

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-384

2.5.2022

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – tidligere lekkasjer, utbedring ved egeninnsats og vennetjeneste, skadedyr, mv. – toalett skiftet mellom visning og overtakelse? – avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig i Lyngdal kommune oppført i 2001 ble solgt "som den er" for kr 830 000, og overtatt av kjøper 7.5.21. I tilstandsrapporten som forelå ved salget var det konkludert med at det måtte påregnes en del reparasjoner, men at hytta for øvrig fungerte normalt, og kunne brukes som den sto. Det ble bl.a. opplyst om store skjevheter som følge av at hytta var dårlig fundamentert, og at det bl.a. måtte påregnes montering av flere pilarer og dragere. Det ble videre opplyst om løse plater/hull, knirk og gliper i parkettgulv, og hull i gulv på bad. Takteking (TG 1) var skiftet av et byggefirma i 2017/2019. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, herunder at et forbrenningstoalett var skiftet ut, at det var byttet panel bak toalettet på en ufagmessig måte, fuktmerker etter tidligere lekkasje, at utbedringsarbeider var gjort ved egeninnsats og vennetjeneste, hull i gulv i bod og på bad, åpninger i undergulv ved pipe, hull i isolerende plast under kjøkkenbenk, og funn av museekskremer. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake og gitt uriktige opplysninger ved salget, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avslo kjøpers krav, og bestred at det forelå grunnlag for mangelsansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 102 069, samt forsinkelsesrente fra 17.10.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum:

- Toalett er byttet ut og veggpanel skadet
- Tidligere lekkasjer, utbedring ved egeninnsats og vennetjeneste
- Hull i baderomsgulv under toalett
- Hull i gulv i bod
- Hull i isolerende plast under kjøkkenbenk
- Åpninger i undergulv ved pipeløp
- Museekskremer

Saken gjelder en fritidsbolig i Lyngdal kommune oppført i 2001.

I salgsprospekt datert 9.6.20 ble det bl.a. opplyst om følgende:

Det er foretatt normalt vedlikehold på hytten. I 2019 ble det foretatt en større oppgradering, da ble taktekket skiftet og det ble lagt inn strøm.

(...)

Enkelte oppgraderinger må påregnes, se nærmere beskrivelse under byggemåte og tilstandsrapport.

(...)

Det er installert Cinderella forbrenningstolett i hytten.

I tilstandsrapport datert 2.6.20, med befaringsdato 26.5.20, ble det under takstmannens konklusjon bl.a. opplyst om følgende:

Bygningsdelene har varierende alder, men er i hovedsak fra byggeåret.

Oppgraderinger etter byggeåret:

- Skiftet pipebeslag og taktekking i 2019.
- Balkongdør, vindu på soverom og kjøkken er av nyere dato.

Følgende antas å ha betydning ved et eventuelt eierskifte:

- Hytta har skjevheter som skyldes dårlig fundamentering.
- Dragerne som ligger på pilarene har for lange spenn og bør forsterkes og understøttes..
- Kledningen på baksiden er montert skjevt og har enkelte gliper/åpninger mellom bordene.

Monteringen av kledningen ser ut til å være gjort som egeninnsats.

Mot syd og vest er det en god del sprekker i kledningen og terrassene er bygd helt inntil kledningen.

- Innvendige dører tar i karm og gulv i gang.
- Det anbefales å montere luker i himlingene for å holde takkonstruksjonene under oppsikt.

Ventileringen av takkonstruksjonen er ikke kjent for undertegnede.

- Det er lekk i enkelte av renneskjøtene, småskader på nedløpsrør og rennene må renses.

Takrennene har også ujevnt fall og det står en del vann enkelte steder.

- Terrassene har en del skjevheter som følge av dårlig fundamentering.

- Løse plater på undersiden av hytta må festes.

Det også enkelte hull i platene som bør tettes.

- Hull i gulv på bad må tettet og døra på dusjkabinett har treg åpne/lukke funksjon.

- Det er knirk og gliper flere steder i parkettgulvet.

Konklusjon:

Basert på det jeg fant på befaringen må det påregnes en del reparasjoner.

Hytta fungerer for øvrig normalt og kan brukes som den står.

