

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-100

7.2.2024

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

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

Eldre bolig – flere forhold – TG 2 og TG 3 – reklamasjonsfristen – muntlig reklamasjon? – avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-19.

En bolig oppført i 1961 ble solgt "som den er" for kr 5 875 000 ved kjøpekontrakt datert 17.12.21. I tilstandsrapporten var flere bygningsdeler gitt TG 2 og TG 3, bl.a. drenering, vinduer og dører, takkonstruksjon, takteking, etasjeskillere, rom under terreng, og kjøkken. Piper og ildsteder, og kjølerommet var gitt TG 1. Det var videre opplyst om fuktinnsig i krypkjeller, og at det ikke var noen drenering siden boligen var plassert direkte på fjellgrunn. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra parafinoven, samt fukt og råteskader i kjølerommet, og kjøper kontaktet selger per telefon. Kjøper sendte e-post til selger 9.3.22, takket for en hyggelig samtale, og oversendte noen bilder av skadene. I april 2022 var feiervesenet på tilsyn, og nedla fyringsforbud. Den 23.8.22 oppdaget kjøper flere råteskader på bunnsvill, yttervegger og bjelkelaget. Kjøper reklamerte over forholdene den 23.9.22. Det ble senere avdekket og reklamert over andre forhold. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at det var reklamert for sent, og at forholdene ikke utgjorde et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det for enkelte av forholdene var reklamert for sent, og at det ikke forelå en vesentlig mangel. Foretaket ble gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 611 162, og forsinkelsesrente.

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. § 3-9 andre punktum:

- Lekkasje fra parafinovn
- Råteskader bak kjølerom
- Pipe
- Råteskader i bjelkelaget
- Råteskader i sviller og bjelkelag

Boligen er en enebolig oppført i 1961.

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

Denne fine, innholdsrike boligen holder en normal standard, hvor eier har utført oppgraderinger, som f.eks. malt overflater i hele 1. etasje i 2020/2021. Utvendig ble hele boligen og garasjen malt 2 ganger i 2020. Innvendige overflater fremstår derfor oppgradert i 1. etasje, mens i 2. etasje er det ikke gjort vesentlig oppussing i senere tid. Bruksslitasjen på innvendig overflater anses som normal i forhold til alder. På gulv er det laminat, belegg og fliser. Vegger er belagt med miljøstrie, tekstilstrie, baderomspanel, fliser, malte slette vegger, våtromstapet og brystning. I tak er det himlingsplater og panel.

Boligen har separat kjølerom hvor det er skiftet aggregat i 2021.

I krypkjelleren er det et synlig avløpsrør som ikke er blendet. Dette må blendes iflg. takstmann. Det ble montert 3 nye vifter i krypkjelleren November 2021 av elektrofirma S.

Peis og kamin i stuen. Oljetank er iflg. eier plassert under tilbygget. Dette systemet er ombygd for biobrensel for 2 år siden.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Grunn og Fundamenter – TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på fjellgrunn.

Krypkjeller under boligen.

Vurdering

Fjellgrunn er en stabil grunn uten fare for setninger.

Tilstandsgraden er satt med hensyn til den visuelle befaringen.

Grunnmur – TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmur av betong og lettklinkerblokker med pusset/slammet overflater utvendig.

Vurdering

Utvendig fremstår grunnmuren i normal stand med hensyn til alder.

Drenering – TG 2

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse

Ingen drenering rundt boligen siden den er plassert direkte på fjellgrunn.

Vurdering

Det er tilsig av fuktighet av overvann på fjellet, samt at det er kulper det samler seg overvann i krypkjelleren.

(...)

Vinduer og dører – TG 2

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

Heltre ytterdør med sidefelt av 2-lags isolerglass.

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra både 80-/90-tallet.

Balkongdører med 2-lags isolerglass i fra 2005.

Stor skyvedør med 2-lags isolerglass i stuen.

Vurdering

Ytterdøren fremsto i generell normal stand.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

De mest værutsatte vinduene er fuktskadet.

Takvinduer har fuktskader, samt et punktert glass.

