

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1098

27.11.2024

Fremtind Forsikring AS

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

Ny avhendingslov – flere forhold – fukt- og råteskader – el-billader – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-2, 3-7, og 3-8.

En enebolig oppført i 1976 ble solgt for kr 3,15 mill., og overtatt av kjøper den 1.7.22. Ved salget ble det bl.a. opplyst om stedvise skader og utbedringsbehov ved enkelte vinduer, deler av gulvet, kledningen og pipen. Selger krysset "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til lekkasjer fra tak, fasade eller garasje. Det ble opplyst at eiendommen ikke hadde el-billader, og selger krysset "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var problematisk å installere el-billader på eiendommen. Etter overtakelsen avdekket kjøper flere lekkasjer i boligen og garasjen, og at naboene tidligere hadde stemt ned forslag om å etablere strøm til lys og enklere installasjoner i garasjene. Kjøper reklamerte overfor foretaket. Foretaket avslo kravet under henvisning til at det ikke forelå opplysningssvikt om forholdene, og at selger hadde bestridt kjennskap til forholdene muntlig i telefon. Videre anførte foretaket at det var reklamert for sent for deler av manglene, og at de påberopte forholdene uansett ikke kunne anses upåregnelige. Kjøper anførte at det var reklamert rettidig, ettersom kjøper hadde meldt skadene under bygningsforsikringen i samme foretak. Videre anførte kjøper at det ikke var dokumentert at selger hadde bestridt kunnskap, ettersom det ikke var fremlagt skriftlig forklaring fra selger. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot foretaket kr 599 300.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22. Følgende forhold er anført som mangler ved eiendommen:

- Fukt og råte i yttervegg/vindu i stue sør
- Fukt yttervegg i stue vest, ved pipe
- Fukt yttervegg/vinduskarm på kjøkken
- Fukt og råteskader, ødelagt port og hull i taket på garasjen
- Manglende mulighet til å installere el-billader

Eneboligen ble oppført i 1976.

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

STANDARD

Boligen holder god standard med gjennomgående parkett på gulv og malte flater på vegger.

I tilstandsrapporten fremgikk det videre:

Beskrivelse av eiendommen

Bolig med 1. etasje og loft som er bygget i 1976 med tilbygg i fra 1996. Boligen er oppført med grunnmur og gulv i betong, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag. Saltak i trekonstruksjon teknet med betongtakstein.

Merk at boligen er oppført etter kravene fra byggeåret. Det er behov for noe oppgraderinger og registrerte tilstandanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon. Se forøvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Taktekking – TG 2 (mørk)

Betongtakstein med gavlstein som er besikket i fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe råte i nedre kant på enkelte av vindskiene.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Utbedring av vindskier.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft – TG 2 (mørk)

A-takstoler i tre med sutakplater, det er en liten luftespalte mellom isolasjon og sutak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Luftespalten er flere steder liten og det anbefales å stikke en lekt ned mellom sutak og luftespalte.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Veggkonstruksjon – TG 2 (mørk)

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Det er en del råte i nedre kant av trekledning på veggen mot vest.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musebånd/lusing må etableres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer – TG 1

Malte trevinduer med 2-lags glass på loft i fra 2020 mot vest og 2011 mot øst og 1996 på tilbygg i begge etasjer.

Vinduer i fra byggeår – TG 2 (mørk)

Malte trevinduer med 2-lags glass i fra byggeår i 1. etasje på opprinnelig bygg.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduene mot sør i 1. etasje er noe slitt i treverket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører – TG: 1

Malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Overflater 1. etg – TG: 2 (mørk)

Parkett på gulv, vinylbelegg på gulv. Tapet og malte plater på vegg. Himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Parkettgulvene er noe slitt, med sprekker og fargeforsjeller, oppgradering er påregnelig.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det er påregnelig med oppgraderinger.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Pipe og ildsted – TG 2 (mørk)

Elementpipe og peis med insats, det er oljebrenner som ikke er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at pipe har sprekker og riss.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Utvendig er det behov for ny puss.

