

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-453

9.6.2023

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

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

Flere forhold – uriktig byggeår? – risikoopplysninger – TG 2/TG 3 – oppussingsobjekt – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En enebolig oppført i ca. 1950 ble solgt "som den er" for kr 4 mill., og overtatt av kjøper den 1.11.20. Ved salget ble det opplyst om at flere sentrale bygningsdeler hadde nådd forventet levetid og sto for utskiftning, og takstmannen opplyste om konkrete skader med utbedringsbehov. Det ble videre opplyst om risikoen for ytterligere skader i konstruksjonen, som en følge av byggemåten. Takstmannen ga de fleste forholdene TG 2, samt noe TG 3 for råteskader i etasjeskillet. Etter overtakelsen avdekket kjøper at de aktuelle bygningsdelene måtte skiftes ut, og anførte at det var avdekket et vesentlig større skadeomfang enn opplyst ved salget. Kjøper avdekket videre at boligen tidligere var oppført et annet sted, for deretter å ha blitt flyttet til den aktuelle tomten. Dette medførte også at boligen var eldre enn opplyst. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt om deler av forholdene, at takstmannen hadde gitt uriktige tilstandsgrader, og at forholdene gikk vesentlig utover hva kjøper kunne forvente ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, under henvisning til boligens og bygningsdelenes alder, samt omfattende risikoopplysninger om de aktuelle bygningsdelene ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1,2 mill., samt kostnader for sakkyndig bistand på kr 17 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum:

- Feil angitt byggeår
- Råteskadet kledning
- Fukt og råte i bærekonstruksjon og undergolv, samt manglende ventilering av kjeller
- Lekkasje i tak
- Bad er ikke omsøkt
- Manglende ventilasjon på bad
- Feil fall på badegulvet

Eneboligen ble oppført i ca. 1950.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Byggeår: 1950

(...)

Enebolig med landlig og solrik beliggenhet - flotte turmuligheter like utenfor døren - stort potensiale!

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Konklusjon tilstand

Tilstanden anses som normal, det må påregnes kostnader til oppgradering og vedlikehold. Dette anses som normalt på eldre boliger.

Boligen er å anses om et oppussingsobjekt.

Boligen er bygget i henhold til tidligere byggeforskrifter, og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering etc.

Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15- 40 år, flere av bygningsdelene på denne boligen har derfor nådd sin levetid. Dette gjelder f. eks. taktekker, drenering, vinduer og kledning.

Råteskadene bjelker i kjeller må skiftes ut.

Noe innvendig oppussing bør også påregnes.

Når det gjelder tilstanden forøvrig henvises til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var dels møblert og bebodd. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen.

(...)

Byggeår: 1949 Kilde: Eksakt byggeår er usikkert. Eiendommen er i flg. EDR. opprettet 1949.

(...)

Grunn og fundamenter, generelt – TG: 2

Beskrivelse: Grunnmasser av fjell og løsmasser. Grovstøpt betong fundament/gulv. Antas ikke å være spesielt isolert og fuktsikret mot terreng.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er registrert noe utslag på fuktindikator i kjellergulv ved befarings. Det er grop etter at det er lagt nytt kloakkrør i gulv. Gulvet har behov for rehabilitering.

Vegger mot grunn – TG: 2

Beskrivelse: Grunnmur oppført av betong med sparestein. Tresnitt innvendig.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG. er basert på alder. På innvendig side av murer er det en del synlig saltutslag og avskalling.

Drenering – TG: 2

Beskrivelse: Mest sannsynligvis ikke lagt drenering rundt grunnmur.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Fuktig kjeller tyder på sviktende/mangelfull drenering, det må påregnes ny drenering, fuktsikring med grunnmursplast rundt grunnmur og bedre ventilering av kjeller.