De eldste vinduene har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Balkongdør fremstår i normal stand med hensyn til alder.

Krav om å sperre denne utvendig når balkong er fjernet pga sikkerhet.

Skyvedør har nedbøyning som medfører til at det ikke er mulig å åpne denne fullt ut.

Fukt-/råteskader utvendig.

Levetid

Normal levetid for trevinduer 20 - 50 år.

Normal levetid for dører er 20 - 40 år.

Piper og ildsteder – TG 1

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Beskrivelse

Elementpipe helbeslått over tak.

Peis og kamin plassert i stue.

Oljetank er plassert under tilbygget iflg eier.

Dette systemet er ombygd for biobrensel for 2 år siden.

Vurdering

Tilfredstillende avstand til brennbart materiale i fremkant av peis/ovn

Oljetank er ikke besiktet/vurdert av undertegnede.

Pipeløp er ikke kontrollert av undertegnede.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder på pipen.

Etasjeskillere – TG 2

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Gulvkonstruksjonen i 1.etg består av isolert trebjelkelag.

Stubbloft av rupanel og asfaltplater.

Vurdering

Det ble utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Det ble målt noe retningsavvik i begge etasjer, dette anses som normalt på boliger som er bygd på denne tiden.

Det er på noen områder i krypkjeller registrert fuktskadet rupanel, trolig pga høy luftfuktighet.

Rom under terreng – TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

Beskrivelse

Det er krypkjeller hele boligen.

Undertegnede besiktet store deler av krypkjeller på den opprinnelig delen på befaringsdagen.

På tilbygget ble krypkjeller kun kontrollert fra luke.

Vurdering

Det er tydelig tilsig av overvann og kulper med vannansamlinger i krypkjelleren.

Det har vært installert mekaniske vifter tidligere i krypkjeller.

Disse var ikke i bruk på befaringsdagen.

Eier har bestilt levering av 3 stk ny vifter i krypkjelleren før salget.

Områder med fuktskadet rupanel bør holdes under oppsikt.

På krypkjelleren under tilbygget er det ansamlinger av overvann, fremstår at utluftingen er tilstrekkelig.

Ikke målt for høye fuktverdier i trekonstruksjon på stubbloftet på dette området.

Kjølerom / andre rom – TG 1

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Det er utført ett kjølerom i boligen.

Dette er utført som en egen konstruksjon.

Eier opplyser om at aggregat er skiftet i 2021.

Vurdering

Kjølerommet er utført slik at det er luftespalte rundt hele kjølerommet rommet.

Ingen tegn til at det er problemer med kondens.

Innvendige overflater – TG 1

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

GULV: Laminat, belegg og fliser.

VEGG: Miljøstrie, tekstilstrie, baderomspanel, fliser, malte slette vegger, våtromstapet og brystning.

TAK: Himlingsplater og panel

Vurdering

Innvendig har eiere malt hele 1.etg i 2021.

I 2.etg er det ikke utført noe vesentlig oppussing i senere tid.

Bruksslitasjen på innvendig overflater anses som normal med hensyn til alder.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 1992. På spørsmål om kjennskap til "problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller" svarte selger "Ja":

Det har alltid kommet fukt inn fra naturen som renner gjennom krypkjelleren. Naturen finner automatisk veien selv.

Selger svarte "Nei" på spørsmål i egenerklæringen om problemer med ildsted/pipe, og på spørsmål om kjennskap til sopp/råte/skadedyr, mv.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 875 000 ved kjøpekontrakt datert 17.12.21, og overtatt av kjøper den 1.3.22.

Kjøper oppdaget den 6.3.22 oljelekkasje i stuen fra parafinovnen, og mugglukt i kjølerommet. Ved nærmere undersøkelser av kjølerommet ble det avdekket fukt og råteskader, hvorpå kjøper

kontaktet selger per telefon. Kjøper oversendte også bilder av skadene bak kjølerommet til selger i e-post den 9.3.22 med emne "*Skader bak kjølerom*":

Takk for en hyggelig samtale.