Kostnadsestimat : Under 10 000

GarasjeKommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med gulv av asfalt, ringmur i betong, vegger i trekonstruksjon med trekledning og skrått tak tekket med metallplater. Leddport i metall.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 1985, og besvarte bl.a. følgende spørsmål:

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: "Ja. Faglært. Tilkost for feiing utenfra må lages. Sprekk i murpussen utvendig på pipa. Oljefyr inne bør demonteres, nedgravd oljetank ute er fjernet i 1995. Skiftet vinduer og kledning. [Navn] snekker."

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Svar: "Nei. Tilkost for feiing utenfra må lages. Sprekk i murpussen utvendig på pipa. Oljefyr inne bør demonteres, nedgravd oljetank ute er fjernet i 1995."

15. Vet du om det er eller har vært luft eller vannlekkasjer i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Svar: "Nei"

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Svar: "Nei"

28. Er det installert el-billader på eiendommen?

Svar: "Nei"

Hvis nei, vet du om det er problematisk å installere el-billader på eiendommen?

Svar: "Nei"

Boligen ble solgt for kr 3,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.4.22, og overtatt av kjøper den 1.7.22.

Kjøper tegnet bygningsforsikring hos Fremtind, i samme foretak som selger hadde tegnet boligselgerforsikring. Etter overtakelsen avdekket kjøper fuktskade i yttervegg, og meldte i den forbindelse skade under bygningsforsikringen. Det ble deretter innhentet en skaderapport fra takseringsfirma B. datert 26.9.22, hvor det fremgikk følgende:

Skadedato 23.08.2022

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

I sammenheng med planlagte arbeider avdekket forsikringstaker vanninntrenging via utett yttervegg. Planlagte arbeider omfattet skifte av to vinduer i sydvendt fasade og slip av parkett i stue. Vann har over tid trukket inn via utettheter i overgang yttervegg/vindu, reist ned i bindingsverket og trukket videre ut i undergulvet i stuen.

Ved befaring var skader i bindingsverk og på gulv utbedret. Arbeider med overfalter på vegg gjenstår.

Årsak til skade er utett yttervegg. Bakenforliggende årsak er elde og slitasje.

Fremviste bilder bekrefter at forholdet har pågått over tid, også før overtakelse 01.07.22.

Forsikringstaker informerer om at tidligere eier var forsikret i Fremtind, og at tidligere eier har tegnet eierskifteforsikring i Fremtind.

Utviklingstiden estimeres til 1 år eller mer, basert på fremviste bilder.

Skadeomfang

Stue, første etasje:

Fukt i vegg. Berørt areal befinner seg under vindu på sydvendt yttervegg. Forsikringstaker forteller at bindingsverket var råttent og isolasjonen fuktig.

Fukt på gulv. Overflate av parkett fremstod, i følge forsikringstaker, med moderat misfarging før tiltak ble iverksatt. Fremviste bilder viser fukt i undergulv av 22 mm spon. Berørt areal befinner seg under det aktuelle vinduet og begrenser seg til omkring 1, 5 m².

Det blir fremvist bilder av skader på undergulv i andre enden av stuen, da ved skyvedør mot vest. Skyvedøren ble i følge forsikringstaker skiftet av tidligere eier, årstall ukjent. Følgeskader ved vestvendt yttervegg omfatter fukt i undergulvet og begrenser seg til 0,5 m² på to separate punkter på hver side av døren.

Det ble fremlagt en e-post fra foretaket i forbindelse med kravet som ble meldt under bygningsforsikringen datert 29.8.22, samt en e-post datert 14.10.22.

Kjøper oppdaget deretter fukt i vinduskarmen på kjøkkenet. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 13.2.23, og i skademeldingsskjemaet fremgikk det bl.a. følgende:

Når ble feilen eller mangelen oppdaget?

14.09.2022

Hvilken feil eller mangel har du oppdaget?

Fukt og lekkasje

Hvor i eiendommen har du oppdaget feilen eller mangelen?

