

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-765

27.8.2021

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – manglende godkjenning av soverom – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 3-10.

En andel av et rekkehus i Tønsberg fra 1946 ble solgt "som den er" for kr 4,725 mill., og overtatt av kjøper den 27.5.19. Boligen ble markedsført med 3 soverom, men det ble i salgsoppgaven opplyst at det innredede rommet på loftet ikke var godkjent til varig opphold, men kun benyttet av selger som soverom. Megler anbefalte videre å få rommet godkjent til bruken, og opplyste at det var kjøpers risiko om dette lot seg gjøre. Det ble også opplyst at to takvinduer på loftet ikke var søkt godkjent, og at det forelå vannbåren gulvvarme styrt av termostater i alle rom. Det ble videre opplyst at det vesentlige av vinduer var fra 2006. Etter overtakelsen avdekket kjøper feil ved det vannbårne varmeanlegget, og at loftsrommet ikke var godkjent til soverom. Kjøper avdekket videre at det tredje vinduet på loftet heller ikke var godkjent, og at flere av vinduene var av eldre dato. Kjøper opplevde også dårlig trekk i pipen, og en lekk vannlås på badet. Det ble reklamert overfor selskapet. Selskapet avsto kravet under henvisning til at selger ikke kjente til avvikene, og at manglende godkjenning av loftsetasjen var en del av avtalen. Selskapet aksepterte kjøpers mangelskrav som en følge av feil alder på vinduer. Nemnda kom til at de øvrige forholdene ikke utgjorde noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 534 037, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.:

- Avvik ved vannbåren varme og termostater
- Manglende godkjenning av soverom
- Dårlig trekk i pipe
- Lekk vannlås
- Feil alder på vinduer

Saken gjelder en andel av et rekkehus i Tønsberg oppført i 1946.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Romslig og stilfullt townhouse (...). Omfattende renover og stor solrik hage!

Antall soverom 3

Byggeår 1946 - modernisert 2006 og 2018

Boligen er innvendig omfattende påkostet og oppusset i 2006, nylig innvendig nymalt og utvendig er alle murfasader nye og etterisolert i 2016/2017. I tillegg er alle rom oppusset/malt i 2018.

Den innvendige renoveringen ble utført av lokale (firma B.) som hadde totalentepreise på det omfattende arbeidet som ble utført i 2006.

Du finner husets hovedoppholdsrom på grunnplanet med to digre stuer, et koselig kjøkken, en stor hall og ikke minst en fantastisk romslig terrasse mot den koselige hagen i syd. I 2. etasje er det et stort og deilikt

bad med "alt man kan ønske seg" og to romslige soverom. 3. etasje byr kontor, stort rom som benyttes som soverom og lagringsplass

Boligen bærer preg av forsiktig bruk, solide løsninger og ikke minst meget god plass. Det er vannbåren gulvvarme i tre av etasjene, og du finner et nytt elektrisk anlegg fra 2006 i hele huset.

EIENDOMMENS SÆRPREG

Vannbåren gulvvarme etablert i 2006 i tre av husets etasjer

Nytt elektrisk anlegg og nye vinduer i 2006

INNHold

3.-/LOFTSETASJE:

GANG-/ARBEIDSRom med takvindu og inngang til gulvet kott/lagringsloft samt kneloft.

INNREDET LOFTSRom som benyttes av selger som soverom. Rommet har takvindu og galvindu, og også her er det inngang til gulvede kneloft.

Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken.

BYGGEMÅTE

Det vesentlige av vinduer inkl innramminger er utskiftet i 2006 - 2-lags isoler-/energiglass. Noe innslag av vinduer av tidligere årstall.

STANDARD

Boligen fremstår godt vedlikeholdt med lite bruksslitasje etter nøyssommelig oppussing og med solid materialvalg. ... Hovedoppussingen i 2006 er utført av den lokale entreprenørforretningen (firma B.),. Pent utørte overflatebehandlinger av vegger, himlinger, dører og listverk i 2018 er malt og tapetsert av malerfirma.

Den innvendige standarden bærer preg av gjennomtenkt materialbruk, god teknisk standard og solide løsninger. Husets vannbårne varmesystem sørger for god varme til gulvene i samtlige etasjer foruten i loftsetasjen.