Her kommer noen av bildene vi har tatt av skaden bak kjølerommet.

Selger besvarte kjøpers e-post den 10.3.22:

Dette var forferdelig å se og oppleve.

Fryktelig trist heldigvis ikke noe vi hadde noen aning om.

Jeg har snakket med begge våre forsikringsselskap, og begge sier at dere må ta dt opp med selskapet dere har tegnet forsikringen hos.

De kontakter sikkert oss videre for å få opplysninger om dette fra oss.

Den 22.4.22 ble ildstedet i boligen innsisert av feievesenet. Det ble i den forbindelse avdekket at skjøten mellom gammel teglsteinspipe i 1. etasje og nyere lekaelementpipe i 2. etasje lå midt i etasjeskille. Dette er ikke godkjent etter dagens krav, og det ble nedlagt fyringsforbud.

I forbindelse med utskifting av skyvedør, ble det den 23.8.22 avdekket råteskader på bunnsvill og ytterveggen stående stenderverk, samt råte i bjelkelaget til gulvet i stuen i 1. etasje.

Kjøper kontaktet sin boligkjøperforsikring som reklamerte over forholdene 23.9.22.

Det ble også reklamert over råte i treverket under vinduene i annen etasje og på yttersiden av kledning under og over vinduene i 2. etasje 20.10.22, og råteskade på bunnsvill i ytterveggen øst i stuen den 25.10.22 etter kjøper avdekket dette samme dag. Den 28.9.22 ble det avdekket at råkjelleren i boligen fylles med betydelige vannmengder utenfra, gjennom vanninntrengning fra muren, som det ble reklamert over 17.11.22.

Det ble engasjert en takstmann som gjennomførte befarings den 4.2.23. Fra skaderapporten siteres:

Kort om hva reklamasjonen fra kjøper går ut på:

Reklamasjon 1:

Parafin lekkasje. Eldre parafin ovn med kobber rør som lekker utover stuegulvet. Skaden er meldt inn til tidligere eiers forsikring men de har ikke tatt ansvar. Besøk i boligen den 06.03.2022 oppdager de svelleskader i laminat gulvet rundt parafin ovnen de undersøker videre ved å åpne gulvet og ser og lukter at det er parafin på undersiden av laminat gulvet i stuen. Parafin har også trukket seg ned i underliggende furugulv og bjelkelag.

Reklamasjon 2:

Råteskader i Kjølerom. Etter de merker sterk mugg lukt bestemmer de seg for å undersøke med inspeksjons kamera inn i øvre luftespalter, de oppdager da at det er sterk muggvekst og råteskader. Kjølerommet har blitt solgt som tipp topp stand og TG 1. Kjølerom er risikokonstruksjon med tanke på oppbyggingen, siden det skal være kaldt inne i rommet og varmt på utsiden må rommet bygges motsatt av enebolig hvor det er kaldt ute og varmt inne. Det er ofte kondensproblematikk forbundet med slike rom med så høy alder. Eier har da oppdaget problemet ved enkle grep. Det er da ikke åpnet noen konstruksjoner men bare tatt et inspeksjonskamera og filmet. Det var også tydelige tegn til kondensproblemer fra undersiden av bjelkelaget i krypkjeller. Det er ofte kondensproblematikk forbundet med slike rom og hvert fall med så høy alder.

Reklamasjon 3:

Råte i sviller og bjelkelag: I følge Tilstandsrapport er det behov for utskifting av heve skyvedør. Ved utskifting av denne oppdages det at bunnsvill er helt oppråtnet, råten har spredd seg opp i flere stendere og innover i bjelkelaget. Ved nærmere undersøkelser viser det seg at det er råte i samtlige sviller og deler av bjelkelaget i hele 1 etasjen samt på undersiden av verandadør i 2 etasje. Dette kommer av flere ting men i hovedsak pga høy luftfuktighet i krypkjeller med stående fritt vann til tider over det hele.

