

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-226

12.3.2024

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

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

Ny avhendingslov – flere forhold – lukt, løs karm/terskel, dusjdør, dusjhode, mv. – avhl. §§ 3-2, 3-7, og 3-8.

En leilighet oppført i 1971 ble solgt for kr 3,59 mill. med tillegg av fellesgjeld på kr 483 000, ved kjøpekontrakt signert 8.8.22. Innvendige dører, badets overflater på vegger og himling var gitt TG 1. Sluk, sanitærutstyr og innredning, og ventilasjon var gitt TG 2. Elektrisk anlegg var gitt TG 3. Selger svarte "Nei" i egenerklæringen på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, og opplyste at dusjkabinett var byttet ved ufaglært egeninnsats. Selger opplyste videre om ufaglært arbeid på el-anlegget i form av arbeid på spotlys i stuen. Kjøper reklamerte over en rekke forhold kort tid etter overtakelsen, blant annet vond lukt, løs dørkarm og -terskel inn til vaskerom, ufagmessig dusjvegg, lekkasje fra dusjhode, ufagmessig el-kabel på bad, og løs stikkontakt i stue. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og at det forelå avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente. Foretaket bestred ansvar og anførte bl.a. at det på bakgrunn av boligens alder måtte forventes en del utskiftninger og vedlikehold. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 42 500 inkl. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av vond lukt i entré, løs dørkarm/-terskel, feil ved dusjvegg/skyvedør og dusjhode, og feil ved el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en leilighet sentralt på Østlandet oppført i 1971.

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

Nøkkelopplysninger:

- Vedtatt baderomsreab. i regi av borettslaget

Moderniseringer og påkostninger

Merknad om vann/ avløp: Bygningene er nærmere 50 år gamle (byggeår 1970/ 71) med innstøpte avløpsrør i plast. Disse ble antatt å ha en levetid på ca 60 år ved nyoppføringen, men andre borettslag på (...) har imidlertid erfart at slike avløpsrør har en levetid på ca 30-40 år. Selv om dette så langt ikke har vært noe stort problem i (...), bør en være oppmerksom på at avløpsrørene vil skiftes ut en gang i framtiden. En utskifting av avløpsrør innebærer at golv i vaskerom og bad delvis må hogges opp. Generalforsamlingen 07.05.2015 nedstemte med overveldende flertall et forslag om å iverksette felles rehabilitering av våtrommenes overflater, innredning og vannrør/ avløp. Det foreligger derfor ingen planer om felles rehabilitering av vvs og våtrom.

På generalforsamlingen 22.06.21 ble det vedtatt å gjennomføre nødvendig våtromsrehabilitering. Arbeidet vil omfatte utskifting av taknedløp, avløpsrør og sluk, utskifting av vannrør, reetablering av overflater i alle berørte rom. Det legges opp til at beboerne skal kunne bo hjemme ved at det etableres egne dusj og

toalettfasiliteter utenfor oppgangene. Det vil bli lagt opp til at andelseier skal kunne sette sitt personlige preg på bad og vaskerom ved at det fritt kan velges mellom 5 ulike gulv- og veggfliser. I forbindelse med dette arbeidet ble det også vedtatt å endre fra dagens løsning med individuelle beredere til felles oppvarming av tappevann. Dersom beboere likevel ønsker å foreta slike investeringer nå, skjer dette på "egen risiko og ansvar".

Innhold

Baderom | Bad fra 2015

Praktisk bad med fliser på vegger og gulv med varmekabler. Nedsenk i dusjsone, glass dusjvegger, utenpåliggende dusj med rainshower og separat hånddusj. Badet er innredet med servant med skap under og speilskap med lys. Toalett med innebygget susterne. Skap i hjørnet. Nedsenket himling med downlights. Borettslaget vedtok i generalforsamlingen februar 2022 at våtromsrehabilitering skal gjennomføres i regi av borettslaget. Tidspunkt for dette er ikke fastsatt.

Det er nå inngått avtale om prosjektgjennomføring med (...) Prosjekt AS. Borettslaget har nå innhentet tilbud fra entreprenører om våtromsoppdraget og (...) Prosjekt gjennomgår tilbudene.