Beskrivelse av de ulike rom og installasjoner er som følger:

Tilbygget hovedstue på "nedre nivå" med utgang til terrasse:

Dette er virkelig et herlig stort rom hvor de store glassflatene mot tre sider, og særskilt mot syd gir et lekkert særpreg. ... Peisestuen ligger innerst i rommet - alt i åpne løsninger med hverandre med deilig romfølelse hvor utgangen til terrassen ligger i motsatt hjørne. Den koselige og solide peisen med innsatsovn og dører av glass gir god varme på mørke vinterkvelder. Det samme gjør den vannbårne gulvvarmen under den klassiske eikeparketten.

Stue-/spisestue på "øvre nivå:

... Den vannbårne varmen varmer opp rommets gulvfliser

Boligens spisekjøkken med flott nærkontakt til stuene:

... Det flislagte gulvet har egen termostat for gulvvarmen

Hallen er lys og romslig

... Det er "selvsagt" vannbåren gulvarme også her under flisene.

Rommene i 3. etasje:

Begge rommene i denne etasjen var innredet før nåværende eier sitt kjøp, men som ellers i huset er alle rommene omfattende oppusset i 2006. I tillegg ble det satt inn stort, østvendt gavlvindu i det innerste rommet og to ny takvinduer hvorav det ene erstattet tidligere takluke.

Innredet loftsrom som benyttes av selger som soverom, er meget lyst, stort og trivelig. Skråhimlingen bidrar til å gjøre rommet lunt. Takvinduet er vendt mot syd så her slipper sollyset inn store deler av dagen.

Øvrig om teknisk utstyr og standarddetaljer:

Det vesentlige av vinduer inkl vindusrammer er utskiftet ca. 2006

Alt av lysbrytere og stikkontakter er utskiftet i nyere tid

Vannbåren gulvvarme i kjeller, 1. etasje og i 2. etasje

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Det opplyses særskilt at innredning av de to rommene i loftsetasjen ikke er omsøkt hos bygningsmyndighetene i Tønsberg kommune til "innredede rom til varig opphold". Installering av to takvinduer er heller ikke omsøkt – det innsatt takvinduer på to øvrige seksjoner i (adresse). Dersom man ønsker å benytte rommene til rom for varig opphold, anbefales det å bringe dette i orden. Evt. krav fra bygningsmyndighetene for å få rommene godkjent til formålet må bekostes og besørges av kjøper. Kjøper bærer også risiko for hvorvidt rommene lar seg godkjenne.

OPPVARMING

Boligen oppvarmes med vannbåren gulvvarme og vedfyring. Det er også opplegg/kapasitet for elektriske panelovner hvis ønskelig.

Det er i 2006 installert vannbåren gulvvarme i 1. etasje, 2. etasje og i kjelleretasjen med veggmonterte termostater. I de tre angitte etasjer er det gulvvarme i samtlige rom med unntak av i teknisk rom/bod i kjelleren. Anlegget varmes opp elektrisk via. dobbelmantlet 300 liter varmtvannstank fra samme år. Det er utført service på anlegget senest i 2016.

Tilkoblet vedfyrte peisovn i kjeller og vedfyrte peiser m/innsatsovner i begge stuer i 1. etasje. Disse er tilknyttet teglsteinspipe i opprinnelig del, mens det er utvendig elementpipe i tilbygget del.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Egne premisser

Piper, ildsteder, el-anlegg og vvs er ikke vurdert i denne rapport.

På generelt grunnlag anbefales dette utført av fagpersoner på områdene hvis det ikke allerede foreligger rapporter, befaringer på disse områdene.

Det er ikke vurdert om det foreligger offentlige påbud el. på eiendommen. Det er heller ikke vurdert om benyttede boligrom, hybler, leiligheter m.m. er godkjent av bygningsmyndighetene.

Kommentarer til arealberegningen

Arealer på loft er medtatt i P-rom selv om disse ikke har tilfredstillende rømningsveier.

Vinduer og dører – TG: 1

Beskrivelse

VINDUER:

Vinduer av tre med 2 lags isoler/energiglass fra 2006. Blyglassvindu i stue samt i trappegang.

Vurdering

VINDUER:

Det er ikke registrert noen punkterte vinduer, men på grunn av alder på de eldste vinduene er det ingen garanti mot dette.

Flere vinduer er funksjonsprøvet og tetter godt mot karm.

Blyglassvindu mot øst har noe bløtved.

Vinduer har normal slitasje.

Piper og ildsteder

Vurdering

PIPE:

Teglsteinspipe i opprinnelig bolig og elementpipe med utvendig pipeløp i tilbygget del. Feieluke i kjeller og 2 etg. på original pipe. Utvendig luke på elementpipe. Det er ikke registrert noen oppsprekking på pipens yttersider. Deler av pipe er igjennkledd i 1 og 2 etg.

