

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-798

3.9.2021

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Eldre fritidsbolig – flere forhold – opplyst om egeninnsats – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig i Porsgrunn oppført i 1957, med stue utvidet i 1997 og kjøkken utvidet i 2007, samt sommerbu oppført i 1997 og anneks oppført i 2010, ble solgt "som den er" for kr 4,85 mill., og overtatt av kjøper den 8.5.20. Ved salget var det bl.a. opplyst at hytta sto på betongblokker og noe teglstein (TG 1), at utførelsen av utvendig komplettering av vegg stedvis bar preg av egeninnsats (TG 2), at taket var begrenset kontrollert fra terreng (TG 2), at veranda var i bra stand, men med litt uoversiktlig bæring som bar preg av egeninnsats (TG 2). Videre var bl.a. kjøkkeninnredningen opplyst å være i bra stand, og at pilarer under annekset og under deler av verandaen burde utbedres/forsterkes. I egenerklæringen hadde selger bl.a. annet opplyst at *"eier har gjort mye arbeid selv ihht. retningslinjer og krav"*. Etter overtakelsen avdekket fagkyndige mangler ved pipen, fukt og råte i veggkonstruksjonen, mangler ved fundamenter under tilbygg, en del underdimensjonerte bæresøyler for terrasse, mangler ved utvendig skyvedørløsning og ved kjøkkeninnredningen, samt ved veranda over anneks, som hvilte på anneksets yttertak. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, samt at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 590 558, krav om erstatning kr 37 951, 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.:

- Slitasje, elde og fukt i pipe, samt fukt og råte i veggkonstruksjon og tak ved pipe
- Mangler ved fundamenter og underdimensjonerte bæresøyler
- Mangler ved utvendig skyvedørløsning
- Slitt kjøkkeninnredning
- Mangler ved verandakonstruksjon over anneks

Boligen er en fritidseiendom i Porsgrunn, oppført i 1957, med stue utvidet i 1997 og kjøkken utvidet i 2007, samt sommerbu oppført i 1997 og anneks oppført i 2010.

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

BEBYGGELSEN

Bygningen er iht. rapport fra takstmann oppført delvis på betongblokker, tresøyler forankret i fjell med stolpesko og naturstein.

(...)

Det gjøres spesielt oppmerksom på skjevheter og at utført arbeid stedvis bærer preg av egeninnsats.

Til bildene av kjøkkenet i prospektet er følgende opplyst: *"KJØKKENET som ble modernisert for noen år siden har rikelig med skap- og benkeplass"*.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)

(...)

- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

KONKLUSJON TILSTAND

(...) Det er gjort bemerkninger som bør utbedres, som bad, søyler, bjelkelag mot krypkjeller er begrenset kontrollert som har synlige skjevheter på innvendig gulv og oppgraderinger pga. elde og slitasje. Forøvrig les rapport. Eldre hytter er erfaringsmessig av ulik kvalitet på utførelse og kvalitet på materialer, så utførelsen kan ikke forventes å være fagmessig utført.

KONSTRUKSJONER

Overflater, generelt – TG 1

Beskrivelse: Hytta har en bra standard, og fremstår som godt vedlikeholdt. Potensielle kjøpere bør selv vurdere tilstand på overflater innvendig.

GRUNN OG FUNDAMENTER – TG 1

Beskrivelse: Byggegrunn består av fjell, som ser ut til å være stabilt. Det gjøres imidlertid spesielt oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser.

GRUNNMUR

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn – TG 1

Beskrivelse: Hytta står på betongblokker og noe teglstein.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

VEGGKONSTRUKSJON OG UTVENDIG FASADE

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger – TG 2

Beskrivelse: Den bærende konstruksjon er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av lett bindingsverk. Isoleringsevnen er ikke vurdert.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Eldre hytter er erfaringsmessig av ulik kvalitet på utførelse og kvalitet på materialer, så utførelsen kan ikke forventes å være fagmessig utført. TG 2 er satt pga. alder og påpekt forhold. Ingen synlige skader.