Yttervegg

Hvordan ble feilen eller mangelen oppdaget?

Skulle skifte vindu. Hele veggen var råten. Fuktskader + under gulv. Da vi måtte skifte gulv fant vi ytterligere skader ved terrassedør.

Beskriv feilen eller mangelen så godt du kan

Veggen var fjennom våt det var også gjennomvåt under gulv.

Når ble feilen eller mangelen oppdaget?

14.11.2022

Hvilken feil eller mangel har du oppdaget?

Fukt og lekkasje

Hvor i eiendommen har du oppdaget feilen eller mangelen?

Yttervegg

Hvordan ble feilen eller mangelen oppdaget?

Da vi malte vinduskarmen var det ett område som ikke malingen satt på. Masse fukt. Målte fukt og det er fukt under vindu. + vegg over vindu.

Beskriv feilen eller mangelen så godt du kan

asse fukt. Målte fukt og det er fukt under vindu. + vegg over vindu.

Når ble feilen eller mangelen oppdaget?

08.11.2022

Hvilken feil eller mangel har du oppdaget?

Fukt og lekkasje

Hvor i eiendommen har du oppdaget feilen eller mangelen?

Yttervegg

Hvordan ble feilen eller mangelen oppdaget?

Ble fortalt av nabo at de hadde blitt spurt om andre hadde problemer med vannskader rundt pipe. Oppgitt korrekte (har tilbakeholdt) opplysninger på "egenerklæringen" i salgsrapporten. De har krysset av, samt oppgitt, at det ikke er eller har vært vannlekkasjer i boligen, ei heller vet de noe om dette. Dette stemmer ikke. Snekkere og også deres takstmann opplyser at disse skadene har vedvart såpass lenge og er såpass omfattende at tidligere eier må ha visst om dem. Det er også vann og råte skader ved skyvedør ut til terrasse. Denne er av nyere dato, men det er vann og råteskader i gulv og underlag samt i parkett som er av eldre dato enn døren. Det er sannsynligvis årsaken til at døren er skiftet. Vår nabo kan også fortelle at tidligere eier har fortalt dem at de har hatt vannlekkasjer i denne døren, samt ved pipen. Dette i forbindelse med at de spurte om naboen har hadde lignende skader.

Beskriv feilen eller mangelen så godt du kan

Det er fukt i hele veggen langs pipen. Målt med fuktmåler.

Når ble feilen eller mangelen oppdaget?

02.02.2023

Hvilken feil eller mangel har du oppdaget?

Fukt og lekkasje

Hvor i eiendommen har du oppdaget feilen eller mangelen?

Garasje

Hvordan ble feilen eller mangelen oppdaget?

Har hele tiden lurt på hvorfor det er mye vann i garasjen. Trodde det kom fra under døren. Da møbler + mer ble vått oventil fra sjekket jeg tak.

Beskriv feilen eller mangelen så godt du kan

Det er ett stort hull i taket under garasjeporten. Når denne er åpen skjuler den skaden.

Vet du hva det vil koste å reparere feilen eller mangelen?

Ja

Vennligst gi en beskrivelse

Ja og nei. Har allerede kjøpt ny garasjedør ca. 18 000,- pga at det var skader på denne. Men hva resten kommer til å koste vet jeg ikke.

Hvorfor tror du selgeren visste om dette?

Taket / platene er pill råtne og skaden er gammel. Kunne ikke se dette på visning eller ved overtakelse da garasjeporten stod åpen (skjuler da hullet). Selger var med under overtakelse / porten stod oppe og han sa

ingenting.

Kjøper avdekket videre at det ikke var mulig å installere el-billader den 21.3.23.