ILDSTED:

Tilkoblet peisovn med innsats i kjeller og stuer i 1 etg.

Piper og ildsteder er forøvrig ikke vurdert. Eier opplyser at pipe og ildsteder er kontrollert i 2018 og at det ikke er registrert avvik.

Bad - 2 etg. – TG: 2

Beskrivelse

Bad med dusj, flislagt hjørnebadekar, wc, bide og servant med innredning. Fliser på gulv og vegger. Varme i gulv. Lufteventil i himling og tilluftspalte ved dør. 2 lufteventiler for badekar.

Vurdering

Badet er pusset opp i 2006. Sluk av plast. Bruk av membran er vanskelig å bedømme/ikke synlig. Fall i dusj. Forøvrig er det ikke registrert noen oppsprekking/løse fliser som kan indikere ett fuktproblem. Det er ikke kontrollert under flislagt badekar. Innredning har normal slitasje.

Det er ikke indikert noen unormale fuktverdier i gulv eller vegger på tilgjengelige plasser.

Normale slitasje på overflater.

Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Tilstandsgrad gis som følge av alder og at mer enn 50% av forventet leietid er oppbrukt.

VVS

Beskrivelse

... Vannbåren varme i gulv.

Vurdering

... Eier opplyser at det er foretatt kontroll/vedlikehold av vannbåren varme.

Takstmannen har ikke vurdert røranlegg eller tekniske komponenter. Dette krever spesiell kompetanse og utstyr og er utenfor takstmannens kompetansenivå.

Diverse utstyr

Vurdering

... OPPVARMING:

Oppvarming med vannbåren varme i gulv i kjeller, 1 etg. og 2 etg. Det er utført service på anlegget i 2016.

Peisovn i kjeller og stuer i 1 etg.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden november 2006. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med ildsted, deriblant dårlig trekk, på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, og på spørsmål om kjennskap til sopp, råteskader eller fukt i boligen. Fra skjemaet hitsettes videre:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks. gjentakende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?

"Nei. Full gjennomgang av det elektriske anlegget 2018. Utført av P. Installasjon. Rapport foreligger."

9.1 Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, det Lokale Eltilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende?

"Ja. S. energi 2018."

9.2. Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør?

"Ja. P. installasjon."

9.3. Kjenner du til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?

"Nei. Arbeid som er utført er blitt gjort av fagpersonell."

9.4. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget?

"Ja. P. installasjon 2018."

12. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.? "Ja. Eiendommen ble renovert 2006 med innredning av loft."

12.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

"Vet ikke."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,725 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.5.19, og overtatt av kjøper den 27.5.19.

Ifølge kjøper spurte de selger på overtakelsen hvordan det vannbårne varmeanlegget fungerte. Selger skal da ha forklart at det bare var å sette i stikkontakter, så kunne varmen reguleres på termostat. Ifølge selger var det ingen problemer med det vannbårne varmeanlegget og det skulle være velfungerende. Kjøper har i den forbindelse fremlagt en vitneuttalelse datert 24.9.19 fra kjøpers mor som var til stede på overtakelsen, hvor kjøpers mor bekreftet at den vannbårne varmen ikke var påslått og heller ikke ble forsøkt slått på. Selger hadde imidlertid bekreftet at det bare var å sette på varmen, og at alt virket.

Etter overtakelsen plugget kjøper inn den vannbårne varmen, som slo seg på i alle rom utenom på kjøkkenet. Varmen kunne imidlertid ikke reguleres, og temperaturen sto fast på 28 grader. Kjøper tok deretter kontakt med selger, både på telefon og SMS. Det har blitt fremlagt SMS-korrespondanse mellom kjøper og selger, og utdrag fra kjøpers telefonlogg. Selger fulgte imidlertid ikke opp som forespeilet, og kjøper reklamerte til selskapet den 17.9.19. Kjøper avdekket også at deler av termostatene bar preg av feilmontering.

Kjøper tok i den forbindelse kontakt med rørleggerfirma V., som hadde utført service på anlegget i 2016. Ifølge kjøper opplyste firmaet at selger i 2016 hadde blitt orientert om at anlegget ikke måtte stå uten sirkulasjon/strøm over lengre tid, ettersom anlegget da kunne gå tett og få problemer. Rørleggerfirma V. var på ny befarings i desember 2019, hvor det ble avdekket at termostatene i TV-stuen var defekte. Flere av termostatene var tydelig skadet, og lim/silikon på deksel viste at det var gjort forsøk på å utbedre disse tidligere. Etter kjøpers oppfatning hadde forholdet også resultert i flere sprekker i vinduskarm, tak og gulv. Det ble fremlagt bilder av termostatene og sprekken.

