

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2022-38

18.1.2022

**Anticimex Forsikring AB, NUF**

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

Råteskader – opplyst om egeninnsats – TG 2 – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Halden oppført i 1975 ble solgt "som den er" for kr 2,95 mill., og overtatt av kjøper 15.3.21. Ved salget ble det opplyst at boligens standard var suksessivt oppgradert de siste årene, og det ble bl.a. opplyst at det var montert ny terrassedør av ufaglærte. I tilstandsrapporten var yttervegger gitt TG 2, og det ble opplyst at kledningen var montert noe nært flislagt veranda, samt at kledningen på øvre gavl ved veranda og stedvis ellers hadde sprekker og værslitasje, og at utskifting kunne planlegges. Veranda/terrasse var gitt TG 2, og det ble opplyst om noe slitasje på fuger og at fliser stedvis er sprukket. Etter overtakelsen fjernet kjøper stuegulvet, og det ble avdekket råteskader i bjelkelag og bunnsvill ved terrassedøren. Skadene var en følge av fuktinnsig fra flislagt veranda. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om råteskader, samt at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avsto kjøpers krav, under henvisning til at selger ikke kjente til skadene, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik i lys av 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 262 780.

---

### **Saksfremstilling**

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

Saken gjelder en enebolig i Halden kommune oppført i 1975.

I salgsprospektet ble det opplyst at det er utført suksessive fornyelser og oppgraderinger de siste 20 årene og helt frem til i dag, herunder at det i 2018 ble bygget terrasse i tre, tilknyttet eldre flislagt veranda, og montert ny balkongdør med glassfelt på siden.

I eierskifterapporten var grunn og fundament gitt TG iu (ikke undersøkt), og det ble bl.a. opplyst om følgende:

- Gulv mot grunn med mindre isolasjon og annen fuktsikring enn hva som er normalt ved dagens byggemåte.

Grunnmur var gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

- Mangler utvendig fuktsikring og har synlig saltutslag i garasje
- Støttevegg på enden av garasje ved trapp mot terrasse har en sprekk, det blir opplyst at dette har vært uforandret i dagens eiers eietid og antas å være en eldre skade.

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

- Ukjent om det ligger drenering i grunnen rundt mur.
- Det er ikke utvendig fuktsikring på grunnmur under terreng.

Det anbefales på generelt grunnlag å etablere drenering og utvendig fuktsikring samt utvendig isolasjon på grunnmur da bygget har påforede vegger under terreng.

Yttervegger (konstruksjon) var gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

TG-2 er satt pga manglende fuktsikring samt alder. Ved eventuelle innvendige og utvendig fornyinger så anbefales etterisolering, ny vindtetting og ny dampsperre.

Yttervegger (utvendige flater) var gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

- Kledning montert noe nære flislagt gulv på veranda.

Kledning fremstår i normal stand i henhold til alder og virker å være jevnlig vedlikeholdt. Kledning på øvre gavl over veranda samt stedvis ellers har sprekker og værslitasje og utskifting kan planlegges.

Terrasser, balkonger, trapper o.l. var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

VERANDA/TERRASSE ca 35 m<sup>2</sup>:

- Støpt gulv med fliser over garasje, noe slitasje på fuger, fliser sprukket stedvis

- Nyere terrasse i tre, fremstår stabil og i god stand.

- Det mangler rekkverk på repos og trapp mot gårds plass.

TG-2 er satt pga slitasje på fliser/fuger og manglende rekkverk ved trapp.

Frittbærende dekker var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

ETASJESKILLE:

- Konstruert i tre

- Stedvis noe knirk

- Planavvik målt med laser viser 10-15 mm over lengre strekker, dette er ikke unormalt ut i fra alder og byggemåte.

Overflater i underetasjen var gitt TG 2, og det ble opplyst at overflater i boligen fremsto tørre og uten synlige tegn til fukt eller råte.

Konstruksjon i underetasjen var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

- Enkelte rom har påforede vegger med lukkede konstruksjoner.

- Inspeksjon i veggventil indikerer 10 cm påforing, kan variere fra rom til rom.

- Påforede vegger mot terreng anbefales å utføres med utvendig isolasjon og fuktsikring i dag, dagens løsning i boligen er ikke unormal ut i fra alder.

Fuktmåling i underetasje var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

- Måling med hammerelektrode i bunnsvill på påforede vegger viser noe høyere verdier enn anbefalt men ikke unormalt høyt ut i fra alder og byggemåte, målt vektprosent i bunnsvill viser 17-20 %

- Det er normalt at påforing i tre mot mur- og betongkonstruksjoner trekker fukt fra disse tidvis.