Utvendig komplettering, vegg – TG 2

Beskrivelse: Det er liggende kledning av ulik alder og tilstand.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Utførelsen bærer stedvis preg av egeninnsats, og kledning nær terreng og

med veranda mot vegg er mer utsatt for råte over tid. Veranda er ført inntil yttervegg uten beslag i overgangen. Da man ikke kommer til med vedlikehold m.m. vil råte lett kunne oppstå over tid her. Ingen synlige skader under befarings. TG 2 er satt pga. alder og påpekt forhold.

YTTERDØRER OG PORTER – TG 1

Beskrivelse: Ytterdører er i bra stand, foruten normal slitasje og mindre justeringer. Inngangsdør er fra 2009, verandadør er fra 1996 og 2017.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ytterdør til anneks er noe værslitt overflate, og bør moderniseres.

Innvendige dører – TG 1

Beskrivelse: Innerdører er i bra stand, foruten normal slitasje og mindre justeringer.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av tredør er 30 - 50 år.

TAKKONSTRUKSJON – TG 2

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse: Takkonstruksjonen fremstår i hovedsak som en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon forutenom destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket. Kontrollen ble imidlertid begrenset til visuelle observasjoner mot himlingsflater på loft uten å registrere tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer på befaringsdagen.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er registrert synlige skjevheter, hvor årsak ikke er vurdert.

Taktekking og membraner – TG 2

Beskrivelse: Taktekking består av stålplater og papp på tak til anneks, som har normal slitasje.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tak er begrenset kontrollert fra terreng. Papp er spikret langs takrenner, som er en uheldig utførelse med hensyn til perforering av papp.

TERRASSE, BALKONGER, TRAPPER OL. – TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Beskrivelse: Veranda på ca. 250 m² totalt, som har normal slitasje og lavt rekkverk. Brygge er på ca. 55 m².

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Veranda er i bra stand, men rekkverk er under det som er minste kravet. Det er også litt uoversiktlig bæring, og bærere preg av egeninnsats. Antatt normal levetid / påregnelig reparasjon for balkong/terrasse/veranda i tre 25 - 50 år. (...)

PIPER OG ILDSTEDER – TG 2

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Beskrivelse: Pipe ser ut til å være i bra stand, men på generelt grunnlag anbefales godkjent av lokalt branntilsyn. Utvendig pipe av lecaelementer som er slammet og enkel papp oppkant. Hytta oppvarmes av ved og elektrisitet.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Beslag/papp bør undersøkes nærmere og utbedres om nødvendig.

ETASJESKILLERE

Frittbærende dekker – TG 2

Beskrivelse: Etasjeskille består av trebjelkelag som ser ut til å være i bra stand, og det er registrert synlige skjevheter på gulv.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er registrert skjevheter på innvendige gulv, hvor årsak ikke er vurdert. Den eldste del av hytta er ikke isolert.

KJØKKEN

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning – TG 1

Beskrivelse: Det er malt kjøkkeninnredning med profilert front og integrert komfyr, som er i bra stand. (...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ventilator anbefales etablert. Det ble ikke målt indikasjon til fukt under befarings.

ANNEKS

Beskrivelse: Anneks under deler av veranda er oppført som egeninnsats, og er begrenset kontrollert.

Tilstandsvurdering: Pilarer under annekset og under deler av veranda bør utbedres/forsterkes.

I egenerklæringen opplyste selger at de kjøpte hytta i 1996, og at den hadde vært brukt i sommerhalvåret. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til sprekker i "mur, skjeve gulv eller lignende", og "Ja" av "Byggmester V.B. i Porsgrunn" på spørsmål om det var utført arbeid på "taktekking/takrenner/beslag". Selger svarte "Nei" på spørsmålene om kjennskap til "utettheter i terrasse/garasje/ tak/fasade", og problemer med "ildsted/skorstein/pipe", f.eks. "sprekker", samt "Ja" på spørsmål om kjennskap til om "ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)", og beskrevet: "Eier har gjort mye arbeid selv ihht. retningslinjer og krav".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.4.20, og overtatt av kjøper den 8.5.20.

