

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2023-375

19.5.2023

**HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)**

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

Tilbakekall av forlikstilbud – re integra? – avtl. §§ 7 og 39 andre pkt. – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig oppført i 1937 ble solgt "som den er" for kr 4,6 mill., og overtatt av kjøper 12.5.21. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst at skillevegg i loftstue var fjernet i senere tid, samt om noe sig i loftstue mot skillevegg og retningsavvik (TG 2-3). Det ble også opplyst om noe nedbøy i deler av yttertaket, og skjevheter i gulv og tak. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over skjevheter, og at det var fjernet en bærevegg i boligen. Foretaket avslo kjøpers krav, men fremsatte senere et forlikstilbud. Tilbudet ble trukket tilbake etter syv minutter. Femten minutter etter at tilbudet var trukket tilbake bekreftet kjøpers advokat å ha mottatt tilbudet, og opplyste at det var kommet til hennes kunnskap før det ble trukket tilbake, samt at de ville gjennomgå tilbudet og komme med en tilbakemelding. Tre dager senere aksepterte kjøper tilbudet. Kjøper anførte at det var inngått en bindende avtale, og at det uansett var grunnlag for mangelsansvar. Foretaket anførte at tilbudet ikke kunne gjøres gjeldende, da det ikke var fremsatt et bindende tilbud, og at tilbudet uansett var tilbakekalt. Foretaket anførte videre at det ikke var grunnlag for mangelsansvar. Nemnda kom til at forlikstilbudet kunne trekkes tilbake, og at det ikke forelå noen mangel. Foretaket ble gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 255 375, samt forsinkelsesrente.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjevheter og mangelfull bæring, jf. avhl. § 3-7 og 3-9 andre punktum, herunder spørsmålet om foretaket er bundet av et fremsatt forlikstilbud. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig i Vestland fylke oppført i 1937.

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

STANDARD

(...)

Bolig som må oppleves!

Særegen eiendom som er oppført i 1937, renoverert i store deler av utvendige overflater for ca 10 år siden. Innvendig er badet, gang, vaskerom og kjøkken oppgradert i 2016.

Selger har ellers tilbakeført stilen som var originalt samt malt i fine farger. I 2. etasje er det åpnet opp til en stue, som lett kan tilbakeføres til ett til soverom.

Uthus med carport og bod som er i dårlig forfatning.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende under takstmannens konklusjon:

Enebolig oppført i 1937, renovert i store deler av utvendige overflater for ca 10 år siden, innvendig 1.etasje bad, vaskerom og kjøkken oppgradert i 2016.

Boligen er generelt i normal stand iht alder, men har blitt noen år og det må påregnes noe vedlikehold og oppgradering/modernisering for å tilfredstille dagens krav til standard.

Enkelte tilstands anmerkninger som gitt skyldes i hovedsak alder, vedlikehold og konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og levetid på bygningsdelene.

Påregnelig med noen påkostninger for utbedring/vedlikehold av enkelte påpekte tilstandsvurderinger på sikt, rapport anbefales dermed lest i sin helhet.

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

Beskrivelse:

(...)

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Det ble registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen på befaringdagen, treverket anbefales behandlet om økt aktivitet skulle oppdages.

Flere spiker stikker gjennom sutaket.

Misfarging, tegn etter tidligere transport av fukt i bærebjelke bak pipe.

Overflater på innvendige gulv i kjeller (grovkjeller) var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Ujevnheter i gulv, påregnelig normalt i stedstøpte gulv, ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betonggulv/påstøp er 5 - 20 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Enkelte riss/sprekker i stedstøpt gulv, skyldes normalt noe bevegelse og svinriss i betongen.

Det er trolig ikke montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.

Vaskekjeller er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet.

Overflater på innvendige gulv i 1. etasje var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Påregnelig med avretting før eventuell montering av parkett eller laminat.

Tregulv og tømmervegger påregnelig normalt med noen skjevheter, knirk og enkelte glipper/sprekk i malte overflater/trevirke.

