

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-1066

13.12.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved tak – opplyst utbedret – uenighet om utbedringsmetode og -kostnader – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig oppført i 1985, tilbygget i 1997, ble solgt "som den er" for kr 2,2 mill., og overtatt av kjøper 2.1.21. I tilstandsrapporten som forelå ved salget var takkonstruksjonen gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst at tidligere antatt kondenslekkasje over inngangsdør var utbedret, at takkonstruksjonens lufting var ukjent, og at ytterligere undersøkelser eventuelt ville være påkrevd. Det ble videre opplyst om tekking av taktorv fra hhv. 1985 og 1997, og taktekkingen var vurdert til TG 2 på bakgrunn av alder. I selgers egenerklæringsskjema var det opplyst at nylig vanninntrenging fra tak i gang var "utbedret gjennom (..) forsikring". Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper vanddrypp fra taket i gangen. Ved nærmere undersøkelser ble det avdekket manglende lufting i takkonstruksjonen. Fagkyndige var uenige om omfanget av nødvendig utbedringsbehov. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om utbedring, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avsto kjøpers krav, under henvisning til at selger ikke hadde forutsetninger for å anta at utbedringsarbeidene var ufullstendige, og at det heller ikke forelå noe vesentlig forventningsavvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 466 630, med tillegg av forsinkelsesrente, samt erstatning for kostnader til advokat.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tak, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Saken gjelder en fritidsbolig oppført i 1986.

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

Standard

Rørshytte fra 1985 utvidet i 1997. Hytta fremstår som velholdt utvendig og innvendig.

I tilstandsrapporten ble det under takstmannens konklusjon opplyst om følgende:

Fritidsboligen ble opprinnelig oppført i 1985 og ble tilbygget i 1997. De opprinnelige bygningsdeler er således ca. 35 år gamle. Siden alder er et symptom for vurdering av tilstand og tilstandsgrader gis boligen tilstandsgrad 2 for for originale og (skjulte) bygningsdeler der ikke tilstandsgrad er angitt på annen måte. Dette betyr ikke at det er oppdaget spesielle feil eller svikt i bygningsdelene, men at tilstanden er vurdert i forhold til alder og teoretisk (og generell) levetid.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal standard. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter/regler som var gjeldende for byggeåret. Dagens forskriftskrav til blant annet adkomst, dimensjoner, planløsninger, isolasjon, klima og innemiljø er

strengere enn de som var gjeldende da bygningen ble oppført, men det er byggeårets forskrifter (normal byggeskikk) som legges til grunn ved beskrivelse av avvik i rapporten.

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt i forhold til alder på innredninger, installasjoner og overflater. De vurderte tilstandsgrader i rapporten er satt i forhold til dette og til anerkjente levetidsbetraktninger for de forskjellige bygningsdeler.

Enkelte bygningsdeler er skiftet ut siden bygningen var ny. Eventuelle kjøpere oppfordres til å foreta en grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra fagkyndig person.

Enkelte bygningsdeler er vurdert til å ha middels kraftige symptomer og er gitt tilstandsgrad 2.

Disse bygningsdelene bør utbedres eller holdes under jevnlig oppsyn slik at tilstanden ikke forverres.

Takkonstruksjon var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Mønt tak med åser, taksperrer, bordtak, papp, torvhaldbord og platon. Sannsynligvis isolert med mineralull iht. gjeldende bestemmelser for byggeårene.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Tidligere antatt kondenslekkasje over inngangsdør er utbedret. Takkonstruksjonens lufting er ukjent. Ytterligere undersøkelser vil eventuelt være påkrevet.

Taktekking var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse: Tekking av taktorv fra hhv. 1985 og 1997.

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før utbedring av torvtak er 10 - 30 år.

Normal tid før omlegging av torvtak er 30 - 50 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Tilstandsgraden er vurdert i forhold til alder.

Renner, nedløp og beslag var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse: Metall takrenner og nedløp til terreng.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Takrenner og nedløp er sannsynligvis fra byggeårene. Tilstandsgraden er vurdert for opprinnelig del.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Nylig vanninntrenging fra tak i gang. Er utbedret gjennom (...) forsikring

På spørsmålet "Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?" hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.11.20/19.11.20, og overtatt av kjøper 2.1.21.