Kjøper har opplyst at han den påfølgende høsten oppdaget flere mangler ved eiendommen. Kjøper reklamerte overfor selger 3.9.20 over råteskader i vegg og skader på pipa, avdekket i forbindelse med bytte av peis, og opplyste at han selv ikke hadde sett det enda og ikke kjente omfanget, men at takstmann skulle engasjeres. Selger svarte 30.9.20: "Jeg hadde ikke kjennskap til at pipe, vegg og gulv var i dårlig forfatning. For meg er dette ukjent. Jeg har opplyst om alle feil og mangler som jeg kjente til".

Kjøper engasjerte takstfirma N., som utførte befarings 23.10.20. I reklamasjonsrapport av 4.2.21 fremgikk bl.a. følgende om pipen:

1.1. Registrerte forhold:

Mangler ved pipen, samt fukt og råte i vegg konstruksjonen.

Årsak:

Pipen bærer preg av stor slitasje og elde, hvor det er mye fukt i pipen i sin helhet (dette på grunn av en del svakheter ved selve pussen på pipestokken). Videre er det registrert fukt i vegg og takkonstruksjon, samt råte (Dette på grunn av mangler ved tettheten ved pipen, da ikke blant annet opp kanten ved takpappen er tett og at det er glippe mellom den utvendige belistningen på ytterveggen og selve pipestokken). Det er også registrert at dagslyset skinner igjennom i overgangen vegg/pipe ol (dette frem kommer om en ser inn i hullet i brannmuren for røykrøret). For å få tilkomst til disse arbeidene må pipe og brannmur rives i sin helhet. De registrerte svakhetene på pipen vil høyst trolig føre til fyringsforbud.

(...)

Undertegnende sin vurdering er at det burde vært satt tilstandsgrad 3 i tilstandsrapporten på pipe og vegg konstruksjon i området ved pipen. Dette da de registrerte manglene tydelig frem kommer ute som inne.

1.3 Vurdering av svikt mot referansenivå:

Hyttan virker til å være oppført etter tidens byggeskikk og med materialer som var vanlig å benytte på den tiden da hytten ble oppført. Men enkelte arbeider som er utført i de senere år bærer preg av å være lite fagmessig utført.

(...)

1.7 Utbedringskalkyle: (...) Til sammen eks. mva. kr 135 567

Om fundamenter og bæresøyler fremgikk bl.a. følgende i rapporten:

Registrerte forhold:

Mangler ved fundamenter under tilbygg, samt en del underdimensjonerte bæresøyler for terrasser ol.

Årsak:

Hoved delen av hytten står delvis på fundamenter av telefonstolper (kreosot behandlet virke), noe som har mye kortere levetid og holdbarhet i sin helhet frem for en støpt løsning ol. Flere av bæresøylene for veranda ol. bærer preg av å være underdimensjonert og til dels feil oppført (bærer preg av å være en midlertidig løsning). Det er også registrert at fjellet har sprukket opp ved den ene stolpen til bæring for veranda. For å få tilkomst til å kunne utbedre manglene ved fundamentene, må deler av verandaen rives for tilkomst til å kunne utbedre svakhetene ved fundamentene.

Til bildene i rapporten ble det bl.a. påpekt at *"Det er også oppført et fundament av teglsteiner, hvor de bare er stablet opp i høyden. Svært lite stabil løsning."*, og at *"Tilbygg og veranda har et fall på 6-7 cm med ytterveggen fra hoved hytten som utgangspunkt. Dette har også ført til at skyvedøren mot sørøst har blitt umulig å lukke opp, samt lukke igjen"*.

2.5 Levetidsbetraktninger:

Normal tid før utbedring av fundamenter eller murte søyler ol. av blokker er 20 - 60 år, ved normale forhold.

2.7 Utbedringskalkyle: (...) Til sammen eks. mva Kr 98 316,-

Om utvendig skyvedørløsning fremgikk bl.a. følgende i rapporten:

Registrerte forhold:

Mangler som gjør at veps tar seg inn i luftingen ved raft, samt at skyvedøren går tregt.

Årsak:

Åpent rundt øvre skli skinne som er festet direkte til tak konstruksjon ved gesims (altså ingen gesimsbord eller nett), noe som fører til at det tar seg veps inn i luftingen ved raft. Nye eier registrerte dette da han hørte summingen av veps i vegg/tak. Videre registrert at skyvedøren kan være litt trang/treg å få lukket.