Varmekabler i flisbelagt gulvet entre/gang og bad fra 2016 ifølge eier.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av tregulv, malt er 6 - 10 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Ujevnheter og noe knirk i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.

Om overflater på innvendig himling i 1. etasje ble det opplyst om følgende:

Tilstandsvurdering: Mindre sprekk i pappet malt overflate himling på kjøkken.

Overflater på innvendige gulv i 2. etasje var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av tregulv, malt er 6 - 10 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Ujevnheter og noe knirk i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.

Overflater på innvendig himling i 2. etasje ble gitt TG 2-3, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse: Ifølge eier er skillevegg i loftstue fjernet i senere tid.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Noe sig i himling loftstue mot skillevegg, retnings avvik i himling målt er ca.4 cm høyde forskjell på ca. 2,6 m lengde målt fra yttervegg øst mot senter skillevegg.Tg.2-3.

Overflater på innvendige gulv på loft var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Det er ikke lagt gulv på hele loftet og oppbevaring bør begrenses da tyngden av dette vil kunne trykke på isolasjon og himlingsplater i 2. etasje.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Kryploft, tegn etter treskadeinsekter, sot renning fra pipe.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst å ha kjøpt boligen i 2016. På spørsmål om kjennskap til f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Noen sprekker i mur samt skjevheter i gulv/tak

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,6 mill. ved kjøpekontrakt signert 7.4.21, og overtatt av kjøper 12.5.21.

I forbindelse med oppussing av boligen fjernet kjøper i oktober 2021 et stort skap i loftstuen. Skapet var lokalisert langs store deler av en vegg i loftstuen. I denne forbindelse oppdaget kjøper at skapet var bygd opp med klosser for at det skulle stå rett, grunnet skjevheter i etasjeskillet.

Kjøper kontaktet en snekker for å få undersøkt skjevhetene nærmere. Ifølge kjøper ble det under befaring med snekkeren målt en høydeforskjell på 6 cm fra den ene veggen i rommet til den andre. Snekkeren var oppe på loftet, og skal ha blitt oppmerksom på at det kunne virke som det var fjernet en bærevegg i boligen.

Det ble fremsatt reklamasjon overfor foretaket 19.10.21.

Takstmann H. utarbeidet en rapport datert 24.11.21:

#### **Nedbøy i etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje.**

Ved høydenivellering av gulv på etasjeskiller fra yttervegg mot skillevegg mot soverom er det registrert en høydeforskjell på ca 60 mm hvor det laveste punkt er skillevegg mot soverom, og ved høydenivellering av innvendig tak mot kryploft fra yttervegg mot skillevegg soverom er det registrert en høydeforskjell på ca 50 mm hvor laveste punkt er ved skillevegg mot soverom. Ved målinger i underliggende tak på kjøkken er det ca 25 mm som tilser tak er prøvd justert i forbindelse med oppussing av kjøkken.

Yttervegger er oppført i laftet tømmer og bjelkelag i etasjeskiller er lagt parallelt med yttervegg/garderobeskap og nedbøy i gulv er i hovedsak avdekket de siste 0,6 meter som har vært skjult med fastmontert garderobeskap. Ved å hulltake i gulvbord ned i etasjeskiller er det registrert at yttervegg er avsluttet i etasjeskiller uten noe videre understøttelse av veggen. Der yttervegg er avsluttet i etasjeskiller er det målt en betydelig differanse til nærmeste underliggende kjøkkenvegg, som tilser at etasjeskiller med yttervegg har et overheng på ca 0,6 meter som utgjør nedbøyen i gulvbord.

#### **Sig i drager, skillevegg ved pipe 2.etasje mot kryploft.**

Den aktuelle skilleveggen som er fjernet har vært gjennomgående i begge etasjer og avsluttet mot kryploft. På kryploft er det plassert en søyle fra bærende takås ned på veggen som nå er fjernet som er en del av den bærende funksjonen av selve takkonstruksjonen. I forbindelse med når vegg er fjernet er denne kuttet rent

langs gulvbord og mot sider som er tappet inn mot sideliggende vegger hvor siste laftestokk mot kryploft er holdt igjen som er kledd inn med glattkant og malt. Laftestokken er synlig på kryploft tappet inn i skillevegg ved pipe hvor lastene fra takkonstruksjon presser på laftestokken slik tappingen er glir fra hverandre og ubehandlet tre er synlig i tak. Det er målt ca 25mm skjevheter i laftestokk hvor laveste punkt er ved pipe hvor også laster fra takkonstruksjonen føres ned på laften.