Foretaket avslo kravet, og kjøper innhentet deretter en fagkyndig vurdering fra takseringsfirma H. datert 6.11.23:

Mandat/premisser/sammendrag

Da kjøper skulle skifte vinduer i stuen oppdaget de at hele veggen under og ved siden av vinduene var gjennvåt og råtnet. De måtte skifte ut råteskader i vegg og gulv. Det var gjennomvåt til langt under parketten, ned i konstruksjonene av sponplategulv. Planlagte arbeider omfattet skifte av to vinduer i sydvendt fasade og slippe parkett i stue. Vann har over tid trukket inn via utettheter i overgang yttervegg/vindu, reist ned i bindingsverket og trukket videre ut i undergulvet i stuen. Det var store fuktmerker i parketten - kjøper forklarer at dette ikke var synlig i prospekt eller på visning. Avvik gjelder stue på 36 m². 1. Fuktskade (råte) i vegg og gulv under stuevinduer mot sør. 2. Fuktskade i vinduskarm og i vegg under og ved siden kjøkken vindu. Fuktskader i vegg / gulv ved peis og terrassedør. Fuktskader i garasje tak m.m. Kjøper har utbedret årsak og store deler av innvendige følgeskader. Kjøper opplyser også om at det ikke er mulig å installere el-billader på eiendommen.

Utbedringskostnad er beregnet til kr. 192 500,-

Bilder fremvist fra kjøper viser at parketten har større skader enn hva som kommer frem på bilder eller ellers er beskrevet i salgsrapport. Bildene viser vannskade knekte bord.

Garasjen:

Når det gjelder garasjen så har den kun en enkel beskrivelse i tilstandsrapport ved salg : Garasje med gulv av asfalt, ringmur i betong, vegger i trekonstruksjon med trekledning og skrått tak tekket med metallplater. Leddport i metall. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Garasjen bærer ikke preg av jevnlig vedlikehold. Ved inspeksjon av garasje loft vises det tydelig at skader har oppstått på et tidligere tidspunkt. Det blir opplyst om at kjøper måtte skifte garasjeport siden treverket var råtnet og opphenget rustet fra hverandre. Kvitteing for ny garasjeport er forevist.

El-billader:

Det er ikke mulig å installere / bruke el-billader på eiendommen. Det er ingen parkeringsmuligheter på eller ved eiendommen. Det er heller ingen mulighet for å anlegge parkering. Eiendommen grenser i sør og nord mot naboieendommer. Mot øst grenser eiendommen til felles rekreasjonsområde og i vest til offentlig fortau og vei.

Fukt og råteskader i vegg/gulv.

1. Fuktskade (råte) i yttervegg under stuevinduer mot sør. 2. Fuktskader i yttervegg / gulv ved peis og terrassedør mot vest.

Fuktskader i garasje tak / himling

Kjøper opplyser at garasjeport var åpen på visning, og da er det ikke er mulig å oppdage himlingen. Når garasjeporten er åpen dekker den til himling. Det er fuktskader på himling og i drager på møne.

Fuktskade under papp som er lagt over garasje himling.

Det ble estimert kostnader på totalt kr 192 500 inkl. mva., fordelt på følgende poster:

Fukt råte i yttervegg/vindu og gulv på stue – kr 86 000

Bytte ut råtne materialer med frisk tre i vegg ved vinduer og gulv. Rive parkettgulv, deler av sponplate gulv som var råten, legge nye sponplater og parkettgulv. (Lagt laminat. Gjennomgående gulv i hele første etasje.)

Utett tak garasje – kr 53 000

Bytte ut skadet og råten himling og drager i møne. Rive gipsplater og drager, montere nye plater og drager. Årsak er vanninntrenging i møne, yttertaket må utbedres/tettes. Ny garasjeport.

Rigg og drift – kr 15 000

Container, rydding og utvask.

MVA 25 % – kr 38 500

Total – kr 192 500

Kjøper innhentet også en uttalelse fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i forbindelse med salget:

Hei, det er trist att dere har fått mer kostnader med eiendommen en hva dere hadde planlagt. Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flereomganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret. Jeg kan ikke huske at det ble sagt noe i fra selger om årsaken til fuktmerkene på parkett, under min befarings var også boligen møblert.