Yttervegger – TG: 2

Beskrivelse: Yttervegger over grunnmur av plank/reisverk med papp, panel 2 sider, oppbygging varierer.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG. er basert på alder. Det kunne ved befaringsen ikke påvises spesielle problemer med den synlige delen av konstruksjonen.

Det er ikke mulig å kontrollere sviller som ligger ned mot grunnmur. Her er det en mulighet for skjulte avvik.

Det var ikke vanlig på oppføringstidspunktet å bruke membran mot grunnmur under laft.

Utvendige overflater – TG: 2

Beskrivelse: Utvendig stående kledning.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Noe skade-/råtedannelser i enkelte kledningsbord, spesielt ved bunn/nedre del, mot vannbrett og i skjøter etc.

(...)

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Saltak med undertak av bord.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG. er basert på alder. Takkonstruksjonen er dårlig luftet, dette kan over noe tid føre til kondensskader. Loftet er kun sett fra kottluker.

Taktekking og membraner – TG: 2

Beskrivelse: Saltak tekket med stålplater som er lakkert.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG. satt i forhold til alder. På grunn av alder bør omlegging av tak påregnes.

(...)

Gulvsystemer – TG: 2

Beskrivelse: Trebjelkelag av eldre dato, sannsynligvis fylt med stubbloftsfill/leire.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det kunne ikke påvises unormal svikt, noe retningsavvik er merkbart.

Regstrert noe råte i enkelte bjelkeender mot mur. For råte settes det TG 3.

På grunn av rå/fuktig kjeller vil det kunne være fare for skader i sviller og bjelkeender.

(...)

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad – TG: 2

Beskrivelse: Fliser med gulvvarme.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ikke indikert unormalt utslag ved fuktsøk. Sluk på bad er plassert under dusjkabinett, dette vanskeliggjør kontroll/rengjøring og er ikke sett.

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad – TG: 2

Beskrivelse: Baderomspanel på vegger i bad.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ikke indikert unormalt utslag ved fuktsøk. Noe dårlig avslutning på baderomspanel mot gulv. Noe ufagmessig utførelse.

(...)

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad – TG: 2

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen ventilasjon.

(...)

Bearbeidet terreng, generelt

Beskrivelse: Boligen ligger i lett skrånende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering. Det anbefales å tilordne fall ut fra alle boligens sider.

Innvendige overflater ble vurdert til TG 2 bl.a. under henvisning til noe normal bruks- og aldersslitasje, og noe ufagmessig utførelse og dårlig finish.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2012, og at han hadde bodd i boligen "0 år 0 mnd". Fra skjemaet hitsettes:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: "Nei"

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: "Ja, kun av faglært"

Firmanavn: "A. Rørservice AS"

Redegjør for hva som er gjort og når: "Nyinstallasjon av bad , avløp i 2013"

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: "Ja. Nyinstallasjon"

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: "Ja. Gjort av rørlegger firma"

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Svar: "Ja. Gamle gråsteinsmurer med noe fuktmerker"

Videre krysset selger av "nei" på spørsmål om kjennskap til "sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende", på spørsmål om kjennskap til "sopp/råteskader/insekter/skadedyr", og på spørsmål om kjennskap til utettheter i eller arbeid utført på "terrasse/garasje/tak/fasade".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.10.20, og overtatt av kjøper den 1.11.20.

Den 14.4.21 reklamerte kjøper over en rekke feil ved eiendommen. Kjøper engasjerte i den forbindelse takstmann S. på befaring, og det ble fremlagt befaringsrapport datert 16.6.21. I forbindelse med åpning av konstruksjonen da kjøper igangsatte utbedring av de avdekte forholdene, ble det avdekket et større skadeomfang.

Det ble fremlagt uttalelse fra håndverker hos byggefirma N. datert 10.2.22:

REHABILITERING AV TAK (adresse)

Følgende arbeider har blitt utført:

Tak

På grunn av lekkasje og at vi avdekket råteskader ble eksisterende tak revet helt ned til sperrene.

