

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-360

29.4.2024

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

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

Lekkasje fra terrasse – opplyst om utbedret lekkasje – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

En leilighet oppført i 2012 ble solgt "som den er" for kr 2,91 mill., og overtatt den 1.7.20. I tilstandsrapporten fremgikk det at selger hadde opplyst om lekkasje i underkant av vindu fra veranda, og at dette var utbedret av profesjonell tømmer. Det var i salgsdokumentene vedlagt en skaderapport datert 13.2.20, der det fremgikk at "*vann synes å trekke inn gjennom yttervegg, antatt under verandadør, og under/i ene vinduet*". Boligen ble solgt ved fullmakt, og det ble opplyst at selger ikke hadde bebodd eiendommen og manglet nærmere kunnskap om den. Kjøper reklamerte den 28.4.21 over vannskade som følge av at vann trengte inn gjennom stuevindu og verandadør. Innhentet skaderapport konkluderte med at skadeårsaken var lekkasje på overside av dør og vindu, og at dette var en følge av utettheter fra veranda hos leiligheten over. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger om at lekkasjen var utbedret, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva som var påregnelig. Foretaket bestred at det var gitt uriktige opplysninger. Det ble videre anført at skaden kvantitativt sett ikke var vesentlig, og at selger ikke kunne holdes ansvarlig for feil som skyldtes naboileilighetens terrasse. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 180 394, krav om erstatning for advokatkostnader kr 38 500 og takstutgifter kr 10 605, samt rente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra terrasse, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en leilighet i Møre og Romsdal oppført i 2012.

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

Terrasseleilighet med fin standard (...)

Nyere bygg med garasjer og fire leiligheter.

Annen nyttig informasjon

(...)

Det foreligger skaderapport vedlagt i salgsoppgaven. Skade skyldtes bygningsfeil. Dette er utbedret av autorisert snekker.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport. Under punktet "*Veggkonstruksjon og utvendige fasader*" ble det bl.a. opplyst at det ifølge selger hadde vært lekkasje i underkant av vindu fra veranda, og inn i vegg, men at dette var utbedret av profesjonell tømmer.

I egenerklæringsskjemaet var det krysset av for at boligen var solgt ved fullmakt, og foruten følgende tilleggskommentar var ikke skjemaet fylt ut:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Ved salgsdokumentene lå også en skaderapport datert 13.2.20, utarbeidet av takstmann S.:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Eier av snr. 1, (...), er på sykehus. Sønnen oppdaget skade på vindusforing og parkett den 3.1. Snekker foretok kontroll ca den 7.2., og det ble da konstatert skade på gulvparkett i stua, og på vindusforing på ene vindu mot syd.

Vann synes å trekke inn gjennom yttervegg, antatt under verandadør, og under/i ene vinduet. Eksakt hvorfor det trekker inn vann vil en først få klarlagt etter demontering av lister., beslag, ev bordkledning/fasadeplater.

Foreløpig vurderes årsaken å være byggefeil.

Ingen synlig skade utvendig.

Skadeomfang

Snr 1. 1.etg.:

- skade på gulvparkett i stue, sammenhengende med kjøkken og entre/gang.
- vannskadet vindusforing ett vindu i stue

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,91 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.6.20, og overtatt av kjøper den 1.7.20.

Kjøper reklamerte over vanninntrengning den 28.4.21:

I følge salgsoppgava hadde det vært vannskade på leiligheten med vann som trengte inn utenfra gjennom stuevindu og verandadør og skaden var utbedret.

Jeg har nå hatt innsig av ganske mye vann når det sist regnet voldsomt, dette er vanninntrengning på samme dør og samme sted så det viser seg at skaden ikke er blitt utbedret, hvertfall ikke utbedret korrekt.

Utenfra salgsoppgaven så oppfattet jeg det slik at (...) forsikring hadde tatt saken og at ingeniør S. hadde ordnet skaden, tok derfor kontakt med de, men [forsikringsselskapet] hadde ikke dekt noe i denne saken og S. har bare taksert skaden.

Kjøper engasjerte deretter L. AS for en befaring, som i e-post datert 10.6.21 skrev følgende:

Viser til befaring i (...), onsdag 9. juni. Det opplyses fra deres side om lekkasjeprosblematikk og synlig vanninntrengning i foringer på blant annet verandadør.

Det ble under befaring demontert terrassebord av undertegnede for inspeksjon av membranen på takterrassen i (...), da jeg mistenker dette kan være årsaken til lekkasjen.

Det ble under inspeksjonen oppdaget synlige feil og mangler med monteringen av membranen, og at dette antas å være årsaken til lekkasjen. Bilder av manglene finnes vedlagt.

L. AS har nylig utført et annet oppdrag i (...) med tilsvarende problemstilling. Sannsynligheten er til stede for at det vil være samme type prosblematikk videre i konstruksjonen da dette er tilsvarende type hus/takterrasse, med samme utbygger.

Min rapport på dette oppdraget følger under, med tømrers rapport som vedlegg.

- Feil utførelse av oppbretter og avslutninger langs vegger.

Avslutninger og oppbretter av PVC-folien skal avsluttes mot innervegg med forsegling mot vindsperre. I dette tilfellet har bordkledning og fasadeplater blitt montert først, deretter er PVC-folien lagt utenpå. Tettingen er derfor utilstrekkelig.

- Feil dimensjonert innfestning av rekkverk.