På generelt grunnlag kan jeg si at det utføres fuktsøk der en ser grunn til det, fuktmåleren som brukes klarer kun å måle 20 mm innenfor vegg slik at det er ikke alltid at en får med seg fukt i bunnsvill.

Når det gjelder garasjen så har den kun en enkel beskrivelse.

Selger skal opplyse i egenerklæringen og til meg om det er skader som han vet om, han har også fått rapporten til gjennomlesning før den blir tatt i bruk.

Takstmannen hadde også vist til opplysningene som ble gitt i tilstandsrapporten tilknyttet overflater og vinduer fra byggeåret.

Kjøper innhentet en uttalelse fra megleren som gjennomførte salget, som bekreftet at han ikke hadde fått opplyst om andre mangler enn det som fremgikk i salgsdokumentene.

Videre ble det fremlagt en uttalelse fra byggefirma H.M. datert 24.4.23:

Garasje.

Det lekker fra tak. Jeg kan ikke konstatere hvor lekkasjen kommer fra på nåværende tidspunkt. Gulvet på garasjetaket er våt og bærer preg av at dette har pågått over tid. Dette kan sees på bærebjelken som er råten. Vannet har trengt ned fra loftsgulv og inn i gipsplater i tak - det viser store hull i gipsen. Deler av gulv på garasjeloft må skiftes (de som var tildekket). Det samme gjelder gipsplater i tak. Fremre bærebjelke må skiftes i sin helhet.

Tak må skiftes og det må tettes mellom nabogarasjene.

Pris for arbeid og materialer:

Materialer: 48/98 impregnert bjelke 6000 kr.

Gipsplater 8000 kr.

Stål takplate 16000kr.

Takrenne Plasmo 3000 kr.

Farme takskruer for stål platene 4000 kr.

Treskruer 3000 kr.

Total for materiale 40.000kr.

Arbeid: 60 - 70 timer a 850 +mva pr. time.

Vindu på kjøkken.

Det mangler beslag over vinduet. Vinduet har spor av lekkasje og råte ovenfra der hvor det skulle være beslag. Dette er midlertidig reparert med Tec-7. Kledning rundt vind må skiftes og legge beslag.

Pris for arbeid og materialer:

Kledning 2000 kr.

Skruer 300 kr.

Silikon 150 kr.

Det ble videre fremlagt et utdrag av en SMS fra eier av naboboligen:

Jeg har kun hørt om lekkasje fra (en annen nabo) når de skulle pusse opp garasjene mot øst.

Da vi kjøpte huset så var det ikke bygget garasje på vår plass - derfor har ikke jeg vært med i vurdering om skifte av tak mot vest.

Når det gjelder strøm så pratet vi om det for noen år tilbake - jeg kan ikke huske at vi snakket om pris - tror det også ble diskutert før vi flyttet her i desember 2007. Tror det da var snakk om lys og annet enklere elektrisk tilkobling og ikke el-bil.

Trodde at det ikke ble noe av fordi det var en bolig som måtte koble strømmen til sitt hus - for så å be om betaling fra de andre beboerne som hadde fått tilkoblet strøm.

Kjøper opplyste at en annen nabo formidlet at selger kjente til og informerte naboene om lekkasjeproblematikken i boligen i selgers eiertid. Ifølge kjøper ville ikke den aktuelle naboen bekrefte det skriftlig, ettersom hun hadde en god tone med selger.

Det ble fremlagt bilder av forholdene, bl.a. av at vinduet på kjøkkenet har produksjonsdato 25.1.07.

Foretaket opplyste at selger i telefonsamtale hadde bestridt å ha kjent til forholdene. Kjøper etterspurte dokumentasjon på dette, samt selgers forklaring i saken. Foretaket oversendte en korrespondanse mellom foretaket og selger fra april 2024, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Foretaket: ... Vi har tidligere mottatt dine kommentarer til det kjøper reklamerer på muntlig via telefon, men som følge av at saksbehandlingen hos Finansklagenemnda er skriftlig, har vi behov for at du svarer oss opp skriftlig ved å besvare denne e-posten.

