

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-869

21.9.2021

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – takstansvar? – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En tomannsbolig i Porsgrunn oppført i 1938 ble solgt "som den er" for kr 2,59 mill., og overtatt av kjøper den 15.2.20. Ved salget ble det opplyst om påbygg fra 1990, og at taket på tilbygget hadde vært lekk og blitt utbedret i 2016. Det ble videre gitt risikoopplysninger om boligens alder og tilstand i tilstandsrapporten, deriblant om utskiftningsbehov av vinduer og verandadører, og om sprekk i grunnmuren under stuedelen som burde undersøkes nærmere. Kjøper avdekket 8-10 måneder etter overtakelsen flere lekkasjer og skjevheter i boligen, og reklamerte overfor selskapet. Selskapet avslo kravet under henvisning til at selger ikke kjente til feil utover det som ble opplyst ved salget, og at det ble gitt risikoopplysninger om bygningsdelene i tilstandsrapporten. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 245 188.

Saksfremstilling

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

- Lekkasjer fra tak
- Lekkasje fra vindu
- Lekkasje ved verandadør
- Råte på verandadør
- Lekkasje fra blandebatteri på kjøkken
- Skjevheter ved tilbygg/stue
- Skjevheter ved inngangsparti

Saken gjelder en tomannsbolig i Porsgrunn kommune oppført i 1938.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Lys og trivelig bolig oppført i 1940 som inneholder kjelleretasje, hovedetasje og loftetasje med kott i knevegger, tilbygget i 1990 med utleiedel over 2 etasjer.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Konklusjon tilstand

REFERANSENIVÅ.

Eneboligen er oppført 1938 og boligen skal derfor være oppført i henhold til byggeskikk og fagmessig utførelse i 1938, tilbygget i 1990 i henhold til byggeforskrifter av 1987 og byggeskikk og fagmessig utførelse i 1990 (referansenivået for bygningen)

Dagens eier overtok boligen i 1978 og har påkostet eiendommen. Det aller meste av oppgraderinger er utført av fagfolk men også noe er utført som egeninnsats. Dette gjelder delvis takteking, delvis utvendig trekledning og vinduer. Ombygging av våtrom til delvis hovedsoverom med tillaget plass til vaskemaskin og tørketrommel, åpnet rom til stue i hovedetasje som var ett soverom. Med enkle tiltak kan rommet lages til

ett soverom på ca. 7 m2 med å montere dør. Ellers ble boligen tilbygget i 1990 over opprinnelig tilliggende garasje med støpt plate over støpt grunnmur. Kjeller i boligen ble delvis innredet på 1980-tallet med kjellerstue, bad og vaskerom.

Som i alle boliger er overflater en smakssak som må vurderes etter egne ønsker og behov og derfor ikke satt tilstandgrad på overflater i denne rapporten men det bemerkes at takplater i stue er løse om nytt tak må påregnes.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Som følge av dette, alder og forventet levetid er det oppgradering og utbedringsbehov. Noe er nærliggende og noe kan gjøres innen noe tid. Det bør spesielt nevnes våtrommene, drenering med nedsatt funksjonsevne, trapper, noen forhold vedrørende rom under terreng og vinduer fra 1970-tallet samt flere punkterte vinduer. Utvendig tretrapp ut fra soverom som må påregnes ny tretrapp, terrasse og veranda må renoveres og mur langs veg må renoveres, spesielt på nedre del hvor mur har rast sammen. El-anlegg med skrusikringer fra 1970-tallet som bør sjekkes nærmere og dagens strømbruk er annerledes enn fra 1970-tallet.

Ellers er det oppgitt alder på forskjellige bygningsdeler men det er ikke verifisert eller blitt oppgitt nøyaktig alder på flere ting

Ved rehabilitering av eldre hus vil det alltid være fare for å avdekke feil og skader. Denne faren øker i takt med alder.