Taktekkingen var gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Taket er tekket med metallplater som ble skiftet av byggfirma i 2019.

Undertaket er ukjent, men er erfaringsmessig av takbord/rupanel.

Vindskier og vannbord av tre.

(...)

Det ble ikke registrert åpenbare symptomer utover normale alderssvikler.

Renner, nedløp og beslag var dels gitt TG 2 og dels TG 1, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Takrenner og nedløpsrør av plast fra byggeåret.

Renner på baksiden er av metall og ser ut til å være skiftet etter byggetiden.

Pipebeslag er av nyere dato.

(...)

Det er lekk i enkelte av renneskjøtene, småskader på nedløpsrør og rennene må renses.

Takrennene har også ujevnt fall og det står en del vann enkelte steder.

Pipebeslag fremstår i god stand. TG 1

Piper og ildsteder var gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst at det er misfarge i panel rundt pipe, men ingen øvrige åpenbare symptomer ut over normale alderssvikler.

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

Hytta har store skjevheter i gulvene og er dårlig fundamentert.

Det er også flere løse plater på undersiden av hytta.

Tiltak/konsekvens

Skjevhetene bør utbedres. se "grunn og fundamenter"
Plater på undersiden av hytta må festes.
Det også enkelte hull i platene som bør tettes.

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

Badet har belegg på gulvet, panel på veggene og er fra byggeåret 2001.
Rommet er innredet med forbrenningstoalett (Cinderella), (...)

Vurdering

Badet fremstår i normal stand og det ble ikke registrert åpenbare symptomer utover normale alderssvekkelser.
Det gjøre oppmerksom på at gulvet ikke har fall til sluk og at hull i gulvbelegg ved siden av toalett bør tettes.
Døra på dusjkabinettet har treg åpne/lukke funksjon.
Badet har også alder som tilsier at man må forvente oppgradering.

Tiltak/konsekvens

Hull i gulv må tettes og det må forventes oppgradering av rommet.

Levetid

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar: 20-50 år. (...) Gulvbelegg har en anbefalt levetid på 10 til 20 år.

Kjøkken var dels gitt TG 1 og dels TG 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Kjøkkenet har heltre fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra byggeåret
(...)

Hovedinntrykk av kjøkken er ok. TG 1
Det er misfarge i benkeskap under vask og ventilator har behov for vedlikehold. (den er 19 år) TG 2
For øvrig fremstår kjøkkenet i normal stand og har ingen åpenbare symptomer utover normale alderssvekkelser.
(...)

På grunn av alder må det forventes reparasjoner/utskiftninger.
Misfarge under benkeskap skyldes vannsøl og var tørt på beforingen

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

Det er knirk og gliper flere steder i parkettgulvet.
Rundt pipa er det misfarge i panel, men treverket var tørt.
Panelen rundt pipa har nedbøyninger/skader som følge at hytta har seget og pipa står støtt.
For øvrig ble det ikke avdekket vesentlige skader eller svekkelser.

Tiltak/konsekvens

I forbindelse med eierskifte bør det påregnes normal oppussing av de innvendige overflatene.
Parkettgulvet er dårlig montert og er vanskelig å reparere og det må sannsynligvis legges nytt gulv.

Utvendig bod var generelt gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Enkelte panelbord har glidd fra hverandre på vegg. TG 2
For øvrig ble det ikke registrert åpenbare symptomer utover normale alderssvekkelser. TG 1

I egenerklæringsskjema datert 1.1.20 hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2000. På spørsmål 1 om kjennskap til feil tilknyttet bad, og på spørsmål 1.1 om kjennskap til om det var utført arbeid eller oppussing på bad siste 10 år, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 4 om kjennskap til setningsskader/skjevheter, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om skjeve gulv. På spørsmål 8 om kjennskap til utettheter på tak/fasade etc., hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Lekkasje i tak i 2018, utbedret – Nytt tak

På spørsmål 8.1 om kjennskap til om det var utført arbeid på tak/fasade etc. siste 10 år, hadde selger krysset av "Ja". Selger hadde også krysset av "Ja" på spørsmål 8.2 "Er arbeidet utført av faglært?". Selger hadde krysset av "Nei" på spørsmål 8.3 "Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?". Det ble ikke gitt nærmere opplysninger om arbeidene i egenerklæringsskjemaet.