Ifølge kjøper var det ikke mulig å skaffe nye deler til anlegget, slik at alle termostatene og hovedenheten måtte byttes ut. Rørleggerfirma V. estimerte kostnadene for nye deler uten arbeidstimer til kr 29 875, men kjøper har i etterkant av pristilbudet ikke oppnådd kontakt med rørleggerfirma V. Kjøper innhentet dermed et nytt tilbud fra rørleggermester G., for utbedring av gulvvarmestyring til kr 77 000 inkl. mva.

Kjøper avdekket også at vannlåsen på badet i andre etasje var lekk, og at forholdet tidligere hadde blitt forsøkt tettet med silikon. Det ble fremlagt tilbud fra rørleggermester G. for ny vannlås til kr 2 500 inkl. mva.

Deretter avdekket kjøper at eiendommen var uriktig markedsført med 3 soverom, idet soverommet på loftet ikke var godkjent. Kjøper klagde megler S. som gjennomførte salget inn for Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester, som i avgjørelse av 27.4.20 kom til at megleren hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt.

Kjøper innhentet deretter to e-takster fra meglerfirma D., som vurderte boligens verdi med henholdsvis 2 og 3 soverom. Boligens verdi ble med opplysninger om 2 soverom vurdert til kr 4,7 mill., og med opplysninger om 3 soverom til kr 4,95 mill.

Kjøper gjorde deretter undersøkelser om det var mulig å få loftetasjen godkjent til varig opphold, og fra kjøpers beskrivelse hitsettes:

Trapp må byttes pga manglende fri takhøyde, da kravet er 200cm, og på det laveste er det 187cm i dag. Utsendt mann fra (trevarefabrikk G.) mente det ville være veldig vanskelig å få 200cm fri takhøyde selv med ny trapp. Han meldte også bekymring for at ny trapp til loft vil gjøre at det blir for lav fri takhøyde for trappen under (der er det temmelig nøyaktig 200cm i dag), og må den byttes blir problemet skjøvet videre til kjelleren. Med andre ord risikerer man å måtte bytte alle tre trappene for å få loftet godkjent. Vedlagt er mail fra (trevarefabrikk G.), og prisforslag på trapp til loft. Må alle trappene byttes, blir det i alle fall tre ganger så dyrt som prisen på den ene trappen fra (trevarefabrikk G.). Trappene i etasjene under er bredere, og derfor dyrere å erstatte

Det ble i den forbindelse fremlagt følgende uttalelse fra trevarefabrikk G.:

Sender vedlagt tilbud på trapp fra 2.-3. etasje. Vi har ikke helt lik trapp som du har, men tilnærmet lik profil. Har regnet med 1 ekstra trinn for å komme lengre inn i 3. etasje. Det vil imidlertid bety lavere høyde til trapp under. Jeg kan ikke se at det er mulig å få 200 cm frihøyde hele veien.

Videre opplevde kjøper dårlig trekk fra pipen i påbygget, hvor røyken samlet seg innendørs. Kjøper måtte lufte stuen flere ganger for å fjerne røyklukten, og stuen kunne i en periode ikke benyttes som følge av kraftig røyklukt. Det ble reklamert over forholdet den 13.1.20. Kjøper engasjerte deretter varmemfirma T. for befaring, som anbefalte å installere vifte på pipen for bedre trekk. Fra tilbud datert 19.8.20 hitsettes:

Pipen er bare så vidt over mønet på tilbygget i tillegg er hoved delen høy og nærme, ønsket 80cm over mønet for bedre trekk forhold. Pipen er i tillegg utvendig og vanskeligere å få varm enn inn-vendig pipe. Exodraft vifte vil bedre forholdene.

Inkl mva 18 420,00

Ifølge kjøper måtte de også gå til innkjøp av en ozongenerator for å kvitte seg med røyklukt, og har i den forbindelse fremlagt en kvittering for kjøpet datert 15.11.19 på 206 Euro.

Kjøper avdekket deretter at det var gitt uriktige opplysninger om at *"det vesentlige av vinduer inkl omramminger er utskiftet i 2006"*.