(...)

3.7 Utbedringskalkyle: (...) Til sammen eks. mva Kr 9 114,-

Om kjøkkeninnredningen fremgikk bl.a. følgende i rapporten:

Registrerte forhold:

Mangler ved selve innredningen.

Årsak:

Betydelig slitasje og er modent for utskiftning, med synlige skader i skapbunner, innvendige dører, sokler, slitte hengsler og skinner. Stor og varierende glippe mot vegg, som gjør det vanskelig å holde det rent.

(...)

Undertegnende sin vurdering er at det burde vært satt TG2 med en følgende kommentar om at innredningen slitt i sin helhet og er i utgangspunktet klar for utskiftning i salgsdokumentasjonen.

(...)

4.7 Utbedringskalkyle: (...) Til sammen eks. mva Kr 73 630,-

Om veranda over anneks fremgikk bl.a. følgende i rapporten:

Registrerte forhold:

Mangler da veranda konstruksjonen hviler på yttertaket til annekset.

Årsak:

Det er registrert at verandakonstruksjonen (oppført i 2010/nyere tid) som går over annekset hviler på yttertaket/takpappen på selve annekset. Dette fører til at det ikke lar seg bytte takpapp (som bærer preg av å ha en del mangler), samt at denne direkte kontakten av konstruksjon mot selve takpappen korter ned levetiden på yttertaket i sin helhet. Så skal det gjøres noen arbeider på dette yttertaket i senere tid (eller normalt vedlikehold som å fjerne barn nåler ol.) så må terrasse konstruksjonen rive i sin helhet. Etter at nye eier overtok hytten så er det registrert at ytterdøren til annekset er blitt nesten umulig å åpne og lukke, dette på grunn av at konstruksjonen til annekset bærer tyngden av den ovenforeliggende terrassen (dette har bare blitt være og være i nye eier sin eiertid).

Til bildene av verandaen er det i rapporten bl.a. påpekt at det *"ikke er noen takfotbeslag eller at pappen er riktig innfestet."*, og at *"det fremkommer at det er mangler ved hvordan takpappen er tilsluttet/innfestet mot gesimsbord og konstruksjonen fra den ovenforeliggende verandaen som lett fører til lekkasjer."*

5.7 Utbedringskalkyle: (...) Til sammen eks. mva. Kr 155 818,-

Kjøper betalte kr 21 701 for rapporten.

Kjøper fremsatte 5.1.21 ny reklamasjon overfor selskapet, på råteskader på kjøkkenet. Selger svarte 6.1.21: *"Vi kjenner ikke til nevnte skade, og vi stiller oss uforstående til denne klagen"*.

Kjøper har også fremlagt en udatert skriftlig uttalelse fra byggmester E., som var engasjert for å utbedre eiendommen. I den udaterte uttalelsen fremgikk bl.a. følgende:

Råteskade vegg

Vi har nå åpnet veggen ved pipen og som informert er skaden større enn det først så ut som. En del av bærebjelkene og understøttene til hytta må byttes og forsterkes og vi må åpne både deler av tak samt vegger og gulv inne. Vi jobber med dette og holder deg orientert underveis. Vedlegger noen bilder som viser innsiden av veggen etter at vi hadde åpnet den. (...) Som orientert er det rart at dette ikke ble påvist av takstmann i.o.m. at det var synlige råteskader på veggene inne samt på bærebjelken som er synlig i underkant av hytta og som jeg viste deg på vår befaring. (...)

Skjevheter Veranda

Dette skal vi ta tak i så snart vi har mulighet. Det kan imidlertid sies allerede nå at vi ikke vil klare å få dette 100% siden det vil føre med seg en del andre konsekvenser og mest sannsynlig en omfattende ombygning av bæringen på hele verandaen på sørsiden, inklusiv veranda over annekset. Vi skal imidlertid forsøke å få rettet opp nok til at dørene på sommerstua igjen kan åpnes og lukkes, men selv dette vil kunne bli en utfordring. Om ikke dette funker kan vi vurdere å kutte av deler av undersiden, men det får vi komme tilbake på så snart vi har fått sett nærmere på det.