Kjøper var på visning i oktober 2020. Kjøper var senere samme måned på befaring av hytta sammen med byggmester S., både for å få en fagmessig vurdering av hva som burde gjøres, og for å få et grovt overslag over eventuelle kostnader. Kjøper vurderte kostnadene opp mot prisforlangende, og la inn et bud som ble avslått av selger. Våren 2021 tok megler kontakt med kjøper, for å undersøke om de kunne være interesserte likevel.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 830 000, og kjøpekontrakt ble signert 20.4.21. I kjøpekontraktens punkt 13 var følgende forbehold inntatt:

Forutsatt at det ikke har skjedd vesentlig forverring av tilstanden til (...) siden vi kikket på den

Boligen ble overtatt av kjøper 7.5.21. I overtakelsesprotokollen ble følgende merknad inntatt:

Rørlegger sjekker forbrenningstoalett, og ovner som var fjernet settes tilbake

Etter overtakelsen startet kjøper rehabiliteringsarbeid på fritidsboligen. Tømrerfirmaet som kjøper hadde engasjert avdekket fuktflekker og mulige råteskader i bjelker under gulvet, samt fuktflekker oppover veggene flere steder. Kjøper snakket også med en nabo, som opplyste at det hadde vært en kraftig vannlekkasje i boligen noen år tidligere.

Videre oppdaget kjøper at forbrenningstoalettet var byttet ut mellom visning og overtakelse, og at det i den forbindelse var blitt byttet panelbord bak toalettet som ikke var likt som resten av panelet, og at arbeidene var gjort på en ufagmessig måte.

Den 15.6.21 ble det fremsatt reklamasjon overfor selskapet.

I e-post av 29.6.21 videreformidlet selskapet at selger hadde opplyst at hun ikke hadde kjennskap til eller mistanke om fukt og råteskader under hytta, at gulvene hadde løftet seg eller at bjelkelaget hadde seget under hytta. Når det gjaldt lekkasjer hadde selger opplyst at det oppsto vannskader etter en lekkasje fra taket i 2017. I den forbindelse ble det utført arbeider på soverommet på fjellsiden, samt i taket ved kjøkkenet, og kjøkkeninnredningen ble tatt ned. Arbeidene hadde blitt utført og betalt i regi av forsikringsselskapet. For øvrig hadde selger opplyst at de også i 2007 opplevde en vannlekkasje, hvor både årsak og følgeskader etter selgers oppfatning ble tilstrekkelig utbedret. Selger hadde videre opplyst at toalettet ble skiftet ut 1.7.20. Bakgrunnen for dette var at det andre ble ødelagt. Da toalettet var noe lavere enn det som sto der tidligere, medførte dette at et panelbord ble skiftet ut den 28.8.20.

I e-post av 2.7.21 videreformidlet selskapet at selger hadde opplyst at det i 2007 oppsto skader i stue, kjøkken og gang. Det ble gjennomført tørking med industritørker, og det ble lagt ny parkett i stue, kjøkken og gang. Arbeidene ble utført av selger selv. Angående utbedringen i 2017 husket ikke selger hvilket firma som hadde utført arbeidet, da dette ble utført i regi av selgers forsikringsselskap.

Kjøper tok kontakt med selgers boligforsikring, som opplyste om lekkasjen i 2007, og at det forelå en utbetaling fra forsikringen for denne skaden. Det ble videre opplyst om ytterligere skader som hadde blitt meldt inn av selger til forsikringsselskapet, herunder lekkasje fra oppvaskmaskin grunnet mus, utett tak, rørbrudd, og brudd på avløpsrør. To av skadesakene viste seg å gjelde naboeiendommen, som selger også hadde eid.

Kjøper rekvirerte firma N. AS for å få oversikt over skadebildet. I besiktigelsesrapport datert 7.7.21 ble det konkludert med følgende:

Knirk i gulv og spesielt svelling i skjøtene på sponplategulvet tyder på at det har vært vann/fukt på gulvet. Her kan man gå over å skru platene på nytt.