Det ble i den forbindelse fremlagt en uttalelse fra glassfirma H., som oppga at vindusglass var punktert, og at dette kunne ha skjedd over tid. Det ble videre fremlagt tilbud for utskifting av ett råteskadet vindu til kr 8 565 inkl. mva., samt for utskifting av alle de eldre vinduene og en balkongdør til totalt kr 176 876 inkl. mva.

Ifølge selskapet forklarte selger å ikke ha vært kjent med forholdene. Selger forklarte bl.a. å ha brukt pipen helt normalt uten problemer, og at varmeanlegget ikke på noe tidspunkt hadde vært avslått. Selger var heller ikke kjent med noe avvik ved varmeanlegget, og oppga at det hadde blitt gjennomført service på anlegget i 2016.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Både selger og megler var klar over at soverommet på loftet ikke var godkjent, men valgte likevel å markedsføre boligen med 3 soverom. Kjøper la dette til grunn, og avdekket først i etterkant at rommet ikke var godkjent. Forholdet ble betydelig underkommunisert, og Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester hadde fastslått at opplysningsplikten var brutt. Kjøper anførte også at selger skulle ha opplyst om manglende godkjennelse av innsetting av vindu i selgers eiertid. Loftsrommet skulle ha blitt markedsført som S-rom, ikke P-rom. Som en følge av feil ved den vannbårne varmen og peisen hadde kjøper nærmest ikke hatt fungerende varmekilder i boligen. Det ble gitt uriktige opplysninger om vinduer fra 2006, idet omtrent halvparten av vinduene var eldre. Uansett forelå det en vesentlig mangel, idet avviket tilsvarte 11,3 % av kjøpesummen.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på totalt kr 534 037, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrente.

Selskapet anførte i hovedsak at det ikke forelå noen mangler, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det var ikke dokumentert at det faktisk var avvik ved det vannbårne varmeanlegget og ildstedet, idet kjøper kun hadde fremlagt tilbud for utbedringen. Tilsvarende var det kun fremlagt et tilbud for utbedring av vannlås, og forholdet var uansett bagatellmessig. Selger hadde ikke kjennskap til feil ved varmeanlegget eller peisen, og kjøper hadde ikke dokumentert at selgers rørlegger har uttalt at selger ble orientert om at varmeanlegget ikke burde slås av. Det var heller ikke dokumentert at anlegget kunne bli defekt dersom det ble slått av. Selger hadde uansett ikke slått av anlegget i sin eiertid, og kunne ikke klandres for at reservedeler til et 14 år gammelt

anlegg ikke var å oppdrive. At det var benyttet lim for å feste termostaterne var ikke dokumentasjon på at selger kjente til noe som helst. Termostaterne fungerte uansett etter sin hensikt frem til befaring 5 måneder senere, hvor kun manglende varme på kjøkkengulvet ble avdekket umiddelbart, og utbedring av dette hadde en kostnad på om lag kr 30 000. Vedrørende manglende godkjenning av soverom på loftet, ble dette opplyst om ved salget, jf. avhl. § 3-1. I alle tilfeller hadde kjøper reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Sekretariatet kom til at det var gitt en uriktig opplysning om alder på vinduene, jf. avhl. § 3-8. Hva gjaldt manglende godkjenning av soverom kom sekretariatet til at det var opplyst om forholdet ved salget, og at dette dermed ikke utgjorde en mangel, jf. avhl. § 3-10. Vedrørende de øvrige forholdene fant sekretariatet at eventuelle avvik ikke var nærmere dokumentert, og ikke utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum, ettersom kjøper kun hadde fremlagt pristilbud for utbedring uten nærmere sakkyndige vurderinger. Kjøper ble tilkjent et prisavslag på kr 50 000 for vinduene, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet aksepterte sekretariatets avgjørelse.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og opprettholdt alle tidligere anførsler.

Videre fremla kjøper en uttalelse tilknyttet den vannbårne varmen fra rørleggermester Z.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til kjøpers anførsel om at selger har brutt opplysningsplikten ved å markedsføre boligen med tre soverom. Selskapet har vist til at det ved salget ble opplyst om at soverommet i loftsetasjen ikke var godkjent og at forholdet dermed er i tråd med avtalen, jf. avhl. § 3-1, jf. § 3-10. Sekretariatet har kommet til at kjøper kjente eller måtte kjenne til forholdet ved salget, og at kjøper ikke kan gjøre manglende godkjenning av det innredede rommet i loftsetasjen gjeldende som mangel, jf. avhl. § 3-10 første ledd. Forholdet ble følgelig ansett å være en del av avtalen, jf. avhl. § 3-1.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets grundige drøftelse av spørsmålet. Nemnda har ved sin vurdering lagt særlig vekt på at det er det totale opplysningsbildet ved salget som er avgjørende, og i salgsdokumentasjonen var det gitt opplysninger om at rommene i loftsetasjen var innredede rom som ikke var godkjent til varig opphold, samt at rommet kun ble benyttet til soverom av selger. Videre var det opplyst at det var kjøpers risiko om rommene lot seg godkjenne til rom for varig opphold.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for så vidt gjelder de øvrige påberopte forholdene.