Kort tid etter overtakelsen ble kjøper oppmerksom på vann som dryppet ned fra taket i gangen. Det ble fremsatt reklamasjon overfor selskapet 23.2.21.

Takstmann S. utarbeidet en skaderapport datert 19.11.21:

Skadeårsak

I følge skadeinspektør (S.) hos (R.) er det konkludert med følgende skadeårsak: "Det har bygd seg opp is nederst i gradrenne og dette har ført til tilbakeslag på vann som har kommet inn i himling. Det skyldes mest sannsynlig store temperatursvingninger".

Undertegnades oppfatning av skadeårsaken er litt mer sammensatt:

Tidligere var isolerte, skrå tretak anbefalt bygget opp med 50 mm lekting over vindsperra som er montert til sperrene. Hensikten med luftespalten over, er at varm luft som trenger opp i konstruksjonen, skal ledes ut gjennom den pustende vindsperra, og luftes ut i luftespalten. De var tidligere bygget opp på måten som er gjort på hytta i dette tilfellet. Dette viste seg i mange tilfeller at det ikke var tilstrekkelig, da tak som dette fikk skader lik dette tilfellet. Spesielt oppstår problemet der det er vinkelbygg, da luftgjennomstrømningen hindres av skrålektingen i tilknytning til kilerenna. Vinkelrenner, arker, takopplett, takvinduer og skorsteiner bidrar til å hindre effektiv lufting på deler av taket fordi de bryter de sammenhengende kanalene fra raft til møne. Manglende lufting slike steder kan bidra til snøsmelting og isdannelser. Særlig utsatt er tak med taktekning lagt direkte ned på taktro, hvor man ikke får den ekstra luftingen som en opplettet tekning gir. Slike tak kan med fordel utføres med krysslufting. I Sintef Byggforsk er slike tak beskrevet slik; Lufting med et eget luftesjikt mellom vindsperra og undertaket er det tradisjonelle konstruksjonsprinsippet for isolerte skrå tretak. Vanligvis er luftinntaket langs raftet og luftuttaket i mønet. Eventuelt kan det luftes også ved gavler, det vil si med krysslufting. Løsningen må alltid brukes: – når man legger taktekning av for eksempel asfalttakbelegg, shingel, folie, båndtekning eller torvtak på en bærende taktro.

Problemet i vindfanget er trolig sammensatt av flere faktorer; tilbygget i vinkel har ført til redusert luftgjennomstrømning i taket jf beskrivelsen over. Det kan være dårlig overlapp mellom dampsperrer i det opprinnelige taket og dampsperre som er lagt i vindfanget i forbindelse med at det ble bygget inn. Økt vinterbruk og høy innetemperatur er også faktorer som er med å øke fuktbelastningen. Se vedlagte detaljsskisser fra Sintef Byggforsk.

Utbedring av skaden;

Utbedring av en slik skade har ingen eksakt fasit. Fasiten vill i så fall omfatte utskifting av hele taktekkingen, der alt blir revet ned til taksperrer, og at taket ble bygget opp med krysslufting lik beskrivelsen over. Dette vil være et svært omfattende tiltak.

Den mest benyttede utbedringemetoden, og som i de fleste tilfeller er tilstrekkelig for å hindre skade, er å montere utlufting langs mønet via luftelyre. Dette vil i de fleste tilfeller være nok til at varm, fuktig luft luftes ut der. Se detaljsskisse vedlagt.

(...)

Konklusjon

Utbedring av fuktproblematikk tilknyttet himling i vindfanget anbefales utbedret ved montering av luftlyre ved mønet. Dette bør omfatte hele strekningen av mønet. Dette vil gi best funksjon, og vil bevare det estetiske preget på hytta. Dette er et relativt enkelt inngrep, som i de fleste tilfeller gir en betydelig reduksjon av problemene som skyldes kondens inne i konstruksjonen.

Det er viktig å presisere at dette er et forsøk på å fjerne problemet ved absolutt minste ressursbruk, og at dersom dette ikke fjerner problemet helt, så vil full ombygging av taket være eneste mulige utvei.

Det synes merkelig at ikke forrige eiers forsikringsselskap (...) ikke krevde utbedring av selve skadeårsaken i forbindelse med erstatning av fuktskaden i gangen. Da det er ganske innlysende at tilsvarende problem vil oppstå senere når ikke selve årsaken er eliminert.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 67 600 inkl. mva.