Det ble avdekket råde i undertaket og sperrene, både i området rundt vindfang, og ved takutstikket i sørlige hjørne. Det var derfor flere sperrer og undertak som måtte skiftes ut.

Det ble lagt nytt tak.

Vindfang

Fuktskade i himlingen som vi oppdaget i vindfanget, har vi fått åpnet og avdekket store råteskader i vindfanget. Overgang mellom hovedtak og vindfang hadde skader, og også i selve taket på vindfanget. Råten hadde gått ned i reisverket slik at hele vindfanget måtte rives. Grunnen til skader antas ufagmessig utførelse og manglende lufting av konstruksjonen.

Etter at det ble avdekket et større skadeomfang innhentet kjøper revidert befaringsrapport fra takstmann S. datert 28.2.22:

Brev fra ny eier

Informasjon ifbm. reklamasjon (Adresse).

(...)

Under kledningen ble det oppdaget at det ligger ett lag til med gammel kledning rett under, uten lufting. Det er videre lagt svart papp og liggende rupanel, før man kommer inn til reisverket. Det er oppdaget store råde & borebille skader på den innerste /eldste kledningen, samt helt inn til rupanel og bærekonstruksjon. Det er videre funnet innblåst isolasjon. Både bunnsviller, reisverk og bærekonstruksjon er skadet og jeg ble anbefalt å ikke ta av mer kledning i tilfelle det kun er kledningen som holder huset oppe.

Så langt er følgende avdekket:

1. Soveromsveggen mot vest er delvis oppspist / råttent, helt inn til rupanel og reisverk.
2. Baderomsveggen mot vest, gammel panel er oppspist / råttent, samt bunnsviller er bare "mel".
3. Vindfang mot vest : bære/hjørnестoppe er helt råttent, er skjøtet.
4. Det lekker regnvann inne i vindfanget gjennom tak.

(...)

I samtalen med selger nevnte jeg videre at jeg hadde fått høre av naboen at huset er flyttet fra (Sted), noe han bekreftet.

Han fortalte at tomten ble kjøpt av hans far i 1949 og huset ble kjøpt og flyttet fra gruvene av hans far, med hest og vogn gjennom skogen, og satt opp i (Adresse) i 1949/50.

Han fortalte videre at han husker at huset var gult og at hans far la på ny (nå rød) kledning på ca. 70/80 tallet. Han visste også at det var etterisolert med innblåst isolasjon på 70/80-tallet. Ingen ting av dette finner jeg i takstrapport eller salgsoppgave.

(...)

Konklusjon

Etter min oppfattelse og beskrivelse i tilstandsrapport skal man ta stikkprøver ved kledning og inspisere utførelsen, her er det ikke lufting bak kledningen samt at det er lagt kledning på eldre kledning. Råte i nyere kledning samt sprekker og bord som spriker, tilsier at det er kraftige symptomer. TG 3.

Fukt og råte i bærekonstruksjoner og undergulv samt manglende ventilering av kjeller tilsier kraftige symptomer samt mangel. TG 3.

Ikke drenert rundt bygget. TG 3.

Badet mangler ventilasjon og er en direkte mangel. TG 3.

Motfall på gulvet til sluket er TG 3 på fall til sluk. Ihht TEK 2010 skal eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Dog er det ok høyde ved terskel til sluk slik at flis på flis kan utbedre fallforhold.

Aktiv lekkasje i tak i inngangen, ukjent når skade oppstod men målt til ca. 45 prosentvekketall tilsier at det er aktiv lekkasje og det må åpnes. Ukjent hvor det lekker inn men fra taktekking antas å være årsak.

Inngangspartiet forøvrig er forsøkt utbedret ved å fjerne deler av bæring med råte å innsette nyere stendere antas utført av tidligere eier. Reisverk i bygget er også utbedret i vegg inn mot badet, antatt av tidligere eier.