Nedsig og ujevnheter i gulvet kommer av dårlig fundamentering og understøtting på bærepunkter, samt for lange spenn mellom bærepunktene.

Det er også noen løse stubbelofts plater under hytta som er for dårlig montert og må festes. Hytta mangler litt på utførelse generelt, og det er nok hovedårsaken til problemene.

(...)

Tiltak:

Skruing av sponplategulvet for å motvirke knirk.

Anbefalte tiltak:

Understøtting av bærebjelker.

Evnt avrette gulv ved hjelp av oppjekking og/eller flytemasse.

Kalkyle for skaden:

Besiktigelse, rapport og kalkyle kr 5 500,-

Skruing av gulv. kr 5 000,-

Rigg og drift av byggeplass kr 500,-

Sum kr 11 000,-

Mva kr 2 750,-

Til sammen kr 13 750,-

Kjøper avdekket videre flere andre forhold, herunder hull i gulv i utvendig bod, åpninger i undergulvet ved pipeløp, hull i isolerende plast under kjøkkenbenk, hull i gulv under toalett og museekskremer.

Utbedringskostnadene ble av byggmester S. estimert til kr 66 525 inkl. mva.:

skruing av gulv 6000 kr eks mva.

flytte gulver innvendig.10000 kr eks mva.

dragere ekstra under hytte 15000 kr eks mva.

hull i utvendig bod 800 kr eks mva.

tetting åpning gulv pipe 500 kr eks mva.

isolasjon vegg kjøkken skifte panel og glava i vegg med arbeid 8000 kr eks mva.

fikse panel i bad 1000 kr eks mva.

tette hull i gulv skru gulvet og nytt beleg 12000 kr eks mva.

fuktskade innvendig bod 0 kr.

I tillegg kom kostnader til å male badet på kr 2 133, og nytt Cinderella forbrenningstoalett med veiledende pris kr 33 490.

Byggmester S. bekreftet den 7.10.21 at det var gjort endringer på badet etter deres befarings i oktober 2020.

Selskapet fremla kontoutskrift som viste betaling på kr 24 000 til rørleggerfirma L. den 1.7.20.

Selskapet kontaktet også F. ved rørleggerfirma L., som oversendte faktura datert 30.6.20 for deres bestilling av toalettet fra leverandør.

