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Etter sekretariatets vurdering forelå det ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at arbeidene på badet var gjort av ufaglærte. På bakgrunn av de betydelige risikoopplysningene som ble gitt ved salget måtte kjøpers forventninger

til badet være begrenset, og det måtte påregnes tiltak på kort sikt, slik at det heller ikke kunne antas at en eventuell opplysningssvikt på dette punktet hadde virket inn på avtalen. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at takstmannen hadde holdt tilbake opplysninger om feil eller skader på badet, og under enhver omstendighet fant sekretariatet det tvilsomt om ytterligere opplysninger ville ha virket inn på avtalen. Etter sekretariatets vurdering var det ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til skader i bjelkelag eller krypkjelleren, og det forelå heller ikke grunnlag for takstansvar på dette punktet. Etter sekretariatets vurdering var det ikke sannsynliggjort at selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om kjøkken og rotter. Sekretariatet fant heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til at en større del av utbedringsbehovet måtte være påregnelig i lys av risikoopplysningene som ble gitt ved salget, samt at flere av forholdene var mangelfullt dokumentert.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg fullt ut til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viser her til sekretariatets grundige drøftelse. Nemnda har merket seg anførselene i brev fra kjøpers advokat av 12.4.21, men kan ikke se at det fremkommer noe her som er egnet til å endre nemndas syn.

Nemnda har derimot funnet spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for så vidt gjelder badet noe mer krevende.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er sannsynliggjort at arbeidene på badet var gjort av en ufaglært. Nemnda slutter seg til dette og viser til sekretariatets begrunnelse. Nemnda er likevel enig med sekretariatet i at selgers opplysninger om badet med fordel kunne vært tydeligere. Det er også problematisk at kjøper ikke er i stand til å spore opp flisleggeren som selger har henvist til. På bakgrunn av de betydelige risikoopplysningene som ble gitt ved salget måtte imidlertid kjøpers forventninger til badet være begrenset. Som sekretariatet mener nemnda det måtte påregnes tiltak på kort sikt. Samlet sett finner nemnda derfor at en eventuell opplysningssvikt for mangelsforholdet på badet ikke kan sies å ha virket inn på avtaleinngåelsen eller budets størrelse.

Sekretariatet har i sin vurdering videre funnet det sannsynliggjort at takstmannen ikke har holdt tilbake opplysninger om feil eller skader på badet, og at det uansett må anses tvilsomt om ytterligere opplysninger ville virket inn på avtalen. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Etter sekretariatets vurdering kan det heller ikke anses sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til skader i bjelkelag eller krypkjelleren, og heller at det er grunnlag for takstmannsansvar på dette punktet. Også på dette punkt slutter nemnda seg til sekretariatets konklusjon og begrunnelse.

Endelig har sekretariatet i sin vurdering funnet at det ikke er sannsynliggjort at selger holdt tilbake eller ga uriktige opplysninger om kjøkken og rotter. For så vidt gjelder rottene kan nemnda ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger. Når det gjelder kjøkkenet finner nemnda mangelsforholdet og selve kravet svakt belyst. Nemnda kan kun bygge på fremlagte dokumenter i saken, og bevisvil på dette punktet må gå utover den som hevder å ha et krav grunnet et bestemt mangelsforhold.

Samlet mener nemnda derfor at det heller ikke er grunnlag for opplysningssvikt i saken etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, men finner grunn til å understreke at bevisbildet for både badet og kjøkkenet er

av en slik art at mangelskravene på disse punktene kan tenkes å stå i et annet lys ved en umiddelbar og mer fullstendig bevisføring.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).