Reklamasjon 4:

Overvann i krypkjeller: Det er opplyst om noe vannansamling i krypkjeller og at kryperom under tilbygget ikke er inspisert, det bør da også komme frem i rapport at dette er en risiko konstruksjon med fare for fukt vandring til bjelkelag og sviller, mulig skjult svikt. Det er påstått god utlufting og gode fukt verdier i krypkjeller i rapporten.

Reklamasjon 5:

Pipe fikk fyringsforbud av X. brann og feier vesen og måtte rehabiliteres med nytt røyk rør, pipe har blitt opplyst som TG-1 ved salget og skal da være i tipp topp stand. Røyk rør og 1 ildsted samt sotluke måtte skiftes ut med nytt pga tilsyn fra X. Brann og feiervesen.

Når og på hvilken måte ble kjøper oppmerksom på reklamerte forhold:

Nye eiere har blitt oppmerksomme på skadene litt etter hvert, men i første omgang ved lys skinn på laminat som viser svelle skader og utskifting av heve skyvedør. Man blir da skeptisk til boligen og de undersøker derfor mer og problem på problem oppstår.

(...)

Skade årsak og omfang:

Reklamasjon 1:

Parafin lekkasje/tretthetsbrudd har medført til parafin skade. Laminat gulvet strekker seg over 74 kvm til sammen, hele laminat gulvet må byttes ut med nytt. Furubord samt deler av bjelkelaget må skiftes ut fordi de er gjennomtrukket av parafin. Det er ca 5 kvm med furugulv som må skiftes ut, bjelker må skiftes i sin helhet, dette medfører mer av furugulvet som må fjernes, samt tilhørende stubbeloft på undersiden av bjelkelaget.

Reklamasjon 2:

Kjølerom: Hele rommet må stripes i sin helhet, det er mugg og råte i gulv vegger og tak, bjelkelaget og ytterveggen må skiftes ut med nytt. Nytt rom bygges opp med kjølerom bygget som rom i rommet med tilhørende lufting rundt hele rommet.

Reklamasjon 3 :

Råte i sviller i den eldste delen av boligen som har spredd seg til bjelkelaget. Det er ca 50 meter med bunnsvill i boligen og hele må skiftes, del av svill og bjelkelag i kjølerom er medtatt under Reklamasjon 2. Laminat på stuegulv er tatt med under reklamasjon 1, dette er ikke medtatt her. slik at det regnet utskifting av 44 meter bunnsvill tatt utenifra, deler av vindtetting og kledning må da også skiftes ut. Pluss ca 8,5 kvm av bjelkelaget i stuen med tilhørende stubbeloft.

Reklamasjon 4:

Det er store vannansamlinger i krypkjeller til enhver tid, dette vannet må ledes bort for å få slutt på fuktvandring til bjelkelag og sviller og et bedre inneklima både i krypkjeller og 1 etasjen. Det er laget et skriv med forklaring på hva som må gjøres se vedlegg 1

Reklamasjon 5:

Rehabilitering av pipe med tilhørende søknader til F. Kommune.

Totalt utbedringskostnader ble beregnet til kr 582 605.

Kjøper har fremlagt en uttalelse fra kommunen om avvik ved pipe, og faktura for utbedring av pipe på kr 44 360.

Kjøper har anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste særlig til de høye utbedringskostnadene, og at de avdekkede forholdene ikke var påregnelige med hensyn til alder eller det som ble opplyst i forkant av salget. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Kjøper viste bl.a. til at det ble reklamert muntlig i telefonsamtale med selger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 611 162, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper har tapt sin rett til å fremme mangelskrav for lekkasje fra parafinovn, råteskader bak kjølerom og pipe som følge av for sent fremsatt reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Foretaket har vist til at det gikk om lag seks måneder fra kjøper avdekket forholdene til foretaket mottok reklamasjon. Foretaket har videre vist til at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Boligen hadde en ikke ubetydelig alder og det ble gitt en rekke risikoopplysninger ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde reklamert rettidig for parafinlekkasje, råteskader i kjølerom og pipe/ildsted, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet bemerket videre at de påberopte forholdene heller ikke kunne anses å utgjøre et vesentlig avvik fra det forventbare, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til foretakets anførsel om at det er reklamert for sent over mangler knyttet til lekkasje fra parafinovn, råteskader bak kjølerommet og avvik ved pipen, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Slik saken er presentert fremgår det at kjøper oppdaget lekkasje fra parafinovn og råteskader i kjølerom kort tid etter overtakelsen 1.3.22, og skal ha kontaktet selger per telefon. Kjøper sendte deretter en e-post til selger med emne "Skader bak kjølerom" datert 6.3.22 hvor det heter:

"Takk for hyggelig samtale. Her kommer noen av bildene vi har tatt av skaden bak kjølerommet."