Boligen for øvrig gir et normalt greit inntrykk i forhold til alder men generell oppgradering innvendig må påregnes i bolig fra 1938.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Grunn og fundamenter, generelt – TG: 2

Beskrivelse: Bygningen er oppført på kultet masse/sprengsteinfylling og betongkonstruksjoner.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det var god tilgjengelighet for inspeksjon og det ble observert ingen synlige sprekker, skjevheter eller svikt som har betydning for boligens styrke og stabilitet. TG 2 på grunn av alder

Yttervegger – TG: 2

Beskrivelse: Hovedkonstruksjonen over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre og utvendig kledd med liggende trekledning og stående trekledning fra 1990 og fra byggeår. Grunnmur i betong med sparestein fra byggeår

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: ... Ingen synlige sprekker eller observert skjevheter eller svikt på grunnmur som kan ha betydning for boligens styrke og stabilitet men en sprekke i mur på nordøstside ved stuedel som bør sjekkes nærmere..

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

Normal levetid for puss, ompussing er 10 til 40 år.

Vinduer – TG: 2

Beskrivelse: Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass med trekarmer fra perioden 1970 til 1996 og enkelt vindu i lav kjeller fra byggeår

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Vinduene har normal slitasje og ingen synlige skader men flere er fra 1970 samt 1980-tallet og må påregnes skiftes ut over tid. TG 2 på grunn av alder. Flere vinduer fra 1970-tallet er punktert i boligen, TG3.

Ytterdører og porter – TG: 1

Beskrivelse: Boligen har hvit profilert hovedytterdør med glassfelt fra 2015, enkel finerdør til lav kjeller, terrassedør i stue fra 1975 med nytt glass fra 2004 og terrassedør fra 1975 med nytt glass 2004 ut fra hovedsoverom. Utleiedel har hvit rillet hovedytterdør fra 1990

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ytterdører er i god stand uten synlige skader eller påvist punktering eller sprukket glass ved befaring unntatt terrassedører som må skiftes ut over tid. TG 2.

Takkonstruksjoner – TG: 2

Beskrivelse: Boligen har saltak oppført med tresperr og undertak av rupanel fra byggeår og fra 1990

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen synlige skader fra bakkenivå observert og det var ingen tilkomst til kaldtloft. Det anbefales nærmere undersøkelse av kaldtloft da kontroll av kaldtloft ikke er foretatt grunnet ingen adkomst/tilkomst på tilbygg men tilkomst til kaldtloft via knevegger i boligen

Taktekking og membraner – TG: 2

Beskrivelse: Taket er tekket med flat takstein fra byggeår og takstein fra 1990 og undertak med rupanel fra byggeår og 1990.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Taket ble kontrollert med stige til tak, og det ble ikke registrert skader på befaringsdagen på betongsteinen. Med en enkel kontroll var det synlig papp under takstein ved å løfte opp taksteinen ved inngangspartiet. TG 2 på eldre takstein fra byggeår. TG 1 på takstein fra 1990

Utvendige beslag – TG: 1

Beskrivelse: Boligen har malte sinkrenner fra byggeår og plastrenner fra 1990, sinkrenner med nyere nedløp i stål fotbeslag på skorstein fra byggeår og lyftelyrer fra byggeår

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: ... Ingen synlige skader på skottrenner, stigtrinn eller fotbeslag pipe men takrenner har flere skader, manglende endestoppere og takrenner må skiftes ut over tid. Det er ett stålrør som kommer ut i takutstikk som må sjekkes nærmere, uheldig løsning vedrørende fuktinntregning i konstruksjonen og kondens

Frittbærende dekker – TG: 2

Beskrivelse: Etasjeskillere i trebjelkelag og støpt dekke fra byggeår

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Konstruksjonene har noen skjevheter, noe som må påregnes i eldre hus. Det er isolert mellom etasjene med koks i boligen og det ble registrert at det var uisolert mot kaldtloft. Utleie har isolert mot loft og mot betongdekke, TG 1.