Ifølge selskapet hadde selger for øvrig forklart at arbeidene med taktekingen i 2018 ble utført av selgers svigersønn, som var utdannet tømrer, og en faglært sveiser. Selger var ikke til stede under utbedring av følgeskadene i kjøkkenkroken etter taklekkasjen i 2018. Selger har videre opplyst at hullet under toalettet var etablert som lufting for toalettet, og at dette ble etablert da hytta fikk forbrenningstoalett.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1, som følge av at Cinderella-toalettet var byttet ut mellom kjøpers besiktigelse og overtakelsen. Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som følge av at det var holdt tilbake opplysninger om tidligere lekkasje, at toalett var byttet ut og panel ødelagt, hull i baderomsgulv under toalett, hull i isolerende plast under kjøkkenbenk, og at utbedringer etter lekkasjer var gjort ved egeninnsats og vennetjeneste. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til at utbedringskostnadene utgjorde 12,3 % av kjøpesummen, og at det var tale om omfattende feil og mangler.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 102 069, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslovens bestemmelser. Det ble tilbakevist at eiendommen ikke var i samme stand som ved kjøpers besiktigelse, jf. avhl. § 3-1, og vist til at selger opplyste at Sunwind-toalettet ble montert i juli 2020. Det ble videre bestridt at det foreligger mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Når det gjaldt tidligere lekkasjer ble det vist til at utbedring etter lekkasjen i 2007 ble utført som egeninnsats ved industritørker og bytte av parkett i stue, kjøkken og gang, og selskapet fremholdt at selger var i god tro om at forholdet ble tilstrekkelig utbedret. Det ble opplyst om lekkasjen fra taket i 2018, og utbedring ble utført av fagfolk. Det var ikke holdepunkter for at det nye toalettet var en simplere modell, eller av dårligere kvalitet enn det som var avbildet i salgsoppgaven. Opplysninger om fargenyanse på to panelbord bak toalettet ville ikke virket inn på avtalen. Når det gjaldt hull i baderomsgulvet ble det bl.a. vist til at selger opplyste at dette ble etablert da hytta fikk forbrenningstoalett, som lufting for toalettet. Når det gjaldt hull i isolerende plast under kjøkkenbenk, ble det anført at selger ikke kjente eller måtte kjenne til forholdet, og vist til at selger ikke var til stede under utbedring av kjøkkenkroken etter taklekkasjen i 2018.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at forbrenningstoalettet var skiftet mellom kjøpers befarig og overtakelse, jf. avhl. § 3-1 første ledd. Sekretariatet kom videre til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Sekretariatet viste bl.a. til at det ikke var dokumentert noen kvalitetsforskjell mellom de to typene forbrenningstoalett. Rørbrudd ved varmtvannsbereder ble utbedret av rørlegger ca. 14 år før salget, og det var ikke holdepunkter for at disse utbedringsarbeidene var mangelfulle. Når det gjaldt utbedringsarbeidene selger hadde utført ved egeninnsats, herunder bruk av industritørker og utskifting av parkett i stue, kjøkken og gang, viste sekretariatet til at det var gitt en rekke risikoopplysninger om gulvet ved salget, og at utbedring uansett måtte være påregnelig. Når det gjaldt arbeidene på taket i 2018/2019 bemerket sekretariatet at selger med fordel kunne ha opplyst at arbeidene helt eller delvis ble utført som vennetjeneste, dersom dette var tilfellet. Det var imidlertid ikke holdepunkter for at de som hadde utført arbeidene ikke var faglærte, og det var ikke avdekket noen mangler ved arbeidene. Når det gjaldt hull i gulvet under toalettet bemerket sekretariatet at det ikke var dokumentert hvilken betydning dette hadde, eller hva det ville koste å tette hullet. Sekretariatet viste for øvrig til at det ble opplyst om hull i gulvbelegget på badet, at tetting måtte påregnes, og at oppgradering av badet måtte forventes, samt at det ble opplyst om hull i plater på undersiden av hytta som burde tettes. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selger kjente til hull i isolerende plast under kjøkkenbenken, og bemerket at det ikke var dokumentert hvilken betydning hullet hadde, eller nødvendig utbedringsbehov relatert til dette. Etter sekretariatets vurdering var det tvilsomt om det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen ville være oppfylt dersom man trakk ut

kostnader som måtte være fullt ut påregnelige, herunder kostnader til avretting og ekstra dragere, samt tetting av åpninger og hull som det var opplyst om ved salget. Under enhver omstendighet var sekretariatet av den oppfatning at det kvalitativt sett ikke forelå noe vesentlig forventningsavvik.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort at toalettet er skiftet etter visning i oktober 2020. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda tiltrer. Nemnda kan etter dette ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-1 første ledd.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, eventuelt avhl. § 3-8, som en følge av at det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om tidligere lekkasje, at toalett er byttet ut og panel ødelagt, hull i baderomsgulv under toalett, hull i isolerende plast under kjøkkenbenk, og at utbedringer etter lekkasjer er gjort ved egeninnsats og vennetjeneste.

Hva gjelder toalettet, er nemnda enig med kjøper i at det i salgsdokumentasjonen er gitt en uriktig opplysning da det var opplyst om at fritidsboligen hadde Cinderella forbrenningstoalett, mens det har et Sunwind-toalett. Nemnda kan imidlertid ikke se at den uriktige opplysningen kan antas å ha virket inn på kjøpsavtalen. Det er ikke grunnlag for å konstatere at det foreligger noen kvalitetsforskjell mellom de to toalettene. Det vises for øvrig til sekretariatets merknader, som nemnda er enig i. Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet.

Kjøper har også anført at selger har holdt tilbake opplysninger om lekkasjen i 2007, og at utbedringsarbeidene da ble gjort ved egeninnsats. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet forstår det slik at selger i 2007 opplevde en lekkasje som følge av rørbrudd til varmtvannsbereder. I egenerklæringsskjemaet er det stilt spørsmål om kjennskap til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd eller lignende. Selger hadde her krysset av "Nei", hvilket ikke kan sies å være i samsvar med hva selger kjente til.