Det vil bli innkalt til informasjonsmøte om rehabilitering når kontrakt er inngått.

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

Fin leilighet med god planløsning. Pent oppussede flater, noe vedlikehold er nødvendig.

Bad som må holdes under oppsikt og oppgraderes på kortere sikt, sluk/membran løsning.

Eier sier det foreligger planer i borettslaget om oppgradering av alle bad i borettslagets regi, dette må konfirmeres av styret i borettslaget.

(...)

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017 – Modernisering - Sikringsskap oppgradert, ny tilkobling av varmtvannsbereder

2016 – Modernisering - Maling, tapetsering av rom, laminatgulv nye i gang, soverom og stue

2016 – Modernisering - Kasser med downlights i stue

Innvendige dører var gitt TG 1.

Badets overflater på vegger og himling var gitt TG 1. Gulvoverflater på badet var gitt "mørk" TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Fall fra foran terskel til sluk er 22 mm.

Stort format på fliser, mindre flisformat i dusjen, slukrist i rustfritt stål.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Dusjsone er tilnærmet flat, det dannes vannansamling.

Det er tett list ned ved gulvet på dusjveggen, vann utenfra kan ikke renne til sluk.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Vær nøye med å svabre vann til sluk slik at dammer ikke blir liggende på gulvet.
Etablere åpning slik at lekkasjevann kan renne til sluk.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt var gitt "lys" TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Det er ikke mulig å se noen membranløsning i sluket.
Sluket er i støpejern fra byggeåret og avløpsrør fra vasken kommer inn gjennom avløpsrør i støpen

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Det er ikke membran som kan verifiseres eller dokumenteres hverken på gulv eller vegger, sluket er støpejernssluk fra byggeåret og det er umulig å registrere membran, klemring etc. i dette.
Ingen membran smurt ned på sluk kan observeres.

Tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Badet er funksjonelt i dag, men man skal holde øye med tilstanden og en fornying av alle membransjikt og sluk nærmer seg.

Sanitærutstyr og innredning var gitt "lys" TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Servant på servantskap, speilskap med lys.
Dusjvegger av glass. Vegghengt klosett med skjult sistene. Høyskap på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Tiltak

- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ventilasjon av badet var gitt "mørk" TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Ventil på vegg i kasse ved dusj og i kasse bak toalettet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er tett terskel til baderom.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Ventilasjon av vaskerom var gitt "mørk" TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Avtreksventil på vegg ved døren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler styrt tilluftsventilering.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon fra byggeår. Terskel er tett under dør til kjøkkenet.

Tiltak

- Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.

Det bør lages åpning for tilluft under døren (flat terskel f.eks)

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg var gitt TG 3, og det ble opplyst om følgende:

Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg.

Kabeltv. Porttelefon ved inngangsdør.

Oppvarming ved elektriske ovner. Varmekabel på badet. Det benyttes flyttbare elektriske varmekilder.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2017. Hele sikringsskapet ble byttet i regi av borettslaget, samsvarserklæring foreligger.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei. Gjelder downlights i kasse i stue som er montert med egeninnsats.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja. Hele sikringsskapet ble byttet i regi av borettslaget, samsvarserklæring foreligger. Måler og antenne byttet/oppgradert. Samsvarserklæring i skapet.

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ja. Kun ved overbelastning ved bruk av varmeovner samtidig med kjøkkenutstyr.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?

Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja. Anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler , brytere og andre komponenter samt kontroll av downlights i stue. Ved kjøp av ny leilighet bør det gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll.

Kostnadsestimat : Under 10 000

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2015. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad, hadde selger krysset av "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad", og gitt følgende opplysninger:

Beskrivelse: "Byttet dusjkabin Montert skap"

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?: "Nei"

På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på el-anlegget, hadde selger svart "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad", og gitt følgende beskrivelse:

Spotlys i stuen.