Kjøkkeninnredning – TG: 1

Beskrivelse: Boligen har i boligen kjøkkeninnredning med varierende alder med glatte Fronter, nyere benkeplate, nedfelt stålvask med skyllekum, 10 x 20 cm malte fliser over benkeplate, opplegg oppvaskmaskin, veggfestet ventilator i stål med avtrekk ut i pipe fra 2015, godt med skaplass og spise plass. Utleiedel har profilert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med halvhøy, 20 x 20 cm fliser over benkeplate, opplegg for oppvaskmaskin, nedfelt stålvask med skyllekum, uttrekksventilator med avtrekk ut i yttervegg fra 1990.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Godt vedlikeholdt kjøkkeninnredning uten synlige feil eller skader og med normal brukslitasje vedrørende innredning på utleie. Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenker eller på gulv foran disse på befaringdagen, oppvaskmaskin eller ved gulv kjøleskap. Det er ikke registrert unormale fuktverdier i yttervegg i områder ved ventilkanaler fra ventilatorer. Ingen lekkasje på avløpsrørene under kjøkkenbenker ble observert på befaringen.

Det må påregnes utskifting av innredning grunnet alder og slitasje på bolig med variert alder, TG 2.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid eiendommen siden 1978. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skjevheter i boligen, og på spørsmål om kjennskap til sopp, råteskader eller fukt. Videre hitsettes fra skjemaet:

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

"Ja. LEKK I TAK TILBYGG. UTBEDRET 2016 "

8.1 . Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade siste 10 år?

"Nei."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,59 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.11.19, og overtatt av kjøper den 15.2.20.

En stund etter overtakelsen avdekket kjøper flere lekkasjer og skjevheter i boligen. Fra reklamasjonene datert henholdsvis 2.11.20, 2.12.20 og 10.12.20 hitsettes:

Hvordan oppdaget du skaden?

Jeg så at det var fuktig på gulvet og at himlingsplatene i taket hadde svulmet opp. Jeg satte derfor en bøtte under som nå har fylt seg opp med vann.

Lekkasjen i vindu oppdaget jeg samme dag som lekkasjen i taket. Det lå vann i vinduskarmen og på gulvet under vindu.

Når oppdaget du skaden?

2020-10-31

Skadebeskrivelse

Lekkasje i tak ved møne. Det lekker inn vann gjennom taket i 2. Etg. Fikk opplyst av megler at taket var skiftet på 90 tallet. Da tenker jeg at det ikke skal være noen problemer med taket, men har nå sett at det kunn er "nytt" tak på den ene siden.

Jeg oppdaget også at det lekker store mengder vann inn gjennom det ene soveromsvindu i 2. Etg. Dette hadde jeg heller ikke fått noen opplysninger om av selger.

Hvordan oppdaget du skaden?

Skjevheten i tilbygget la jeg bare plutselig merke til at var veldig skjevt.

Motsatt fall på badet var det leieboeren som fant ut av da slangen til vaskemaskinen hadde hoppet ut og badet fylde seg med vann. Alt hadde samlet seg i motsatt ende av badet fra sluket.

Når oppdaget du skaden?

2020-11-26

Skadebeskrivelse

Inngangspartiet i tilbygget på boligen er veldig skjevt, det har sunket ned i jorda i det ene hjørnet. Badet på tilbygget har stort fall i motsatt retning av sluket.

Hvordan oppdaget du skaden?

Men vater.

Når oppdaget du skaden?

2020-12-08

Skadebeskrivelse

En del av stuen er bygget utenfor grunnmuren og har sunket betydelig ned i det ene hjørnet.

Kjøper innhentet deretter en reklamasjonsrapport fra takstfirma N. datert 21.12.20:

1.Yttertak:

1.1

Registrerte forhold:

Lekkasje ved pipe.