- Ved eventuell fornying av overflater så anbefales det å åpne vegger for inspeksjon.

Terrengforhold var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Tilnærmet flatt terreng og stedvis lett fall fra mur på baksiden av huset. Normal utførelse med tanke på tomtens utforming og boligens byggeår.

Merknader: Ved eventuelle tiltak med utvendig fuktsikring og drenering så anbefales det å etablere fall fra mur etter dagens anbefalinger.

Under punktet "*Vær oppmerksom på*" ble det bl.a. opplyst om følgende:

Lovlighet/byggesak

(...)

- Det har tidligere vært en enkel dør ut til veranda der det i dag er to-fløyet dør. En slik fasadeendring er i utgangspunktet søknadspliktig. Det anbefales å kontakte kommunens byggesaksavdeling for å undersøke om de vurderer endringen som søknadspliktig.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2016. På spørsmål 5 om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Noe saltutslag i bakkant av garasjerom, samt noe i lite siderom til garasje. Ser ut som dette har stabilisert seg i løpet av den tiden vi har bodd her.

Forrige eier oppgir saltutslag på vegg i vaskerom. Dette er ser ut til å ha stabilisert seg.

På spørsmål 7 om kjennskap til f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Knirk i gulv ved terrassedør

På spørsmål 9 om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 12 om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeider som burde utføres av faglærte personer, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Satt inn terrassedør mot syd

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,95 mill. ved kjøpekontrakt signert 3.2.21/5.2.21, og overtatt av kjøper 15.3.21.

Kort tid etter overtakelsen fjernet kjøper laminatgulvet i stuen for å legge nytt gulv. I den forbindelse ble det avdekket en stor svikt i gulvet ved terrassedøren. For å kunne inspisere forholdet nærmere, ble gulvet under laminatgulvet fjernet. Det ble da oppdaget store råteskader i bjelkelag og bunnsvill ved terrassedøren i stuen. Kjøper skal ha observert at råteskadet bunnsvill delvis var blitt erstattet med et slags svill/spikerslag under selve døren. Inn under vegg var bunnsvillen fullstendig oppsmuldret. Under terrassedøren var det også montert inn ett vinkeljern, som var festet i dørterskelen. I tillegg skal kjøper ha observert at det var lagt ekspanderende byggeskum langs dørterskelen og gulvplaten. Det ble også oppdaget at terrassedøren var feilmontert, ved at det ikke var benyttet monteringskruser eller kiler. Det var heller ikke benyttet isolasjonsvatt eller byggeskum mellom karm og stender i vegg. Dampspærren var heller ikke tapet til dørkarmen. Det ble reklamert over forholdene den 25.3.21.

Takstmann H. utarbeidet rapport datert 2.5.21:

Det ble registrert råteskader i oppforet tilfarergulv og svill i yttervegg på grunn av fuktinnregning fra terrasse. Det ble også registrert at vindusfelt og terrassedør som nylig har blitt byttet var feilmontert. Ut i fra omfanget på råteskader så har fuktinntegningen pågått over tid. Det ble også registrert at det var gjort forsøk på noe utbedring av råteskade ved bytte av vindusfelt og terrassedør. Terrasse består av en støpt betongplate, flislagt med skifer i ettertid. Ved å legge skiferfliser over betongdekke så har man hevet utvendige overflater slik at fukt trenger høyere opp på konstruksjonen. Fliser er også lagt slik at det er en spalte på ca 2-3 cm mot konstruksjonen (treverket). Dette gjør at fukt ikke renner vekk fra konstruksjonen, men blir liggende nede i spalte mot trekonstruksjonen og trengte inn i treverket. Løsningen med treverk rett ned på betongplate uten fuktsikring er en dårlig løsning. Det å legge skiferfliser oppe på betongdekke bidro til å eskalere fuktskaden ytterligere.

Panel må rives på hele vegg langs terrasse, svill må byttes og det må etableres to trins tetting før ny panel monteres.

Råteskadet tilfarergulv må byttes og nye gulvplater monteres. Overflater i stue og på soverom må legges på nytt (parkett og laminat).

Vindusfelt og dør må byttes da de er feilmontert. Skruer er satt i feil, skruer er ikke skrudd inn der det er forboret for feste, men skudd inn i karm og terskel. Dette har ført til at overflater er ødelagt.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 193 750 inkl. mva.