På spørsmål om det foreligger samsvarserklæring hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til om det var utført kontroll av el-anlegg mv., hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kunne medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser, hadde selger krysset av "Ja", og gitt følgende beskrivelse:

På generalforsamling ble det vedtatt å gjennomføre nødvendig våtromsrehabilitering.

Boligen ble solgt for kr 3,59 mill. med tillegg av fellesgjeld på kr 483 000, ved kjøpekontrakt signert 8.8.22, og overtatt av kjøper 6.9.22.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper flere feil og skader. Den 11.10.22 reklamerte kjøper over at sikringen gikk ved bruk av stekeovn, at dørkarm til vaskerom var løs, at dusjhode på badet var utett, at list til dusjkabinett manglet feste, at dusjdøren stoppet, at løs kabel stakk ut fra en stikkontakt, at stikkontakter var løse, og vond lukt.

Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann L. datert 14.2.23:

Pkt. 1.

Ny eier merker vond lukt i entre.

Laminat/parkett i entré må lokalt demonteres for å sjekke om det er noe under laminat som forårsaker lukten.

Åpnes fram til åpning til stue.

Remonteres etter tiltak.

Pkt. 2

Ved opp-pussing av leilighet har tidligere eiers entreprenør vært uheldig med dørmontering inn til vaskerommet.

Dørramming og terskel er helt løs, og kan lett demonteres uten verktøy.

Dørramming og terskel må monteres fagmessig.

Pkt. 3.

Dusjvegg på bad er ikke montert fagmessig.

Skrue løsner fra veggen, og fuge mellom vegg og dusjramme sprekker.

Feste av dusjvegg må utføres ordentlig.

Pkt. 4.

Dusjhode (regndusj) i dusjnische er defekt.

Det er store lekkasjer på selve dusjhode.

Dusjhode må skiftes.

Takstmann L. anga samlede utbedringskostnader på kr 42 500 inkl. mva.

Ifølge foretaket har selger forklart at de ikke hadde opplevd at det lekker fra toppen på takdusjen eller problemer med dusjdøren. Når det gjaldt dørkarmene skal selger ha forklart at de ikke var løse ved overtakelsen, og de hadde ikke opplevd noen problemer med dette i sin eiertid. Selger skal ha bemerket at de tok ut vaskemaskinen fra vaskerommet uten noe problem med dørkarmer.

Når det gjaldt lukt skal selger ha forklart at de ikke var kjent med lukt i sin eiertid, og at det ikke var noen dårlig lukt ved overtakelsen. Selger skal også ha vist til at eiendomsmegler var i leiligheten ved tre anledninger, og at det aldri ble påpekt fra henne at det var lukt.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, som følge av flere feil ved bad, lukt i gang, elektriske feil og feil på dørkarm. Kjøper har særlig vist til at det var mye som ikke var fagmessig eller ordentlig montert, at det ikke ble opplyst om feilene ved salget, og at badet ble opplyst å være fra 2015.

Kjøper har krevd prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 42 500.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Foretaket har bl.a. vist til boligens alder, at el-anlegget var gitt TG 3, at badet var gitt TG 2, samt at det var snakk om påregnelig vedlikehold. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-7, og har i hovedsak vist til at selger har opplyst å ikke ha kjennskap til forholdene. Foretaket har også anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Det forelå ikke tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til noen av de påberopte forholdene, jf. avhl. § 3-7. Det var heller ikke grunnlag for å si at det var gitt uriktige opplysninger om disse forholdene, jf. avhl. § 3-8. Det forelå videre ikke noe avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for noen av forholdene. Det er i begrunnelsen vist til følgende:

Vond lukt i entré

Ifølge foretaket har selger forklart at de ikke er kjent med lukt i sin eiertid, og at det ikke var noen dårlig lukt ved overtakelsen.