Årsak:

Lekkasje i området rundt pipen på grunn av at det gamle beslaget ikke er tilpasset taksteinen som ble lagt under oppgraderingen av denne siden av yttertaket i 1990. medvirkende årsak er trolig også at pipen ikke har blitt impregnert de siste år, dette er viktig da en teglstenspipe suger til seg vann over tid som videre kan fremstå som en lekkasje i området rundt pipestokken i underforeliggende himlinger og vegger.

Anbefalte tiltak:

Fjerne/demontere takstein fra langsiden og opp til pipen, dette for tilkomst. Videre fjerne det gamle beslaget/kransen for så å montere/tilpasse en ny pipehatt i sin helhet og tilbake legge taksteinene samt opprydding.

1.3 Vurdering av svikt mot referansenivå:

Boligen virker til å være oppført etter tidens byggeskikk og med materialer som var vanlig å benytte på den tiden Boligen ble oppført. Men pipebeslaget er ikke tilpasset til taksteinene da denne siden av yttertaket ble oppgradert i 1990 (da med en annen takstein en det var tidligere).

Til sammen eks. mva. kr 17 570,-

2.Vindu i gavl 2 etasje:

2.1

Registrerte forhold:

Lekkasje i vindu.

Årsak:

Lekkasje mellom karm og vindu, dette på grunn av slitasje og elde.

Anbefalte tiltak:

Rive det gamle vinduet fra innsiden inkl. Karm og listverk. Videre montere et nytt tilsvarende vindu som skyves ut mot den gamle belistningen, samt montere nye foringer og belistning.

2.3 Vurdering av svikt mot referansenivå:

Boligen virker til å være oppført etter tidens byggeskikk og med materialer som var vanlig å benytte på den tiden Boligen ble oppført/oppgradert.

Til sammen eks. mva. kr 13 925,-

3.Verandadør fra stue:

3.1

Registrerte forhold:

Lekkasje ved nedre del av dør.

Årsak:

Lekkasje mellom karm og dørblad, dette på grunn av slitasje og elde.

Anbefalte tiltak:

Rive den gamle døren fra innsiden inkl. Karm og listverk. Videre montere en ny tilsvarende dør som skyves ut mot den gamle belistningen, samt montere nye foringer og belistning.

3.3 Vurdering av svikt mot referansenivå:

Boligen virker til å være oppført etter tidens byggeskikk og med materialer som var vanlig å benytte på den tiden Boligen ble oppført.

Til sammen eks. mva. kr 16 316,-

4.Inngangsparti:

4.1

Registrerte forhold:

Skjevheter

Årsak:

Tilbygget er oppført på leca blokker som er plassert ut på løs masser uten noen form for fundament (lite fagmessig utført). Dette har over noe tid ført til at tilbygget har siget ned 2,5 cm til 3 cm på en lengde av 2,5 meter i det ene hjørnet.

Anbefalte tiltak:

Rive verandaen for tilkomst, legge ut store betong heller under tilbygget 2 steder samt jekke opp tilbygget slik at det er i vater. Videre fjerne de gamle understøtterne og grave ned til telefri grunn, for så å legge en pute av pukk og isolasjon. Forskalle og armere 2 stk. fundamenter, samt leca opp mot konstruksjon. Fjerne jekker og tilføre drenerende løs masser rundt de nye fundamentene. Videre tilbakeføre verandaen som den var før arbeidene gikk i gang.

Oversiktsbilde hvor det tydelig frem kommer at det er skjevheter ved tilbygget (Heller nedover mot venstre).

4.3 Vurdering av svikt mot referansenivå:

Boligen virker til å være oppført etter tidens byggeskikk og med materialer som var vanlig å benytte på den tiden Boligen ble oppført. Men fundamenteringen for tilbygget bærer preg av å være svært lite faglig utført.