Sekretariatet er imidlertid av den oppfatning at opplysninger om forholdet ikke ville ha virket inn på avtalen. Selve rørbruddet skal ha blitt utbedret av rørlegger, og kjøkkenet av kjøkkenmontør. Arbeidene ble utført 14 år før salget, og det er ikke holdepunkter som tilsier at disse utbedringsarbeidene var mangelfulle.

Utbedring av følgeskadene ble utført av selger selv, ved industritørker og bytte av parkett i stue, kjøkken og gang. Når det gjelder opplysninger om disse arbeidene er sekretariatet i utgangspunktet av den oppfatning at dette er noe kjøper hadde grunn til å regne med å få, og at slike opplysninger kan være egnet til å virke inn på en boligkjøpsavtale. Selv om legging av parkett ved egeninnsats i seg selv ikke nødvendigvis er et opplysningspliktig forhold, må det tas i betraktning at arbeidene ble utført som ledd i utbedring etter en lekkasje. I dette tilfellet ble det imidlertid gitt nokså omfattende risikoopplysninger om gulvet ved salget. Det ble opplyst om knirk og gliper flere steder i parkettgulvet, at parkettgulvet er dårlig montert, at det er vanskelig å reparere og at det sannsynligvis må legges nytt gulv. I punktet om etasjeskillere ble det opplyst om store skjevheter i gulvene, at hytta er dårlig fundamentert, og at skjevheten bør utbedres. På bakgrunn av disse risikoopplysningene måtte kjøper under enhver omstendighet påregne større utbedringstiltak, og det kunne ikke utelukkes at det ved nærmere undersøkelser ville avdekkes et mer omfattende utbedringsbehov. På bakgrunn av det samlede opplysningsbildet, og særlig sett hen til at utbedring av gulvet uansett måtte være påregnelig, er sekretariatet av den oppfatning at opplysninger om selgers egeninnsats på dette punktet ikke ville ha virket inn på avtalen.

Vi vil også bemerke at resterende skader og utbedringskostnader som kan relateres til forholdet fremstår som bagatellmessige sett i forhold til risikoopplysningene som ble gitt ved salget. I befaringsrapporten fra N. AS er det konkludert med at knirk i gulv og svelling i skjøtene tyder på at det har vært vann/fukt på gulvet, og at man her kan gå over og skru platene på nytt. Kostnadene til dette, inkludert rigg og drift, er i rapporten estimert til kr 6 250 inkl. mva. Av Byggmester S. er kostnadene for skruing av gulv estimert til kr 7 500 inkl. mva. Ikke bare er utbedringskostnadene lave, men de er også ment for å utbedre knirk i gulv, hvilket det ble

opplyst om ved salget. Kostnader til nye dragere og avretting av gulvet knytter seg til nedsig og ujevnheter i gulvet som følge av dårlig fundamentering og understøtting, hvilket ikke kan relateres til lekkasjen i 2007, og som det for øvrig ble gitt klare risikoopplysninger om ved salget.

Nemnda slutter seg til sekretariatets grundige vurdering, og kan ikke se at det for dette forholdet er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har også anført at det er gitt uriktige opplysninger om arbeid på taket, men nemnda kan ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Arbeidene ble utført av selgers svigersønn, som er utdannet tømrer, sammen med en faglært sveiser, og det er ikke holdepunkter for at disse ikke er faglærte. Det er heller ikke avdekket noen mangler ved arbeidene. Nemnda kan følgelig ikke se at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt.

Hva gjelder kjøpers anførsler om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet hull i baderomsgulvet under toalettet og hull i isolerende plast under kjøkkenbenken, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar. Nemnda slutter seg til sekretariatets vurderinger på disse punktene.

Nemnda kan etter en samlet innvirkningsvurdering av alle de ovenfor nevnte forholdene, heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, men nemnda kan ikke se at så er tilfelle. Nemnda viser til sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet, som tiltres.

Nemnda har vurdert kjøpers nemndsanmodning, men kan ikke se at det der fremkommer noe som gir grunnlag for en annen vurdering av om det foreligger grunnlag for mangelsansvar i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Johannessen (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).