Selger: Viser til tidligere kommentarer muntlig via telefon samtale, tilstandsrapport og egenmelding utover dette har jeg ikke noe mer å tilføye.

Kjøper la frem dokumentasjon tilknyttet selgers yrke, og opplyste at selger var fagkyndig elektromontør.

Kjøper anførte at de hadde avdekket en rekke mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-10, som førte til at boligen ble vesentlig dyrere å sette i stand enn det som var rimelig. Det var hevet over enhver tvil at selger bevisst hadde unnlatt å informere om forholdene, og kjøper viste til egenerklæringen, bevisst møblering for å skjule skadene, og tidligere lekkasjer som var forsøkt reparert. Naboene hadde opplyst at selger kjente til tidligere lekkasjer, og selger hadde bodd i boligen i 38 år. Det var nylig oppdaget skader på loft som tidligere var forsøkt utbedret, uten at dette var en del av kravet. Selger visste at det ikke var strøm i garasjen, og måtte ha visst at det tidligere hadde blitt avvist å anlegge strøm. Selger var elektriker. Mulighet for å anlegge elbillader var av stor betydning. Det ble også gitt uriktige opplysninger om at garasjen var jevnlig vedlikeholdt og i god stand, og tilbakeholdt opplysninger om tidligere utbedringsforsøk. Kravet var heller ikke meldt for sent, og Fremtind opplyste ikke om noen 3 måneders regel ved deres kontakt.

Kjøper fremsatte krav om erstatning på kr 599 300, hvorav kr 400 000 knyttet seg til manglende mulighet for å etablere el-billader.

Forsikringsforetaket anførte at det ikke forelå noen mangler etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Selger hadde bestridt kjennskap til de påberopte forholdene, utover det som ble opplyst ved salget. Det forelå dermed ikke mangelfulle eller uriktige opplysninger. De påberopte forholdene utgjorde heller ikke upåregnelige avvik. Det var i begrenset grad fremlagt fagkyndige vurderinger som dokumenterte de påberopte forholdene tilstrekkelig. Det ble imidlertid gitt risikoopplysninger om bygningsdelene, og avvikene kunne dermed ikke anses å gå utover det kjøper måtte forvente. Kjøper hadde reklamert for sent hva gjaldt vanninntrengning ved yttervegg i stue, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Etter en konkret vurdering fant sekretariatet at det ikke var sannsynliggjort opplysningssvikt tilknyttet de avdekkede forholdene, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Sekretariatet kom videre til at forholdene måtte anses påregnelige i lys av opplysningsbildet ved salget, jf. avhl. § 3-2. Sekretariatet bemerket bl.a. at forholdene var noe mangelfullt dokumentert, og viste til at det var kjøper som hadde bevisbyrden.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8.

Nemnda har etter en samlet vurdering av de fremlagte dokumentene kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Nemnda er likevel enig med sekretariatet i at saken er uoversiktlig og til dels svakt belyst. Nemnda ser derfor ikke bort fra at saken kan stå i et annet lys med en bredere og mer spisset bevisføring omkring de ulike mangelskravene. Særlig er det en begrensning for nemnda at den kun kan bygge på de fremlagte saksdokumentene. Dette gjør det utfordrende å ta stilling til kjøpers anførsler om selgers kunnskap og andre troverdighetsvurderinger. Slik kjøpers nemndsansmodning av 21.10.24 er formulert, synes flere av argumentene om selgers kunnskap å hvile på at det fremstår lite troverdig at selger ikke kjente til forholdene bl.a. pga. lang eiertid. Etter fast nemndspraksis innebærer nemndas skriftlige saksbehandling at det normalt kreves klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger. Slik saken ligger an, kan nemnda altså ikke se at kjøper per nå har oppfylt dette beviskravet. Dette vil dog kunne se annerledes ut ved muntlig bevisføring.

Nemnda har ellers merket seg de skriftlige innleggene fra kjøper i etterkant av sekretariatets vurdering, men kan ikke se at det fremkommer noe her som rokker ved nemndas syn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).