Til sammen eks. mva. kr 59 884,-

5.Tilbygg/stue:

5.1

Registrerte forhold:

Skjevheter

Årsak:

Tilbygget har siget 2 cm til 3 cm i det ene ytterhjørnet, trolig på grunn av endringer over tid i løs massene under grunnmuren som tilbygget hviler på.

Anbefalte tiltak:

Rive de tre nedre kledningsbordene (samt nødvendig belistning), lekter, plate/papp og isolasjon. Fjerne innfestingen av bunnsvillen og kile opp konstruksjon. Videre innfeste bunnsvillen på nytt, isolere, felle inn plater/papp, montere lekter og nye tilsvarende kledningsbord.

5.3 Vurdering av svikt mot referansenivå:

Boligen virker til å være oppført etter tidens byggeskikk og med materialer som var vanlig å benytte på den tiden Boligen ble oppført.

Til sammen eks. mva. kr 14 420,-

6.Verandadør fra hoved soverom:

6.1

Registrerte forhold:

Råte og stor slitasje ved nedre del av dør.

Årsak:

Råte i nedre del av dørblad (som var reparert ved at det var montert en finerplate på yttersiden), dette på grunn av slitasje og elde.

Anbefalte tiltak:

Rive den gamle døren fra innsiden inkl. Karm og listverk. Videre montere en ny tilsvarende dør som skyves ut mot den gamle belistningen, samt montere nye foringer og belistning.

6.3 Vurdering av svikt mot referansenivå:

Boligen virker til å være oppført etter tidens byggeskikk og med materialer som var vanlig å benytte på den tiden Boligen ble oppført.

6.4 Grunnlag for påregnelig tilstand:

Ingen grunn til at kjøper skulle mistenke at det var noen problemer med råte i verandadøren til hoved soverommet da denne problematikken var skjult med en finerplate som var montert på den nedre delen av døren, samt at det ikke er opplyst om dette.

Til sammen eks. mva. kr 16 316,-

7.Blandebatteri på kjøkken i 1 etasje:

7.1

Registrerte forhold:

Lekkasje på blandebatteri

Årsak:

Slitasje og elde.

Anbefalte tiltak:

Bytte ut det gamle blandebatteriet med et tilsvarende nytt.

7.3 Vurdering av svikt mot referansenivå:

Boligen virker til å være oppført etter tidens byggeskikk og med materialer som var vanlig å benytte på den tiden Boligen ble oppført.

7.5 Levetidsbetraktninger:

Normal levetid 15-25 år.

Til sammen eks. mva. kr 3949,-

I revidert rapport datert 18.1.21 var følgende forhold inntatt:

8. Tilbygg/stue:

8.1

Registrerte forhold:

Taklekkasje

Årsak:

Vann ved nedbør har funnet veien inn på grunn av utett yttertak, som videre har ført til følgeskader på himlingen i tilbygget tilhørende stuen.

Anbefalte tiltak:

Demontere takstein og vindskibeslag på tilbygget og ca. 1 meter opp på hovedtaket, samt rive lekter, sløyfer og takpapp. Legge ny tilsvarende takpapp, montere sløyfer, lekter og montere takstein og beslag. Innvendig rive taklister og panel i himlingen, inkl. plast og isolasjon. Videre tilbakeføre som det var.

8.3 Vurdering av svikt mot referansenivå:

Boligen virker til å være oppført etter tidens byggeskikk og med materialer som var vanlig å benytte på den tiden Boligen ble oppført.

Til sammen eks. mva. kr 53 770,-

Ifølge selskapet hadde ikke selger kjennskap til lekkasje fra pipe eller tak utover det som ble opplyst i egenerklæringsskjemaet. Selger hadde for øvrig ikke kjennskap til de øvrige avdekkede forholdene, med unntak av de forholdene som det ble opplyst at var påregnelig å skifte ut av takstmannen. Selskapet forklarte videre følgende om selgers kjennskap:

Selger og hennes sønn forklarer at det er morens avdøde mann som tok seg av å innhente fagfolk til å utbedre forhold og utføre vedlikehold av boligen, samt at han selv var utdannet maler.