Skadebildet ble observert gjennom vinteren, og kjøper rekvirerte firma P. for en nærmere vurdering. Fra skaderapport datert 22.3.22 hitsettes:

Skadeforløp: Ut fra bilder som er tatt over noe tid,- er det helt tydelig at det på steder i taket ikke finnes antydning til lufting. Det poengteres at tilbygget som er påsatt i 1997 har en tak utstikk høyde som er høyere enn opprinnelig del fra 1986. Inntrekk på langveggen tilknyttet opprinnelig del som ble tatt i bruk som vindfang har kledning som går opp til undertak på tilbygget. Dermed er dette en "helt tett" konstruksjon. Det er også "rimelig sikkert" at undertaket på vinkel tilbygget som har noe høyere tak utstikk, er bygd helt inn til bordtaket på opprinnelig del. Dermed får man en helt lukket konstruksjon, selv om det er en lektrekke som skal utgjøre lufting. Selv om taket ikke er åpnet og sjekket om dette stemmer, så er dette erfaringen vi har fra mange andre sammenlignbare oppdrag, og helt klart når det bygges på i vinkel.

Skadeårsak: Vi i firma P. AS er rimelig sikre på at årsaken er litt mer sammensatt enn den som er beskrevet fra R. Av klimatiske erfaringer fra geografisk tilhørighet hører det med til sjeldenheten med store temperatursvingninger i (stedsnavn). Det er helt klart konstruksjonsfeil i utførelsen av tilbygget, og spesielt gradrenna er feil konstruert,- her er det rett og slett mangel på lufting (tette kanaler). Med skrå himling og påbygg i vinkel blir dette ofte feil utført, noe det i dette tilfellet også er helt tydelig. Skadeårsaken som er beskrevet fra Norsk takst samsvarer med vår oppfatning.

Det er vanskelig å være helt bastante på konklusjoner, men vi er veldig tvilende til at en luftelyre løser dette problemet, og spesielt når det er et vinkelbygg.

Bilder viser også isdannelser og kondens langs hele takfoten,- og det er store gjennomslag av varme i tak og lang åser på terrassen. Dette kan indikere lite isolasjon over veggebandet i gavel veggen på terrassen.

(...)

Konklusjon: Vi ser det som uhensiktsmessig å "prøve" med lyre på mønet i dette tilfellet. Det begrunnes med at det ikke finnes luftkanaler gjennom gradrenner, -det ser vi når gesims på tilbygget ligger høyere enn gesims i hoveddelen og at det er skrå himling. Det er også åpenbart at det ikke bare er i gradrenne/vinkel på bygget at problemet oppstår, det er registrert kondensdannelse langs større deler av takfoten når det blir kuldegrader.

For å få en riktig løsningen, - er eneste mulighet full ombygging av taket.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 466 630 inkl. mva.

Selger har i e-post av 24.02.21 forklart følgende:

Vi har hatt en lekkasje på antatt samme sted som (kjøper) beskriver og det meldte vi inn til vårt forsikringsselskap.

For øvrig var utbedret lekkasje informert om i egenerklæringsskjema og i salgsprospektet.

Selger har videre i e-post av 17.6.21 forklart følgende:

Slik jeg ser det er det 2 forhold:

1) Som beskrevet i salgsoppgave har vi utbedret lekkasjen gjennom forsikring i forkant av salget og har ikke ytterligere kjennskap til forholdet enn det som fremkommer i salgsoppgaven. Vi har vært, og er i god tro om at forsikringsselskapet og fagpersonell har gjort det som skal til for å utbedre lekkasjen.

Vi kan ikke erkjenne ansvar iht. Avhendingsloven i denne saken.

2) Hva gjelder kjøpers påstand om muntlig innrømmelse av problem eller mangel på overtagelse så avvises dette.

Eventuelle feil eller mangler har kjøper anledning til å bemerke i overtagelsesprotokollen iht. kontrakt. Noe som ikke ble gjort.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av at selger har holdt tilbake opplysninger om at det kun var skadene som var utbedret og ikke selve skadeårsaken.

Kjøper har videre anført at det ble gitt en uriktig opplysning om at lekkasjeskade var utbedret, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har også anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og i hovedsak vist til at utbedringskostnadene utgjorde 20,5 % av kjøpesummen, at det ble opplyst om utbedret vannlekkasje, samt at hytta ble omtalt som normalt godt vedlikeholdt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 466 630, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2. Kjøper har også fremsatt krav om å få dekket kostnader til advokat.