I rapporten fra takstmann S. ble det anslått samlede utbedringskostnader på kr 1 810 800 inkl. mva., som bl.a. omfattet bytte av kledning, utbedre ventilering i kjeller, råte i bjelkelag, ventilering av gesimser og aktiv lekkasje, samt verdivurdering av boligens alder, mv.

Foretaket forklarte følgende om selgers kunnskap:

Selger kom med sine kommentarer til de påreklamerte forhold. Dette var ikke kjent for selger.

Selger forklarer ovenfor selskapet at han tidligere har blitt informert om at huset ifølge historien skal ha stått i "gruvene". Huset har allikevel stått på den grunnmuren, hvor det står i dag, i mer enn 70 år. Huset ble satt på ny grunnmur i 1945, og at det er dette som er bakgrunnen for det angitt byggeåret.

Hva gjelder lekkasje ved inngangspartiet opplyser selger at dette ikke var kjent, og at de som leide huset heller ikke har informert om dette.

Kjøper forklarte at nødvendige utbedringsarbeider var utført, til en kostnad på kr 1 566 730. Dette kom ifølge kjøper i tillegg til påregnelige oppussingsarbeider.

Kjøper anførte at det forelå mangler ved eiendommen etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble ikke opplyst om lekkasje ved inngangspartiet, eller at kledningen var lagt rett på eldre kledning ved salget. Det hadde formodningen mot seg at en leietaker ikke ville ha opplyst om en aktiv lekkasje. Takstmannen hadde videre gitt uriktige tilstandsgrader på en rekke bygningsdeler, som skulle ha fått TG 3. Forholdene utgjorde uansett en vesentlig mangel. Boligen ble opplyst å være et oppussingsobjekt, men viste seg å være et renoveringsobjekt/rehabiliteringsobjekt. Det ble heller ikke opplyst at boligen hadde blitt bygget et annet sted tidligere, og så flyttet dit den sto i dag. Det ble heller ikke opplyst at gamle materialer ble gjenbrukt og kledd igjen. Arten og omfanget av feilene nødvendiggjorde langt mer enn oppussing, og det ble ikke gitt noen opplysninger som tilsa at kjøper måtte påregne kostnader på nær kr 2 mill. for å utbedre feil og mangler. Kostnadene tilsvarte ca. 40 % av kjøpesummen. Kjøper hadde kun fremsatt krav tilknyttet avvik som gikk utover hva som var opplyst ved salget.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag etter Finansklagenemndas skjønn, oppad begrenset til kr 1,2 mill., jf. avhl. § 4-12 andre ledd. I tillegg krevde kjøper kostnadene for sakkyndig bistand på kr 17 000, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Forsikringsforetaket anførte at de påberopte avvikene ikke utgjorde mangler ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Ved salget ble det opplyst om fukt og råte i bærebjelker, og mangelfull ventilering av kjelleren. Forholdene var dermed i tråd med avtalen. Selger kjente ikke til de påberopte forholdene, og hadde ikke bodd i boligen i sin eiertid. Videre berodde takstmannens vurdering av tilstandsgrad på skjønn, og tilstandsgradene kunne dermed ikke anses objektivt uriktig, jf. bl.a. FinKN 2014-390. Takstmannen hadde påpekt de aktuelle svakhetene ved bl.a. drenering og kledning, og TG 2 innebar en risiko med tanke på bygningsdelens tilstand. Ut ifra boligens alder og risikoopplysninger ved salget, kunne de påberopte forholdene heller ikke anses som en vesentlig mangel. Vedrørende byggeåret ble det opplyst at eksakt byggeår ikke kunne fastslås, og at bygningsdelene viste seg å være noe eldre måtte anses av mindre betydning når bygningsdelene uansett hadde behov for vedlikehold. Faktisk byggeår var heller ikke avklart av kjøper, og avviket i bygningens alder var kun basert på antakelser. Det var heller ikke dokumentert noen konsekvenser, eksempelvis om de bygningsmessige løsningene var mindreverdige sammenlignet med bygninger fra 1949.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet la avgjørende vekt på at det ble gitt risikoopplysninger om alder og tilstand på de aktuelle bygningsdelene ved salget, og kom til at det ikke forelå mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, verken for selger selv eller for takstmannen etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann. Nemnda har kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige drøftelse. For så vidt gjelder lekkasjen fra taket i vindfang slutter nemnda seg således til følgende uttalelse fra sekretariatet:

Selger har forklart at han ikke kjente til lekkasje fra taket i vindfang. Slik saken er dokumentert kan ikke sekretariatet se at det foreligger konkrete holdepunkter for at selger likevel skal ha kjent til forholdet.

Eiendommen har etter det opplyste blitt leid ut i hele selgers eiertid, og det fremstår dermed plausibelt at selger ikke selv har avdekket forholdet. Riktignok kan det stilles spørsmål om en leietaker ville ha opplyst om lekkasjen dersom de hadde avdekket forholdet under sin botid, men sekretariatet kan ikke se at en eventuell kjennskap hos leietaker er nærmere belyst for vår behandling.

(...)

I denne saken fremstår det uklart for sekretariatet hvordan lekkasjen i vindfanget ble avdekket, herunder om forholdet var synlig ved alminnelig bruk av boligen, eller om forholdet først ble avdekket i forbindelse med oppussing og åpning av konstruksjonen. Det bemerkes at det først ble reklamert 5,5 måneder etter overtakelsen, etter oppstart av oppussingen. For sekretariatet blir det på bakgrunn av skriftlig saksbehandling dermed vanskelig å legge til grunn at selger eller selgers leietakere må ha kjent til lekkasjen før salget.

Med hensyn til kledningen er nemnda videre enig i følgende vurdering hos sekretariatet:

Vedrørende kledningen som er lagt utenpå eldre kledning, forstår vi det slik at arbeidet er utført i tidligere eiers eiertid. Likevel er det opplyst at selger overtok boligen etter sine foreldre, og vi forstår det slik at selger har hatt en viss kjennskap til deler av arbeidet utført i foreldrenes eiertid.

Likevel kan vi ikke se at selger nødvendigvis vil ha detaljert kunnskap om arbeidet som tidligere eier har utført, selv om selger har kjent til at det ble lagt ny kledning og isolasjon på 1970-/1980- tallet. At selger skal ha kjent til arbeidet, tilsier heller ikke at selger må ha kjent til eventuelle byggefeil og ufagmessige løsninger.

Uansett finner ikke sekretariatet at en eventuell opplysningssvikt om arbeid på kledningen i denne saken kan antas å ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Uten andre opplysninger måtte kjøper påregne at kledningen var fra byggeåret, og dermed over 70 år ved salget. Også eventuelle utbedringer på 1970-

/1980-tallet ville ha nådd en alder på 40-50 år ved salget, og måtte etter sekretariatets oppfatning dermed anses å ha nådd en alder hvor vedlikehold- og utskiftningsbehov måtte anses påregnelig.

Derne statter nemnda seg til sekretariatets vurdering av at takstmannen i saken ikke utviste grov uaktsomhet i forbindelse med utføringen av sitt oppdrag, herunder ved fastsettelsen av tilstandsgrad for de ulike bygningsdelene. Om dette viser nemnda særlig til følgende hos sekretariatet:

Selv om det i denne saken kan argumenteres for at flere av de forholdene takstmannen faktisk avdekket og beskrev i tilstandsrapporten kunne ha blitt vurdert til TG 3 i stedet for TG 2, bemerker vi at fastsettelsen i stor grad beror på takstmannens skjønn. Også fastsettelse av TG 2 innebærer i henhold til tilstandsrapporten middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelser, og kjøper må også se til de konkrete opplysningene takstmannen har gitt i tillegg til tilstandsgraden. Vi kan ikke se at kjøper kan se bort ifra konkrete risikopplysninger og opplysninger om utbedringsbehov, kun som følge av at takstmannen ikke har benyttet TG 3.