Faren til en av kjøperne, ingeniør Ø., har sett på dokumentene i saken, og utarbeidet et notat med en nærmere beskrivelse av de avdekkede forholdene med illustrasjoner og bilder. I notatet ble det bl.a. bemerket at bildene som var tatt da terrassedøren ble skiftet i selgers eiertid, viste råtne bjelkelagsender og manglende bunnsvill, og at det er vanskelig å se at man ikke hadde oppdaget råte i bunnsvillen og bjelkelagsendene ved skifte av døren.

Videre har takstmann H. foretatt en vurdering av bildene som ble tatt i forbindelse med at terrassedøren ble skiftet i selgers eiertid, og gitt følgende uttalelse:

Bildene viser også tydelig at det er gjort forsøk på å utbedre skaden ved dør og vindusbytte

Kjøper engasjerte firma R. for å inngi et pristilbud på utbedringsarbeidene. R. var på befaring i starten av juni 2021. Kjøpers far, ingeniør Ø., skal ha vært tilstede ved befaringen, og har gitt følgende oppsummering av befaringen:

Under den nye døra er det synlig skiftet ut til nye bunnsvill noe som ble utført samtidig med skifte av dør. R. AS kunne bekrefte at etter deres mening er det ikke mulig å skifte svill og skifte terrassedør uten å oppdage råteskadene i gulvet. Råteskadene er trolig av eldre dato enn da døra ble skiftet ut og dette kan mest sannsynlig dokumenteres av Mycoteam som kan tidsbestemme alder på råteskadene.

Det ble fremlagt pristilbud fra firma R. på kr 255 245 inkl. mva.

Selskapet har gjengitt følgende forklaringer fra selger:

Vedrørende råte i bjelkelag/bunnsvill ved terrassedør, så er dette ikke kjent for meg, da jeg ikke var tilstede når ny terrassedør ble satt inn. Det var to venner av min mann som satte inn døren og de nevnte ikke noe om dette. Jeg har imidlertid meldt fra på egenerklæringsskjema om at det er "knirk" i gulvet ved terrassedøren. Denne "knirken" har kommet og gått, så jeg har tenkt at dette skyldes værforandringer. "Knirken" var også der når jeg kjøpte huset i 2016. I og med at jeg hele mitt liv har bodd i eldre/gamle hus har jeg ikke reagert på "knirk" i gulv. Det er for meg en naturlig del av et eldre hus. Gulvet i stuen er aldri tatt opp, så det har ikke vært mulig å avdekke dette. Det er for øvrig ingen av gulvene som er tatt opp, så lenge jeg har eid huset.

Vedrørende mistanke om råteskade på bunnsvill/bjelkelag på soverom, er dette et forhold som er helt ukjent for meg. Det kommer heller ikke fram i klagen i hvilket soverom det skulle være. Når jeg overtok huset i 2016 hadde huset 3 soverom. 2 oppe og 1 i kjelleretasjen. Så lenge jeg har bodd i huset har jeg aldri fått tegn som skulle tilsi råteskader, verken i noen av de nevnte soverom eller i andre rom i huset.

(...)

Jeg opprettholder mitt tidligere tilsvar, men ønsker å supplere med ytterligere informasjon og dokumentasjon om hvordan terrassedør og sidevinduer er satt inn.

Som det fremkommer av vedlagte video, ble veggen mot sør kun åpnet for å gi plass til innsettingen. Det går også tydelig fram av videoen at selve gulvet ikke ble åpnet.

På vedlagte bilde tatt fra utsiden er det helt tydelig at det ligger en bunnsvill ned mot betongen og at det over denne igjen er ligger en bjelke, trolig lagt der for å ha spikerslag, den gang veggen kun hadde tømmermannskledning og en helt enkel verandadør. Av bilder som er vedlagt klagen går det tydelig fram at verken den bjelken som ligger ned mot betongen eller den øvre bjelken er kuttet. Det vil si at de var der da veggen ble åpnet. Disse var i en forfatning som ikke gir grunn til mistanke om omfattende råte i andre deler av veggen. Dobbelt terrassedør og sidevinduer ble satt inn oppe på den øvre bjelken. I og med at en dobbelt terrassedør er vesentlig tyngre enn en panelt vegg, ble det lirket inn to klosser for å gi støtte. Det er ut fra bildene vanskelig å si hvilke høyde disse hadde, men trolig mellom 5 og 7 cm. Det er også lirket inn ett ekstra vinkeljern for å gi ekstra støtte mellom innvendig gulv og spikerslag. Når man studerer bildene som er tatt fra utsiden, ser en klart at åpning mellom bunnsvill og spikerslag er så lite at det ikke er mulig å få noe overblikk over tilstanden på baksiden, eller på sidene av åpningen, da de gamle stendere står der på begge sider. Det kommer videre fram av klagens bilder at verken bunnsvill eller spikerslag er kuttet, men går inn under den