Selskapet har anført at det ikke foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det ble i hovedsak vist til at selger ikke hadde forutsetninger for å anta at utbedringsarbeidene var ufullstendige, eller at årsaken kunne være noe annet enn temperatursvingninger. Selskapet har videre anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og i hovedsak vist

til takets alder, at takkonstruksjon, takteking og utvendig beslag var gitt TG 2, samt at det ble opplyst at takkonstruksjonens lufting var ukjent og det ble oppfordret til ytterligere undersøkelser.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter sekretariatets vurdering var det ikke sannsynliggjort at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om utbedring, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Etter sekretariatets vurdering forelå det heller ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet feil ved taket på en fritidsbolig oppført i 1986.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Ved salget hadde selger i egenerklæringsskjemaet på spørsmålet "*Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?*", krysset av "*Ja*", og gitt følgende beskrivelse:

Nylig vanninntrenging fra tak i gang. Er utbedret gjennom Tryg forsikring

Videre var det i tilstandsrapporten som forelå ved salget opplyst at tidligere antatt kondenslekkasje over inngangsdør er utbedret. Kort tid etter overtakelsen oppdaget imidlertid kjøper at det dryppet vann ned fra samme sted. Og ved nærmere undersøkelser ble det avdekket manglende lufting i takkonstruksjonen, noe som medfører kondensproblematikk.

Kjøper har anført at omtalen av lekkasjeskaden som "*utbedret*" ga grunn til å forvente at arbeidene var fullstendige og at taket var tett, og at når skaden nå har gjenoppstått må opplysningen anses som uriktig, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har også anført at selger har holdt tilbake opplysninger om at skadeårsaken ikke ble utbedret, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette etter å ha gjennomgått enkelte tidligere nemndsavgjørelser:

Se tilsvarende i FinKN 2020-393, hvor det ved salget ble opplyst at en faglært hadde "*utbedret varmekabler*" i 2018. Etter overtakelsen ble det avdekket feil ved varmekablene. Nemnda uttalte at det utvilsomt var en objektivt uriktig opplysning at varmekablene var utbedret, men konkluderte med at opplysningen ikke kunne anses å være uriktig fra selgers side, og at det derfor ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-8.

Tilsvarende er opplysningen i herværende sak gitt i selgers egenerklæringsskjema, og på en måte som tilsier at den må forstås som en subjektiv angivelse av selgers kunnskap om utbedringen. Vi bemerker at det også i tilstandsrapporten ble opplyst at lekkasje er utbedret, men vi kan ikke se at dette stiller denne saken i noe annet lys. I tilstandsrapporten var opplysningen gitt med forbehold om at det var en "*antatt kondenslekkasje*", og den var etterfulgt av opplysninger om at takkonstruksjonens lufting er ukjent, og at ytterligere undersøkelser eventuelt vil være påkrevet. Det ble følgelig gitt uttrykk for at takstmannen ikke hadde undersøkt forholdet selv, og opplysningen fremstår dermed kun som en gjengivelse av selgers opplysninger. Vi vil for øvrig påpeke at opplysningene var begrenset til tak i gang/over inngangsdør.

Slik vi vurderer denne saken, i lys av nemndas praksis, er vi av den oppfatning at opplysningen om at lekkasje er utbedret ikke kan anses uriktig etter avhl. § 3-8, med mindre selger har gitt denne beskrivelsen av forholdet mot bedre viten.

Selger har forklart at de utbedret lekkasjen gjennom sitt forsikringsselskap, og at de ikke har ytterligere kjennskap til forholdet enn det som fremkommer i salgsoppgaven. Ifølge selger var de i den tro at forsikringsselskapet og fagpersonell hadde gjort det som skulle til for å utbedre lekkasjen.