Selger selv har derfor lite inngående kunnskap om når ting er utført, av hvem utbedringer er utført og i desto mindre grad hva som i detalj ble gjort.

Hva gjelder oppføringen av tilbygget i 1990, har ikke selger noen inngående kunnskap om hva som ble gjort av arbeider rent teknisk. Selger kan allikevel huske hvem som sto for arbeidet for over 30 år siden. Vår forsikringstaker opplyser at det var (byggmester L.) som etablerte dette tilbygget i sin tid. Selgers sønn opplyser i denne anledning at han tror byggmesteren har gått bort, men at hans sønner fortsatt driver i bransjen.

Avslutningsvis har selger noen ytterligere opplysninger vedrørende forhold nr. 8 "Tilbygg/stue", omtalt som en utbedring av "Lekk i taktilbygg. Utbedret i 2016" i egenerklæringsskjemaet. Vedrørende utbedringen forklarer vår forsikringstaker at mannen fortsatt levde på tidspunktet, men hadde blitt dårlig til beins og at de derfor innhentet folk til å utbedre den avdekkede lekkasjen.

Forholdet beskrives som en lekkasje som følge av utettheter i den eldre takpappen som var etablert under taksteinen på yttertaket over den tilbygde stuen. Det ble fjernet takstein og enten lagt ny papp i sin helhet eller lokalt utbedret med sveisepapp der det var behov. Her husker ikke selger, men hun mener det ble lagt ny takpapp i sin helhet under taksteinen i 2016. Hvem som utførte dette arbeidet er selger ikke kjent med, da det var mannen som innhentet folk til arbeidet og organiserte dette. Det kan derimot bekreftes at dette ikke ble utført av selger ved egeninnsats.

Kjøper anførte i hovedsak at det ikke ble opplyst om forholdene ved salget, og fremsatte krav om dekning av kostnadene for utbedring av avvikene. Kjøper viste til at selger og selgers takstmann måtte ha kjent til alle mangelsforholdene.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at det ikke forelå mangler, jf. avhl. §§ 3-1, 3-10, 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Avvik ved vindu, verandadører og blandebatteri skyldtes elde og slitasje, og var opplyst å være klar for utskiftning ved salget. Verandadørene var 45 år ved salget, og flere av vinduene var fra 1970-tallet og hadde blitt vurdert til TG 3. Selger hadde ikke hatt kjennskap til de øvrige forholdene utover det som ble bemerket ved salget, og det gikk nærmere ett år etter budaksept før forholdene ble avdekket. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel. Bygningsdelene var henholdsvis 82 og 30 år, og det ble gitt både generelle og konkrete risikoopplysninger ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at de påberopte forholdene utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda legger særlig vekt på at det utelukkende på bakgrunn av dokumentene i saken ikke kan ses å foreligge klare bevismessige holdepunkter for at de anførte mangelsforholdene var så fremtredende at selger eller takstmannen kjente eller måtte kjenne til disse.

Når det gjelder vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, er nemnda enig med sekretariatet i at det springende punktet er om ufagmessighetene ved fundamenteringen på tilbygget under inngangspartiet må anses som så upåregnelig at vesentlighetskravet er oppfylt. Øvrige mangelsforhold må i det store og hele anses påregnelige ut fra risikoopplysningene gitt i salgsdokumentene. Etter en samlet vurdering finner nemnda å kunne tiltre sekretariatets konklusjon også på dette punktet. Slik saken er opplyst, kan vesentlighetsvilkåret således ikke anses oppfylt. Også nemnda legger særlig vekt på at grunnmuren ble gitt TG 2, og at det ble opplyst om skjevheter i konstruksjonen. 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), Nina Johannessen (selskapsrepresentant), og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).