Sekretariatet fant at det var gitt en uriktig opplysning om alderen på flere av vinduene, og at det på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Det ble utmålt et prisavslag på kr 50 000 pluss forsinkelsesrenter, og selskapet har akseptert sekretariatets avgjørelse. Dette forholdet er ikke brakt inn for nemnda av noen av partene.

Når det gjelder de øvrige forholdene (avvik ved pipe, feil ved den vannbårne varmen og vannlåsen på badet), er nemnda enig med sekretariatet i at det fremstår noe uklart hva avvikene består i. Det er verken for sekretariatet eller for nemnda fremlagt noen fagkyndige vurderinger som underbygger at de påberopte forholdene utgjør avvik som må utbedres. Sekretariatet har foretatt en grundig gjennomgang av forholdene, og fra sekretariatets vurdering av saken siteres:

Vedrørende pipen bemerker vi at det fremlagte tilbudet fastslår enkelte forhold ved pipen som ikke er optimale, men det fastslår verken at disse utgjør feil eller avvik fra gjeldende forskriftskrav og byggemåte, eller at forholdet må utbedres. Håndverkeren viser til at den oppstilte utbedringsmetoden er "ønsket", som taler for at valgt utbedringsmetode er basert på kjøpers ønsker. Vi kan dermed ikke se at det er sannsynliggjort at det faktisk foreligger noe avvik som må utbedres. Sekretariatet bemerker videre at selger har opplyst at pipen var i bruk på visning, uten at vi kan se at kjøper har bestridt dette.

Hva gjelder vannlåsen er heller ikke dette forholdet nærmere dokumentert, men vi bemerker uansett at det er tale om et svært bagatellmessig forhold. Det ble opplyst at badet var oppusset i 2006, og badet ble gitt TG 2 med opplysninger om normal slitasje på innredning.

Vedrørende den vannbårne varmen er det heller ikke for dette forholdet fremlagt en fagkyndig vurdering som fastslår at det er noe avvik ved varmen eller termostatene, eller hva skadeårsak og utbedringsbehovet i så fall er. Sekretariatet ser at det er fremlagt bilder av at noen termostater er limt, men vi kan ikke se at det er fremlagt noe fagkyndig uttalelse om betydningen av dette. Det er heller ikke fremlagt noe uttalelse fra VVS R. som bekrefter kjøpers anførsler knyttet til selgers kjennskap. Sekretariatet bemerker at det er kjøper som har bevisbyrden for at det foreligger en opplysningssvikt, og at det er vanskelig å legge til grunn kjøpers anførsler der disse bestrides av selgersiden. Videre bemerker vi at sammenhengen mellom avvik ved den vannbårne varmen og sprekker i vinduskarm, tak og gulv er fremstilt som spekulasjoner fra kjøper selv, og ikke noe sekretariatet kan legge til grunn som sannsynliggjort.

Sekretariatet kan imidlertid ikke utelukke av forholdene kan utgjøre mangler dersom de hadde blitt nærmere dokumentert, og vi bemerker bl.a. at den vannbårne gulvvarmen ble betydelig omtalt og gjennomgående fremhevet i markedsføringen.

På bakgrunn av det ovennevnte kan vi imidlertid ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger avvik og opplysningssvikt tilknyttet forholdene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig i dette og har kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det på disse punktene foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda, jf. e-post av 17.6.21 og brev av 18.6.21, som gir grunnlag for en annen vurdering. Slik nemnda ser det, kan ikke den fremlagte uttalelsen fra rørleggeren sannsynliggjøre at det forelå en mangel ved anlegget for den vannbårne varmen ved salget.

Nemnda kan ut fra den foreliggende dokumentasjonen heller ikke se at det er sannsynliggjort at forholdene utgjør avvik som må anses relevante i en samlet vesentlighetsvurdering etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).