Vi kan ikke se at det foreligger bevismessige holdepunkter som gir grunn til å betvile selgers forklaring. Utbedringsarbeidene ble utført av R., i regi av selgers forsikringsselskap. I forbindelse med dette ble det utarbeidet en skaderapport, hvor det fremgår at lekkasjen mest sannsynlig skyldes store temperatursvingninger. I rapporten er det redegjort for skadeomfang og reparasjonsbehov, og utbedring ble etter hva vi forstår foretatt i henhold til dette. Vi kan ikke se at det fremgår noe av rapporten som tilsier at

selger hadde grunn til å tro at forholdet ikke ble forsvarlig utbedret eller at det fortsatt forelå utbedringsbehov. Vi kan heller ikke se at det er fremlagt øvrige dokumenter som tilsier at selger kjente eller måtte kjenne til at det ikke var foretatt en fullgod utbedring. Vi bemerker at kjøper oppdaget forholdet kort tid etter overtakelse, hvilket kan gi en indikasjon på at det også må ha vært synlig i selgers eiertid, jf. bl.a. FinKN 2014- 015, FinKN 2014-118 og FinKN 2016-152. På den andre siden ble utbedringsarbeidene foretatt relativt kort tid før salget, og det er ikke utenkelig at den fortsatt pågående kondensproblematikken først ga synlige utslag etter kjøpers overtakelse. Vi bemerker også at det er snakk om en fritidsbolig.

Slik saken er opplyst kan vi ikke se at det foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at det ikke var foretatt en tilstrekkelig og fullgod utbedring av forholdet. Etter vår vurdering foreligger det ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i nemndsansmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering.

Etter nemndas syn foreligger det ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder utbedringskostnadenes størrelse, så kan ikke nemnda se at kjøper har sannsynliggjort at lokal utbedring ikke vil være forsvarlig. Nemnda slutter seg i hovedtrekk til sekretariatets drøftelse på dette punktet. Utbedringskostnadene utgjør følgelig kr 67 600 inkl. mva., noe som er omkring 3 % av kjøpesummen.

Sekretariatet fremholdt følgende om det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen:

Saken gjelder en fritidsbolig oppført i 1985. Boligen ble markedsført som velholdt utvendig og innvendig. Det er likevel påregnelig at en brukt fritidsbolig på denne alderen ikke på ethvert punkt oppfyller alle krav til god håndverkerskikk og byggeforskrifter, og vi bemerker at det er begrenset levetid på alle bygningsdeler og bygningskomponenter. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst om tekking av taktorv fra 1985 og 1997. På kjøpstidspunktet var dermed taktekkingen dels 35 år og dels 23 år. Normal tid før omlegging ble opplyst å være 30-50 år. Det ble også opplyst at normal tid før utbedring er 10-30 år. Deler av taktekkingen var altså innenfor intervallet hvor omlegging må anses påregnelig. I tillegg var taktekkingen i sin helhet vurdert til TG 2, og det ble opplyst at tilstandsgraden var vurdert i forhold til alder. Som det fremgår innledningsvis av tilstandsrapporten bør bygningsdeler som er gitt TG 2 utbedres eller holdes under jevnlig oppsyn slik at tilstanden ikke forverres. Tilstandsgraden indikerer følgelig en risiko for utbedringsbehov på kortere sikt.

Når det gjelder takkonstruksjonen ble det i tilstandsrapporten opplyst at tidligere antatt kondenslekkasje over inngangsdør er utbedret, og i selgers egenerklæringsskjema ble det opplyst at vanninntrengning fra tak i gang er utbedret. Selv om kjøper hadde grunn til å forvente at det var foretatt forsvarlig utbedring av lekkasjen fra taket i gangen/inngangspartiet, ble det ikke gitt opplysninger som tilsier at kjøper kunne forvente at taket for øvrig var utbedret eller kontrollert. Tvert imot ble det i tilstandsrapporten opplyst at takkonstruksjonens lufting er ukjent, og at ytterligere undersøkelser vil være påkrevd for å vurdere dette. Takkonstruksjonens oppbygging og faktiske tilstand var følgelig ukjent. Takkonstruksjonen var videre gitt TG 2, hvilket som nevnt tilsier at bygningsdelen bør utbedres eller holdes under jevnlig oppsyn, og følgelig indikerer en risiko for utbedringsbehov på kortere sikt.

Nemnda er enig i dette. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 side 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 kan etter en skjønnsmessig helhetsvurdering ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Nemnda har – i likhet med sekretariatet – lagt særlig vekt på bygningsdelenes alder og dertil påregnelig vedlikeholdsbehov, takstmannens tilstandsvurderinger og øvrige risikopplysninger som var gitt ved salget. Videre har nemnda sett hen til utbedringskostnadenes størrelse.

Nemnda er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).