Selger besvarte e-posten den 10.3.22, hvor det hitsettes:

"(...) Jeg har snakket med begge våre forsikringsselskap, og begge sier at dere må ta det opp med selskapet dere har tegnet forsikring hos. De kontakter sikkert oss videre for å få opplysninger om dette fra oss."

I lys av sekretariatets skriftlige behandling har vi funnet vurderingen av hvorvidt kjøpers henvendelse til [selger] kan oppfattes som en reklamasjon noe vanskelig, men har konkludert med at så ikke kan være tilfelle. Det oppstilles i praksis ikke strenge krav til en nøytral reklamasjon, men som et minimum må det fremgå at kjøper mener det foreligger en form for mangel og at mangelskrav gjøres gjeldende. Rene mishagsyttringer fra kjøpers side om et forhold vil normalt ikke være tilstrekkelig. Samme vurdering ble lagt til grunn i FinKN 2022-473, hvor følgende hitsettes fra nemndas uttalelse:

"Endelig viser nemnda til at de fremlagte opplysningene om kontakten mellom selger og kjøper rett etter overtakelsen om lekkasjen ikke dokumenterer at kjøper også opplyste at mangelskrav ville bli gjort gjeldende. Det kreves små krav til en nøytral reklamasjon, men som et minimum må kjøper gi uttrykk for at mangelskrav for et aktuelt forhold kan bli gjort gjeldende. Nemnda utelukker altså ikke at kjøper muntlig kan ha gitt uttrykk for noe slikt i telefon eller per SMS, men dette er ikke dokumentert for nemnda."

Basert på sakens fremstilling i klagen finner sekretariatet det sannsynliggjort at kjøper kort tid etter overtakelsen 1.3.22 oppdaget lekkasje fra parafinovn, råteskader kjølerom og hadde tilsyn av feievesenet hvor det ble gitt fyringsforbud, samtidig som det ikke er sannsynliggjort noen reklamasjon over forholdene før 23.9.22. Reklamasjonsfristen etter avhl. § 4-19 er dermed oversittet, og kjøpers mangelskrav må anses tapt.

Nemnda bemerker at det er klart at reklamasjonsfristen er oversittet hvis det ikke anses å være inngitt noen reklamasjon før den skriftlige reklamasjonen 23.9.22. Det avgjørende er følgelig om det er inngitt en muntlig reklamasjon før dette. Slik nemnda ser det, er det klart at kjøpers e-post 6.3.22 ikke kan anses som en reklamasjon over forholdene knyttet til kjølerommet. Nemnda har funnet det krevende ut fra sakens dokumenter alene å ta stilling til hva som ble formidlet muntlig fra kjøper overfor selger i telefonsamtalen kort tid etter 1.3.22. Slik saken er opplyst, har nemnda kommet til at den ikke finner det sannsynliggjort at kjøper muntlig har fremsatt en reklamasjon

overfor selger. Nemnda tiltrer følgelig sekretariatets konklusjon, og er også enig i dets begrunnelse. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Det bemerkes for ordens skyld at slik denne saken er opplyst, finner nemnda at reklamasjonsfristen for lekkasjen fra parafinovnen, råteskadene bak kjølerommet og avvik ved pipen startet å løpe da forholdene ble oppdaget.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda legger til grunn at også forholdene hvor det er reklamert for sent skal inngå i vesentlighetsvurderingen. Kjøper har fremholdt at de totale utbedringskostnadene er kr 617 607, noe som utgjør 10,5 % av kjøpesummen. Nemnda bemerker at deler av de oppgitte utbedringskostnadene var påregnelige utgifter ut fra opplysningene som var gitt ved salget, men nemnda legger uansett til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Sekretariatet kom etter en skjønnsmessig helhetsvurdering til at det likevel ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum i denne saken, og fremholdt følgende:

Boligen er oppført i 1961 slik at den var 61 år gammel på overtakelsestidspunktet. Det er påregnelig at en brukt bolig ikke oppfyller alle gjeldende krav til god håndverksskikk og byggeforskrifter, og det er begrenset levetid på de ulike bygningsdelene. Utover opplysninger om at boligen ble utvendig malt i 2020, og innvendig malt hele 1. etasje i 2021, ble det ikke gitt opplysninger om større oppgraderinger i senere tid. Flere bygningsdeler var gitt TG 2 og 3 i tilstandsrapporten, blant annet drenering, vinduer og dører, takkonstruksjon, takteking, etasjeskillere, rom under terreng og kjøkken. Dette innebærer at det var observert tegn på middels kraftige til kraftige symptomer på svikt i disse bygningsdelene, og at det måtte påregnes behov for utbedring eller utskiftninger innen kort tid, se FinKN 2016-332. Det fremgikk videre av tilstandsrapporten at boligen ikke hadde drenering siden den var plassert direkte på fjellgrunn. Det ble videre opplyst at det er tilsig av fuktighet av overvann på fjellet, og at det samler seg overvann i krypkjelleren. Det ble på noen områder i krypkjeller registrert fuktskadet rupanel, trolig på grunn av høy luftfuktighet. I skaderapporten anslås årsaken til råteskader i sviller og bjelkelag til nettopp "høy luft fuktighet i krypkjeller med stående fritt vann til tider over det hele". Det ble også opplyst i tilstandsrapporten at det var fukt og råteskader utvendig ved skyvedør som hadde nedbøying. Følgelig var oppgraderinger og ev. skjulte følgeskader på dette grunnlag forventbart.

Hva gjelder avvik ved pipen har kjøper fremlagt kostnader til rehabilitering av pipe med tilhørende søknader til X. kommune. Dokumentasjonen på dette punkt er etter vårt syn mangelfull. Rapporten inneholder ingen vurdering av nødvendigheten av rehabiliteringen, kun en henvisning til et tilsyn fra X. Brann og feievesen den 22.4.22. Siden det er kjøper som har bevisføringsplikten med hensyn til kravets eksistens og omfang, vil eventuelle uklarheter knyttet til utbedringsbehovet gå ut over kjøper.

Sekretariatet er enige i at de avdekkede skadene bak kjølerommet og lekkasje fra parafinovn til en viss grad går utover det kjøper hadde grunn til å forvente. Det vises her til at kjølerommet ble vurdert til TG 1 og det ble ikke registrert problemer med kondens. Det fremkommer av skaderapporten at rommets oppbygning i kombinasjon med alder, ofte resulterer i kondensproblematikk. Når det gjelder parafinovnen, forstår vi det slik at det er tale om et trethetsbrudd/lekkasje fra et kobberrør. Sekretariatet har funnet vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum noe vanskelig. Under en viss tvil har vi kommet til at det ikke foreligger et slikt vesentlig avvik bestemmelsen forutsetter. Det er i vurderingen særlig er lagt vekt på boligens alder, at flere bygningsdeler var gitt TG 2, samt risikopplysninger om fukt og råte. Vi påpeker at bestemmelsen er ment å ramme de utvilsomme, og følgelig de mer åpenbare misforholdene mellom faktisk og påregnelig stand, og etter vårt syn foreligger det ikke et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er for nemnda fremlagt en uttalelse av 27.11.23 fra kommunen om utbedringsbehov og -kostnader knyttet til pipen. Videre er det opplyst at faktiske utbedringskostnader knyttet til pipen er kr 44 360. Nemnda kan ikke se at disse tilleggsdokumentene stiller mangelsspørsmålet i et annet lys.

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), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).