Anneks

Som du påpekte på befaring er døren vanskelig om ikke umulig å åpne/lukke. Om dette skyldes økende skjevhet i selve annekset er vanskelig å si, men en midlertidig løsning kan være å slipe/kutte av deler av døra slik at det i hvert fall går an å lukke og låse den. Takpappen er vanskelig å få tilgang til, og en utbedring av svakhetene i den vil bli en relativt stor oppgave i.o.m. at vi må rive hele verandaen på toppen. Om det først skal gjøres noe her anbefaler vi at det også lages en ny type konstruksjon og bæring som ikke ligger nedpå takpappen og samtidig gir en lettere tilkomst til vedlikehold i fremtiden. Dette bør også ses i sammenheng med bæringen på hele anneks/veranda konstruksjonen slik at man er sikker på at dette holder fremover.

Kjøper har i hovedsak anført at selskapet har mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, grunnet tilbakeholdte og uriktige opplysninger om boligen. Selger og takstmannen kjente eller måtte kjenne til kjøkkenets dårlige forfatning, treg skyvedør, dør til anneks som var vanskelig å lukke og godt synlig glippe i overgang vegg/pipe. Kjøper viste til selgers lange eiertid, og at arbeider var utført i selgers eiertid. Selger og/eller takstmannen hadde gitt uriktige opplysninger om hovedhyttens bæring, pipens tilstand og kjøkkenet, jf. avhl. § 3-8. I alle tilfeller forelå det en

mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Både det kvantitative og kvalitative vesentlighetskravet var oppfylt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 590 558, og erstatning etter avhl. § 4-14 for takst- og advokatutgifter på totalt kr 37 951, i tillegg til forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Hverken selger eller takstmannen kjente eller måtte kjenne til de anførte forholdene, jf. avhl. § 3-7. Det var heller ikke gitt uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8. Uansett var innvirkningskriteriet ikke oppfylt. Det ble i den forbindelse bl.a. vist til bygningsdelenes alder, og opplysningene som ble gitt ved salget. I alle tilfeller utgjorde ikke forholdene et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort mangelsansvar som en følge av tilbakeholdte opplysninger om de påklagde forholdene, og heller ikke at det var gitt uriktige opplysninger om bæring, pipens tilstand eller kjøkkenet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet fant heller ikke at hytta var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og viste bl.a. til at selger i egenerklæringen hadde opplyst at mye arbeid var utført ved egeninnsats.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er sannsynliggjort mangelsansvar som en følge av tilbakeholdte opplysninger om de påklagde forholdene, og heller ikke at det var gitt uriktige opplysninger om hovedhyttens bæring, pipens tilstand eller kjøkkenet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Nemnda har kommet til samme konklusjon for disse tre forholdene, og viser til sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i brev fra advokaten av 6.7.21, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å rokke ved nemndas syn. Nemnda viser på dette punktet særlig til de begrensninger som ligger i nemndas skriftlige saksbehandling, uten tilgang til umiddelbar bevisføring. Spesielt for fukten i pipe, samt fukten og råten i veggkonstruksjon og taket ved pipen, vil muntlig forklaring fra partene og takstmann kunne stille saken i et annet lys.

Sekretariatet har videre i sin vurdering kommet til at hytten heller ikke var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. I begrunnelsen er det bl.a. vist til at selger i egenerklæringen hadde opplyst at mye arbeid var utført ved egeninnsats, uten å spesifisere hvilke arbeider, og at tilstandsrapporten opplyste om utvendig kledning som bar preg av egeninnsats, bæring under veranda som var uoversiktlig og som bar preg av egeninnsats, samt at annekset under deler av veranda var oppført som egeninnsats. Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat. Det er riktignok uheldig at selger i forbindelse med opplysningene om egenarbeidene har vist til at disse er blitt utført *"ihht. retningslinjer og krav"*. Det fremgår likevel både av konteksten, samt takstmannens merknader i tilstandsrapporten, at egenarbeidene må anses som utført av selger selv uten noen form for kvalitetssikring. Særlig tydelig blir dette der takstmannen har vist til at egenarbeidene bør ettergås. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).