Sekretariatet kan ikke se at det foreligger bevismessige holdepunkter som gir grunn til å betvile selgers forklaring. Det er ikke fremlagt noen fagkyndig dokumentasjon på lukt, eller hva som eventuelt er årsaken til lukt. I reklamasjonsrapporten utarbeidet av takstmann L. fremgår det at "for å sjekke" om det er noe under laminat som forårsaker lukten, må laminat i entré demonteres lokalt. Dette synes ikke å ha blitt gjort. Lukten er heller ikke nærmere beskrevet. Det er uansett usikkert hvor fremtredende lukten har vært til enhver tid, og lukt er et subjektivt forhold, som kan oppleves ulikt. Vi viser her til nemndas betraktninger i FinKN 2015-022, FinKN 2017-439, FinKN 2018-498, FinKN 2020-440 og FinKN 2020-854. Slik saken er opplyst, kan vi ikke se at det foreligger bevismessige holdepunkter for at det i selgers eiertid har vært lukt av en slik karakter at dette er noe selger kjente eller måtte kjenne til.

Etter sekretariatets vurdering foreligger det ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 på dette punktet. Vi kan heller ikke se at det er gitt noen uriktige opplysninger relatert til forholdet, jf. avhl. § 3-8.

Løs dørkarm og -terskel til vaskerom

Ifølge foretaket har selger forklart at dørkarmer ikke var løse ved overtakelse, og at de ikke har opplevd noen problemer med dette i sin eiertid.

Sekretariatet kan ikke se at det foreligger bevismessige holdepunkter for at selger kjente til forholdet. Det er ikke redegjort nærmere for hvordan kjøper oppdaget at listverket var løst, og slik saken er opplyst er det vanskelig å vurdere hvordan forholdet har fremstått i selgers eiertid.

Etter sekretariatets vurdering foreligger det ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 på dette punktet. Vi kan heller ikke se at det er gitt noen uriktige opplysninger relatert til forholdet, jf. avhl. § 3-8.

Dusjvegg/skyvedør på bad er ikke montert fagmessig

Sekretariatet viser til at det ved salget ble opplyst at "dusjkabin" var byttet av en ufaglært. Dette innebærer en risiko for at arbeidene som er utført ikke er fagmessige og for at løsningene som er valgt er mindre holdbare. Vi bemerker samtidig at selger har plikt til å opplyse om kjente feil også ved ufaglært arbeid.

Ifølge foretaket har selger forklart at de ikke har opplevd problemer med dusjdøren.

Slik saken er opplyst kan ikke sekretariatet se at det foreligger bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til konkrete feil ved dusjvegg/skyvedør. Det er ikke redegjort nærmere for hvordan kjøper oppdaget feil. Ifølge reklamasjonsrapporten utarbeidet av takstmann L. er dusjvegg på bad ikke montert fagmessig, skrue løsner fra veggen og fuge mellom vegg og dusjramme sprekker. Dette fremstår som mindre synlige forhold, som kan være påvirket av bruk, og som kan ha utviklet seg over noe tid.

Etter vår vurdering er det uansett tvilsomt om opplysninger om forholdet ville ha virket inn på avtalen. Sett hen til opplysningene om at arbeidene ble utført av en ufaglært, måtte det være påregnelig med enkelte feil og ufagmessige løsninger, samt potensielt kortere holdbarhet og hyppigere vedlikeholdsbehov.

Etter sekretariatets vurdering foreligger det ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 på dette punktet. Vi kan heller ikke se at det er gitt noen uriktige opplysninger relatert til forholdet, jf. avhl. § 3-8.

Lekkasjer fra dusjhode

Ifølge foretaket har selger forklart at de ikke har opplevd at det lekker fra toppen på takdusjen.

Slik saken er opplyst finner sekretariatet det usikkert i hvilken grad det er synlig at noe er galt med dusjhodet, og vi kan ikke se at det foreligger bevismessige holdepunkter som gir grunn til å betvile selgers forklaring.

Etter vår vurdering er det uansett tvilsomt om opplysninger om forholdet ville ha virket inn på avtalen. Sett hen til badets og dusjhodets alder, samt takstmannens tilstandsvurderinger, er vi av den oppfatning at det måtte være påregnelig med enkelte vedlikeholdstiltak på kortere sikt.

Etter sekretariatets vurdering foreligger det ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 på dette punktet. Vi kan heller ikke se at det er gitt noen uriktige opplysninger relatert til forholdet, jf. avhl. § 3-8.