åpning som ble gjort i veggen ved innsetting av dør og vinduer. Fugeskum er benyttet for å tette eventuelle glipper mellom bunn på dør og spikerslag. At dette er uvanlig er helt nytt for meg.

De råteskader som klager påberoper seg at jeg som selger måtte ha visst om og bevist unnlatt å opplyse om, er ikke mulig å se uten å åpne gulvet innvendig. Jeg hadde ikke ønske om å bytte innvendig gulv og heller ikke mistanke om at noe var galt ut over tidvis knirk. (...)

De som gjorde arbeidet for oss, er to venner og tidligere kollegaer av min mann. (...) Som tidligere nevnt var jeg ikke tilstede, men jeg har hele tiden vært trygg på at de har utført arbeidet på en tilfredsstillende måte og det beviser også vedlagte dokumentasjon.

**Kjøper** har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av at selger holdt tilbake opplysninger om råteskader. Kjøper viste til at råteskadene var synlige ved utskiftningen av terrassedøren, og at det var foretatt en delvis utbedring av råteskadene ved bytting av vindusfelt og terrassedør. Det ble videre vist til at det var to venner av selgers mann som hadde montert terrassedøren, og kjøper anførte at det hadde formodningen mot seg at disse skulle ha foretatt en delvis utbedring av råteskader, uten å opplyse selger om dette. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og bl.a. vist til utbedringskostnadenes betydelige størrelse, og forholdets alvorlige art.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 262 780, inkludert kr 7 535 for fagkyndig vurdering, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

**Selskapet** har bestridt at det var holdt tilbake opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Det ble vist til at selger hadde forklart at hun ikke kjente til råteskadene, og det ble videre anført at selger ikke hadde opptrådt grovt uaktsomt ved å være uvitende om skadene. Selskapet viste videre til at selger opplyste om knirk i gulv ved terrassedør og at døren var satt inn av ufaglærte. Selskapet har også bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til råteskadene, jf. avhl. § 3-7. Etter en konkret helhetsvurdering, hvor det særlig ble lagt vekt på boligens og bygningsdelenes alder, påregnelig vedlikeholdsbehov og risikopplysninger gitt ved salget, kom sekretariatet til det heller ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet råteskader i tilfarergulv og svill i ytterveggen i en enebolig oppført i 1975.

Nemnda tar først stilling til om det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7, og viser til sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet:

Slik saken er opplyst er sekretariatet av den oppfatning at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter – i strid med selgers uttrykkelige utsagn – for at selger kjente til råteskadene. Etter vår vurdering kan det heller ikke anses sannsynliggjort at selger måtte kjenne til råteskadene. Vi viser til at vår saksbehandling er skriftlig, og at vår vurdering utelukkende kan baseres på de fremlagte dokumentene. På bakgrunn av dette kan vi vanskelig foreta noen inngående troverdighetsvurdering av selger, og slik saken er opplyst finner vi ikke grunnlag for å betvile selgers forklaring. Vi kan ikke se at det er dokumentert at råteskadene var synlige for selger. Råteskadene var skjult i konstruksjonen, og ble av kjøper oppdaget etter at det var foretatt konstruksjonsmessige inngrep, herunder gjennom åpning av stuegulvet. Etter vår vurdering foreligger det ikke tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for å legge til grunn at det ble utført en delvis utbedring av råteskader i forbindelse med at døren ble skiftet, og i alle tilfeller har vi ikke funnet det sannsynliggjort at dette er noe selger kjente eller måtte kjenne til.