#### OPPSUMMERING.

Det har blitt foretatt inngrep i bærende konstruksjoner i boligen uten at den ansvarlig utførende hatt den nødvendige kompetanse til denne type arbeid. Årsak til nedbøy i gulvbord skyldes i etterkant av tilbygg sto ferdig har yttervegg blitt åpnet opp mellom eksisterende bolig og tilbygg uten å ta høyde for overliggende yttervegg ikke er understøttet. I tillegg når bærevegg i gang er revet har laster fra øvrige konstruksjoner ført svikt og nebøy i overflater på innvendig tak mot kryploft.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 255 375 inkl. mva.

Den 29.11.21 fremsatte kjøper spesifisert reklamasjon med krav om prisavslag. Foretaket besvarte reklamasjonen 21.2.22, og avslo kjøpers krav under henvisning til at det ikke forelå noen mangel. Kjøper opprettholdt sin reklamasjon, og sendte 25.2.22 et varsel om rettslige skritt.

Foretaket besvarte varselet i e-post den 6.5.22 kl. 14.06. Fra e-posten, som også ble sendt i kopi til selger og megler, hitsettes:

Hei,

Viser til saken. Vennligst se vedlegg.

#### **Svar på prosessvarsel**

Det bekreftes fra denne side at saken har vært forelagt advokat slik at stevning kan tas ut direkte, jf. tvisteloven § 6-2 (2).

For det tilfelle at forlikstilbud ikke aksepteres opplyses om at rett saksøkt er (...)

Dette brev anses som svar etter tvisteloven § 5-2 (2).

Forsikringstaker og megler på kopi.

Vedlagt e-posten fulgte et brev datert 6.5.22 adressert til kjøpers advokat med tilbud om oppgjør. Fra brevet hitsettes:

#### **Tilbud om oppgjør under boligselgerforsikring forsikringstaker: (selger)**

Vi viser til din reklamasjon av 19.10.21 hvor kjøper har anført følgende forhold som mangler ved (adresse):

- Avvik ved våtrom i 1. etg.
- Avvik ved våtrom i 2. etg.
- Avvik ved el-anlegg

Avhendingsloven regulerer selgers ansvar i forbindelse med salg av fast eiendom, og boligselgerforsikringen som selger har tegnet hos Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line dekker dette eventuelle ansvaret. Boligselgerforsikringen er dermed ikke en tingsskadeforsikring, men en forsikring som dekker selgers ansvar.

Etter en vurdering av deres reklamasjon ønsker vi å fremsette tilbud om fullt og endelig oppgjør for den fremsatte reklamasjonen. Tilbudet innebærer utbetaling av NOK 150 000,- i henhold til (selger) sin boligselgerforsikring.

Tilbudet er iht. innhentet pristilbud/takst med et skjønnsmessig fradrag for den standardheving utbedringen medfører.

Dersom vårt tilbud aksepteres, ber vi om at vedlagte akseptskjema signeres og returneres til oss **innen 14 dager**.

For det tilfellet at tilbudet ikke aksepteres, gjør vi oppmerksom på at det ikke kan fremvises, fremlegges eller påberopes i en eventuell senere rettslig pågang.

**Utbetalingsrutiner:** Våre utbetalingsdatoer er den 15. og siste dato hver måned, under forutsetning av at aksepten er oss i hende 14 dager før utbetalingsdato.

Senere samme dag, den 6.5.22 kl. 14.13, sendte foretaket følgende e-post til kjøpers advokat:

Hei,

Viser til saken.