Herunder viser vi til at det ble opplyst at både kledning, drenering og taktekkning sto for utskiftning, det var avdekket råteskader i kledning og etasjeskillet, det ble opplyst om drenering uten funksjon med fuktvandring i kjeller, og at kjellerens ventilerings måtte bedres. Videre ble det opplyst at badet manglet ventilerings, og at kjellergulvet måtte rehabiliteres. Det måtte dermed fremstå påregnelig at de aktuelle bygningsdelene hadde vedlikeholds- og utskiftningsbehov både som følge av alder og avdekte skader. Takstmannen opplyste videre at det som følge av boligens alder, byggemåte og avdekte skader kunne foreligge ytterligere skader i den skjulte konstruksjonen. Vedrørende fallforholdet mot sluket på badet, bemerkes det at takstmannen opplyste at sluket ikke kunne besiktiges, og badegulvet ble vurdert til TG 2 til tross for renoveringen i 2013. Det var også opplyst om noe dårlig avslutning på baderomsplatene mot gulvet, og noe ufagmessig utførelse. Vi finner det av den grunn vanskelig å legge til grunn at kjøper hadde berettiget forventning om at badet i sin helhet tilfredsstilte kravene som gjaldt da badet ble bygget i 2013.

Endelig er nemnda enig i at det ikke er sannsynliggjort mangelsansvar grunnet opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 om boligens byggeår. Det vises her til dels til den faktiske uklarhet som foreligger både omkring byggeåret og betydningen av en ev. forskyvning i alder, dels til at det eksplisitt ble opplyst at byggeåret var ukjent. Nemnda viser ellers til følgende fra sekretariatet på dette punkt:

Sekretariatet ser riktignok at en tidligere flytting av boligen utgjør et ytterligere element i vurderingen, men vi har likevel på bakgrunn av kjøpers berettigede forventninger i saken kommet til at heller ikke dette forholdet kan antas å ha virket inn på kjøpet. Det vises herunder til at det ikke er fastslått noen avvik eller dårligere byggetekniske løsninger som følge av at boligen opprinnelig var oppført et annet sted, eller at forholdet har medført et fremskyndet utbedringsbehov utover det kjøper uansett måtte påregne ved salget. Ettersom boligen og den aktuelle konstruksjonen uansett hadde nådd en alder på over 70 år, samt at det var gitt opplysninger om konkrete skader og utskiftningsbehov, kan vi ikke se at opplysninger om en tidligere flytting av boligen over 70 år tilbake i tid kan antas å ha virket inn på avtalen. Det bemerkes at boligen har stått på den aktuelle eiendommen i mange år, tilsynelatende uten noen svikt som følge av tidligere flytting.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum har sekretariatet kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige også her tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Det vises særlig til følgende oppsummerende merknad i sekretariatets vurdering:

Vi kan heller ikke se at skadeomfanget eller kostnadsrammen for utbedring av de enkelte bygningsdelene går vesentlig utover hva kjøper måtte ta høyde for i lys av opplysningsbildet. Sekretariatet finner det herunder ikke avgjørende om boligen ble omtalt som et oppussingsobjekt eller et renoveringsobjekt. Kjøper ble nettopp opplyst om skader og utbedringsbehov for de konkrete bygningsdelene, og vi kan vanskelig se at kjøper kunne ha en berettiget forventning om at bygningsdelene likevel ikke måtte utbedres eller skiftes ut som følge av at takstmannen valgte ordet oppussing over renovering. Det pekes på at oppussingsbegrepet favner vidt, og også kan sikte til en mer helhetlig og gjennomgående oppussing.

For samtlige mangelsforhold har nemnda merket seg anførselene i kjøpers nemndsansmodning av 5.5.23, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å endre nemndas syn i saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).