Ufagmessig el-kabel på bad og løs stikkontakt i stue

Det er ikke fremlagt noen forklaring fra selger knyttet til disse forholdene, noe som er uheldig for sakens opplysning.

Sekretariatet kan likevel ikke se at det foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved el-anlegget ut over det som ble opplyst ved salget.

Forholdene fremstår ikke som særlig synlige, og vi kan uansett ikke se at en selger uten el-fagligkompetanse måtte kjenne til at det var noe feil.

Etter vår vurdering er det uansett tvilsomt om opplysninger om forholdene ville ha virket inn på avtalen. Sett hen til boligens og el-anleggets alder, samt at el-anlegget var vurdert til TG 3, synes det her å være snakk om påregnelig vedlikehold.

Etter sekretariatets vurdering foreligger det ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 på dette punktet. Vi kan heller ikke se at det er gitt noen uriktige opplysninger relatert til forholdet, jf. avhl. § 3-8

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon og begrunnelse.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det heller ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd for noen av forholdene. Det er vist til følgende:

Når det gjelder vond lukt i entré kan vi som redegjort for over ikke se at forholdet er tilstrekkelig dokumentert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som kan vise forholdets karakter, omfang, bakenforliggende årsak eller antatte utbedringskostnader. Det er kjøper som etter alminnelige bevisbyrderegler må dokumentere eller sannsynliggjøre at det foreligger et rettmessig krav.

Finansklagenemnda baserer seg på skriftlig saksbehandling, og vi kan dermed utelukkende legge til grunn faktum slik det fremgår av sakens dokumenter. Uten nærmere dokumentasjon på lukten karakter, omfang eller årsak, kan det vanskelig foretas noen inngående vurdering av forholdet. Slik saken er opplyst kan vi ikke se at det er dokumentert et avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente på dette punktet, og følgelig ingen mangel etter avhl. §§ 3-1 første ledd eller 3-2 første ledd.

Når det gjelder de øvrige forholdene er sekretariatet av den oppfatning at dette er å anse som alminnelig vedlikeholdsbehov, som ikke går ut over det kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente. Vi vil påpeke at leiligheten er fra 1971. Ved kjøp av en eldre, brukt bolig er det påregnelig at det foreligger bruksslitasje og enkelte skjulte feil og skader, også ut over det som uttrykkelig fremgår av salgsdokumentene. Ved kjøp av en bolig må man som et utgangspunkt ta høyde for at bygningsdelene er som opprinnelig fra byggeår, med dertil påregnelig elde og slitasje, med mindre det er opplyst om noe annet. I dette tilfellet måtte kjøper ta høyde for at blant annet dørkarmen og større deler av el-anlegget var fra 1971. Når bygningsdeler som dette er over 50 år, er det ikke upåregnelig med slitasje, vedlikeholds- og utskiftningsbehov. Videre var det elektriske anlegget vurdert til TG 3, hvilket indikerer store eller alvorlige avvik. Det ble også opplyst at anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter. Vi har merket oss at innvendige dører ble vurdert til TG 1. Vi kan likevel ikke se at behovet for å feste omramming og terskel ved én dør innebærer et upåregnelig avvik sett hen til boligens alder, synlige tilstand og det samlede opplysningsbildet. Når det gjelder dusjvegg/skyvedør måtte det, på bakgrunn av risikopplysningen om ufaglært arbeid, være påregnelig med enkelte feil og ufagmessige løsninger, samt potensielt kortere holdbarhet og hyppigere vedlikeholdsbehov. Etter vår vurdering er det videre ikke upåregnelig med bruksslitasje, vedlikeholdsbehov eller behov for utskiftning av deler av sanitærutstyr og baderomsinnredning, slik som dusjhode og dusjdører, etter syv år.

Etter sekretariatets vurdering foreligger det følgelig ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 første ledd eller 3-2 første ledd for noen av de påberopte forholdene.

Nemnda slutter seg også her til sekretariatets konklusjon og begrunnelse.

Det er derfor ikke grunnlag for mangelsansvar i saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).