Vårt pristilbud av 06.05.22. trekkes tilbake med umiddelbar virkning. Pristilbudet ble sendt ved en feil fra undertegnede.

Selskapets avgjørelse er deres krav om prisavslag avslås.

Saken er imidlertid forelagt advokat slik at stevning kan tas ut direkte, jf. tvisteloven § 6-2 (2).

Det opplyses om at rett saksøkt er selger, eventuelt selger og (...)

Dette brev anses som svar etter tvisteloven § 5-2 (2).

Forsikringstaker og megler på kopi.

Kjøpers advokat sendte følgende e-post til foretaket den 6.5.22 kl. 14.28:

Hei,

Bekrefter å ha mottatt tilbudet. Tilbudet kom til min kunnskap før din andre e-post ble sendt. Vi vil gjennomgå tilbudet og komme med en tilbakemelding.

Det skal deretter ha vært en telefonsamtale mellom foretaket og kjøpers advokat, hvor det fra kjøpers side ble fremholdt at tilbakekallelse ikke var mulig, da innholdet i tilbudet var kommet til kjøpersidens kunnskap. Foretaket fremholdt at tilbakekallelsen var rettidig.

Den 9.5.22 aksepterte kjøper tilbudet via e-post.

**Kjøper** har prinsipalt anført at foretakets tilbud var bindende, og at det var inngått en bindende avtale om minnelig løsning mellom partene. Kjøper har vist til at tilbakekallelsen av tilbudet ikke forelå før eller samtidig med at tilbudet var kommet frem til kjøpersidens kunnskap, jf. avtl. § 7. Subsidiært har kjøper anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt., som en følge av at det var foretatt inngrep i bærende konstruksjon, samt at det var skjevheter i etasjeskillet og ikke tilstrekkelig bæring.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 265 246, med tillegg av forsinkelsesrente fra 29.12.21, jf. rentel. § 2.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke foreligger noen bindende avtale mellom partene. Foretaket har vist til at tilbudet som ble fremsatt åpenbart omhandlet en annen reklamasjonssak. Videre har foretaket anført at tilbudet uansett ikke kunne gjøres gjeldende jf. avtl. § 7, og vist til at det ikke var sannsynliggjort at kjøper, som var part i saken, ble kjent med tilbudet innen tilbakekallet. Foretaket har også anført at tilbudet rettmessig var tilbakekalt etter analogisk anvendelse av avtl. § 39 andre punktum, da det ikke var godtgjort at kjøper hadde innrettet seg etter tilbudet. Foretaket har anført at det uansett ville være i strid med avtl. §§ 33 og 36 å gjøre tilbudet gjeldende, da tilbudet åpenbart omhandlet et annet saksforhold. Videre har foretaket anført at det ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var inngått en bindende avtale mellom partene. Sekretariatet la til grunn at foretaket hadde fremsatt et bindende tilbud, som ikke gyldig kunne tilbakekalles etter avtl. § 7. Etter sekretariatets vurdering kunne imidlertid tilbudet tilbakekalles etter re integra-regelen, ettersom kjøper ikke kunne sies å ha innrettet seg,

og det forelå særlige grunner. Sekretariatet viste bl.a. til at det var en feil knyttet til et sentralt element i tilbudet og at kjøper selv ikke var kjent med tilbudet før det ble trukket tilbake.

Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger, jf. avhl. § 3-7, og etter sekretariatets vurdering var det heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Nemnda behandler først spørsmålet om det er inngått en bindende forlikssavtale mellom partene. Nemnda er enig med sekretariatet i at foretaket rent faktisk har fremsatt et tilbud overfor kjøper. Det vises til sekretariatets drøftelse, hvor det fremgår:

Etter sekretariatets oppfatning må det anses som klart at foretaket rent faktisk har fremsatt et tilbud overfor kjøper. Sekretariatet er ikke enige i at det fremstår som åpenbart at dette tilbudet omhandler en annen sak. Vi bemerker at oppstillingen av mangelsforhold som ikke er de samme som de kjøper hadde reklamert over, fremstår som en tydelig og åpenbar feil, og at en slik feil kan være egnet til å gi en indikasjon på at tilbudet ikke gjelder den aktuelle saken. Tilbudsbrevet inneholder imidlertid også en rekke konkrete opplysninger som gir inntrykk av at tilbudet gjelder den aktuelle saken, bl.a. korrekt adressat, korrekt saksnummer, henvisning til korrekt reklamasjonsdato, adressen til den omtvistede eiendommen og selgers navn. Størrelsen på tilbudet fremstår heller ikke som helt fjernt sett i forhold til størrelsen på kjøpers krav. Videre er e-posten hvor tilbudet var vedlagt sendt til kjøpers advokat, og også i kopi til selger og ansvarlig megler ved salget. Det fremstår etter vår oppfatning som mer nærliggende å gå ut ifra at oppstillingen av mangelsforholdene kun er feilskrift, enn at samtlige av de korrekte opplysningene i tilbudsbrevet og i oversendelsen for øvrig er inntatt ved en feil, og at tilbudet i tillegg er sendt til både kjøpers advokat, selger og megler ved en feiltakelse.

Nemnda slutter seg til dette.

Nemnda finner det ikke nødvendig å ta stilling til om tilbudet er gyldig tilbakekalt etter avtaleloven § 7, da nemnda uansett finner at tilbudet er gyldig tilbakekalt etter en analogisk anvendelse av avtaleloven § 39 andre punktum (re integra). I sekretariatets grundige drøftelse av spørsmålet heter det:

Tilbakekall etter re integra-regelen forutsetter følgelig at to vilkår er oppfylt, herunder at det foreligger "særlige grunner" og at adressaten ikke har "innrettet seg" etter løftet. I forarbeidene til avtaleloven fremgår det at det må dreie seg om en innrettelse som "ikke uten skade eller uleilighet kan omgjøres". Det at adressaten har innrettet seg rent psykologisk er ikke tilstrekkelig, og skuffelse over at det ikke blir noe av en attraktiv avtale er ikke nok, jf. Rt. 2012 s. 1904 avs. 53. Ved vurderingen av om det foreligger "særlige grunner" for at tilbakekall skal tillates, skal det foretas en "bred, skjønnsmessig vurdering", se HR-2017-1782-A avs. 29. Som Høyesterett bemerket i Rt. 2012 s. 1904 er det en nær sammenheng mellom vilkårene, slik at de i noen grad må ses i sammenheng.

Sekretariatet kan ikke se at det er holdepunkter for at kjøper på noen måte hadde innrettet seg etter tilbudet før det ble tilbakekalt. Vi forstår det som nevnt slik at tilbudet ikke hadde kommet til kjøpers kunnskap før det ble trukket tilbake av foretaket, hvilket klart tilsier at kjøper ikke kan ha innrettet seg. Under enhver omstendighet tilsier det korte tidsrommet fra tilbudet ble fremsatt og frem til det ble tilbakekalt, på kun syv minutter, at kjøper ikke kan ha innrettet seg. Det samme underbygges av korrespondansen mellom partene etter tilbakekallelsen. Tilbudet ble fremsatt 6.5.22 kl. 14.06, og tilbakekalt samme dag kl. 14.13. 15 minutter senere, kl. 14.28, bekreftet kjøpers advokat overfor foretaket at tilbudet var mottatt, og informerte samtidig om følgende: "Vi vil gjennomgå tilbudet og komme med en tilbakemelding". Dette tilsier at tilbudet på dette tidspunktet enda ikke var gjennomgått med kjøper, og at det hvert fall ikke var vurdert nærmere. Først den 9.5.22 ble tilbudet akseptert av kjøper, tre dager etter at tilbudet ble fremsatt og trukket tilbake.