Vi vil påpeke at selger ikke kan holdes direkte ansvarlig for eventuell kunnskap de som utførte arbeidene tilegnet eller må ha tilegnet seg gjennom utførelsen, jf. eksempelvis FinKN 2013-596. Slik saken er opplyst, og da i hovedsak sett hen til bildene som ble tatt i forbindelse med utskiftingen av døren i selgers eiertid, er sekretariatet for øvrig av den oppfatning at råteskadene ikke fremstår som særlig synlige gjennom de arbeidene som ble utført. Skadene fremstår i hovedsak som synlige fra innsiden av boligen etter konstruksjonsmessige inngrep, herunder gjennom åpning av stuegulvet. Det er ikke holdepunkter for at gulvet ble åpnet i selgers eiertid. Videre vil vi påpeke at arbeidene med utskiftning av døren ble utført av ufaglærte, hvilket det ble opplyst om ved salget. Forhold som normalt ville blitt oppdaget av en fagkyndig, vil ikke nødvendigvis fanges opp av noen uten fagkompetanse.

Sekretariatet fant det etter dette ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da det ikke er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er da om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør kr 255 245, som tilsvarer 8,65 % av boligens kjøpesum. Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, og bemerker at den ikke har funnet det nødvendig å ta stilling til om de relevante utbedringskostnadene er noe lavere enn hva som er anført av kjøper.

Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, viser nemnda til sekretariatets grundige drøftelse som nemnda i hovedtrekk kan slutte seg til. Nemnda vil særlig fremheve følgende fra sekretariatets drøftelse:

Saken gjelder en enebolig oppført i 1975. I salgsprospektet ble det opplyst at boligens standard er suksessivt oppgradert de siste årene. Oppgraderingene knytter seg i hovedsak til andre bygningsdeler og deler av boligen enn de det er avdekket skader ved, med unntak av at terrassedør og vinduer ble montert i 2018, og utvendig kledning ble malt i 2019.

I eierskifterapporten som forelå ved salget ble det under takstmannens overordnede vurdering av eiendommen opplyst at boligen fremstår funksjonell og at den innvendig er fornyet i flere etapper siden byggeår. Det ble videre opplyst at kledning på yttervegg kan planlegges fornyet. I vurderingene av de enkelte bygningsdelene var en rekke bygningsdeler gitt tilstandsgrad (TG) 2. Som det fremgår innledningsvis av eierskifterapporten, kan TG 2 bl.a. indikere at det er avdekket feil, skader, slitasje og/eller nedsatt funksjon, samt at det kan være behov for tiltak i nær fremtid, eller at det er særlig grunn til overvåkning av bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader.

Vinduer var generelt gitt TG 2, men det ble samtidig opplyst at to-fløyet balkongdør og vinduer merket 2018 var i god stand og funksjon. I selgers egenerklæringsskjema var det imidlertid opplyst at innsettingen av terrassedøren var utført av ufaglærte. Dette innebærer at kjøper ikke kunne forvente en fagmessig og feilfri utførelse, og feilmontering av terrassedøren utgjør etter vårt syn ikke et avvik fra det kjøper måtte forvente. (...)

Yttervegger, herunder konstruksjon og utvendige flater, var gitt TG 2. Når det gjelder konstruksjon ble det opplyst at TG 2 var gitt på grunn av manglende musesikring og alder. Når det gjelder utvendige flater, ble det opplyst at kledningen er montert noe nært flislagt gulv på veranda. Det ble også opplyst at kledning på øvre gavl over veranda, samt stedvis ellers, har sprekker og værslitasje, og at utskiftning kan planlegges. Kjøper var følgelig gjort kjent med at det flislagte gulvet på verandaen var noe nært kledningen, hvilket er en av årsakene til skadene og utbedringsbehovet som er avdekket. På bakgrunn av det samlede opplysningsbildet måtte det videre være påregnelig med utskiftning av kledningen på kortere sikt. Sett hen til opplysningene om slitasje og enkelte skader, samt bygningsdelenes alder, kunne det ikke utelukkes at det ved utbedring eller nærmere undersøkelser ville avdekkes ytterligere skader.

Videre viser vi til at også terrassen var gitt TG 2, og det ble opplyst om slitasje på fuger, samt at fliser stedvis var sprukket. Det kunne følgelig heller ikke være upåregnelig med enkelte tiltak knyttet til terrassen på kortere sikt.

Etter en samlet helhetsvurdering har nemnda, i likhet med sekretariatet, kommet til at det ikke er sannsynliggjort at boligen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å forvente ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det vises i denne forbindelse til at det følger av bestemmelsens forarbeider at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt misforhold i denne saken. Nemnda har ved vurderingen særlig lagt vekt på boligen og bygningsdelenes alder, påregnelig vedlikeholdsbehov og de risikoopplysninger som var gitt ved salget.

Nemnda har 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), Anne-Lene Åvanger Hødnebø (selskapsrepresentant), Nina Johannessen (selskapsrepresentant), og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).*