Ifølge foretaket gjelder tilbudet en annen sak, og sekretariatet forstår det slik at tilbudet ble fremsatt ved en feil fra foretakets side. Selv om vi ikke er enige i at det fremstår som åpenbart at tilbudet gjelder en annen sak, er vi som redegjort for over av den oppfatning at det er et element i tilbudsbrevet som kan indikere at tilbudet gjelder en annen sak. Dette er også noe vi antar at kjøpers advokat må ha registrert. Hvilke mangelsforhold som er omfattet utgjør i alle tilfeller et helt sentralt element i et forlikstilbud, og det er slik vi ser det snakk om en type feil som det var grunn til å reagere på fra kjøpers side, uavhengig av om det kun ble

oppfattet som feilskrift. Foretaket informerte videre kjøpers advokat om at tilbudet var fremsatt ved en feil kun 7 minutter etter at tilbudet ble fremsatt, og vi oppfatter det som nevnt slik at tilbudet på dette tidspunktet enda ikke var gjennomgått med kjøper. Samlet sett er sekretariatet av den oppfatning at det foreligger særlige grunner for at tilbakekall skal tillates i dette konkrete tilfellet.

Sekretariatets vurdering er etter dette at det ikke foreligger noen bindende avtale mellom partene.

Nemnda er enig i dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. På bakgrunn av sakens dokumenter finner nemnda det følgerig sannsynliggjort at kjøper ikke hadde innrettet seg etter forlikstilbudet, samt at det foreligger særlige grunner for at tilbakekall skal tillates. I likhet med sekretariatet har nemnda kommet til at det ikke foreligger noen bindende forliksavtale mellom partene.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7; med andre ord om selger har tilbakeholdt opplysninger om inngrep i den bærende konstruksjonen, skjevheter i etasjeskillet samt at det ikke er tilstrekkelig bæring. Nemnda kan ikke se at det foreligger bevismessige holdepunkter i sakens dokumenter for at selger kjente eller måtte kjenne til forhold ut over det som ble opplyst om ved salget. Nemnda viser til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda i hovedtrekk kan slutte seg til.

Nemnda kan følgerig ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre omkring 5,5 % av boligens kjøpesum. Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, selv om nemnda er enig med sekretariatet i at enkelte av kostnadene var påregnelige sett i lys av opplysningene som ble gitt ved salget.

Sekretariatet fremholdt følgende om det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen samt den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas:

Saken gjelder en enebolig oppført i 1937. Det er påregnelig at en eldre, brukt bolig ikke oppfyller alle krav til god håndverkerskikk og dagens byggeforskrifter, og at det foreligger enkelte skjulte feil og skader. Videre har alle bygningsdeler begrenset levetid. Det skal derfor i utgangspunktet svært mye til før feil og skader ved boliger av denne alderen utgjør et vesentlig forventningsavvik. Selv om det ble opplyst at deler av boligen var renovert i nyere tid, ble det også uttrykkelig opplyst at det må påregnes noe vedlikehold og oppgradering/modernisering for å tilfredsstille dagens krav til standard.

Som redegjort for over ble det videre gitt flere risikoopplysninger om skjevheter og sig i boligen ved salget, og vi viser her til redegjørelsen for opplysningene over. Negative opplysninger eller risikoopplysninger som er gitt ved salget kan medføre at vesentlighetskravet ikke er oppfylt, selv om det som avdekkes etter kjøpet viser seg helt eller delvis å ha en annen årsak eller å være av større økonomisk omfang enn det som uten videre følger av salgsopplysningene, jf. bl.a. FinKN 2013-563. Vi vil samtidig bemerke at nemnda i enkelte avgjørelser har lagt til grunn at opplysninger om skjevheter ikke nødvendigvis medfører at omfattende og alvorlige skjevheter som senere avdekkes, ikke kan gjøres gjeldende som mangel. Det er et moment at det er snakk om svakheter ved bærende konstruksjoner, hvilket kan være av sikkerhetsmessig betydning. (...)

I herværende sak oppfatter vi det heller ikke slik at det er avdekket skjevheter i noe særlig større omfang enn det som måtte være påregnelig ut ifra opplysningene som ble gitt ved salget, og vi kan heller ikke se at det er dokumentert at skjevhetene er av mer alvorlig karakter enn det som ble signalisert ved salget.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. 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 kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

**Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

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