Skruene som er brukt til innfestning av rekkverket er for lang i forhold til konstruksjonen. Dette har ført til at de perforerer PVC-folien v/trekantlekten.

Det er kun 1 gjerdestolpe som har blitt inspisert, men samme feil mistenkes på resterende stolper på vestsiden av verandaen.

- Perforering av duk i forbindelse med legging av tremmegulv

Lektene til tremmegulvet er skrudd til underlaget. Dette medfører at PVC-folie en perforert. Dette gjelder i enden av alle lekter som ble undersøkt. Tremmegulv skal ikke festes til underlag på denne måten. Det er for øvrig heller ikke brukt beskyttelse folie under lektene.

Det anbefales videre å demontere terrassebord og yttervegg for nærmere befarings, for å avdekke mulige følgeskader.

Deretter må verandaen tekkes opp igjen og alle avslutninger i tekkingen utbedres.

L. AS fremsatte et pristilbud på kr 92 394 den 15.6.21.

Det ble videre fremlagt e-post fra sakkyndig N. den 15.6.21:

Jeg videresender befaringsrapport på (...) til deg på anmodning fra [kjøper].

Jeg legger også ved et pristilbud fra L. AS på å utbedre dette som forespurt av [kjøper].

I tillegg til vedlagte tilbud på rekkverk og membran, er tømrerarbeider anslått til kr 70 000,- eks. mva. fra F. B. AS.

Det ble også innhentet en rapport fra A. AS datert 16.11.22:

1.1 Fuktproblematikk rundt terrassedør

- Beskrivelse: Terrassedøren ligger plassert under veranda. Etter kjøp av leiligheten, pusset eier opp overflater med ny maling på vegg og nytt gulv.

- Problemstilling: På et tidspunkt, etter overtakelse, oppdaget hjemmelshaver at det lå en vanddam på gulvet foran terrassedør. Det var en periode med litt regn. En kunne se at det rant fra overgang mellom karm og foring oppe til høyre fra innsiden. Hjemmelshaver tørket opp og kontaktet forsikringsselskapet til sameiet og (...) m. fl. Hjemmelshaver kontaktet L. as og F. B. as og disse har vært på befarings på plassen. Tømrer og taktekker oppdaget det som fremstår som en dårlig overgang mellom verandadekke og vegg. Gulvmembran er montert på utsiden av kledning og fasadeplater og er kun festet til disse med teip og fuge. Teip og fuge har løsnet fra vegg flere plasser og vann kan trekke ned langs vindspærreplate. Vann har trolig videre rent ned langs vegg og truffet en utett løsning mellom vegg og terrassedør. Løsning mellom dør og karm skal også være utført tett, men det sannsynlig at også denne løsningen er mangelfull. L. as og F. B. as kunne fortelle at de har hatt tilsvarende sak en annen plass i samme husrekken og rapporten som hjemmelshaver har fått oversendt er kopi av denne, da saken er identisk.

Det er ikke usannsynlig å tenke at lekkasjen som ble utbedret tidligere kanskje ikke ble tilstrekkelig utbedret og at det også da kom vann i overkant dør og vindu.

Det ble under befarings 24.10.22 ikke målt fukt i laminat, karm, eller foringer, men dette var i en periode uten nevneverdig nedbør.

- Løsning: Kledning og fasadeplater, samt lekter må demonteres over verandadekke slik at tekking kan klemmes mot vindspærre, slik den bør. Kledning og fasadeplater, samt lekter må demonteres rundt terrassedør slik at overgang mellom vegg og dør kan utbedres. PT. så er det ikke behov for innvendige utbedringer, men det kan endre seg hvis ikke utvendig klimaskjerm utbedres.

1.2 Fuktproblematikk over stue vinduer mot sørvest og vindu på soverom.

- Beskrivelse: Vinduene på stue mot sørvest og soverom mot vest er plassert i bindingsverksvegg. Henholdsvis innkledd med kledning og fasadeplater.

- Problemstilling: Den siste tiden har hjemmelshaver observert mindre fuktobservasjoner rundt beskrevne vindu i overkant. På stue og soverom har det ifølge hjemmelshaver gjort seg gjeldende i form av mindre dråper i underkant av foring over vinduet. På soverom er det også merker i plisségardin. Omfanget er begrenset, men det var tegn til uttørket fukt under befarings. Plassering av fuktmerker er ikke naturlige og det er plausibelt å anta at disse kommer fra utsiden og en utett overgang mellom vegg og vindu. Erfart utførelse på veranda underbygger faren for mangelfull utførelse av tetting også rundt vinduer.

- Løsning: Anbefaler ytterligere undersøkelse neste gang problemet oppstår, men hvis problemet bekreftes, vil løsning være følgende. Kledning og fasadeplater, samt lekter må demonteres rundt slik at overgang

mellom vegg og vindu kan utbedres. PT. så er det ikke behov for innvendige utbedringer, men det kan endre seg hvis utvendig ikke klimaskjerm utbedres.

1.3 Veranda og verendarekkverk

- Beskrivelse: Det er i opprinnelig tilstandsrapport ved salget, i tømrrapport og ved befaring nå, observert fuktskader i veranda rundt innfestet rekkverk.

- Problemstilling: Det har vært negativ utvikling og veranda står på skade. På sikt kan dette medføre en sikkerhetsrisiko i form av at rekkverk kan kollapse og falle ned på hjemmelshaver sin veranda.

- Løsning: Sammen med punktene over, må veranda og rekkverk utbedres.

1.4 Kledning – Generelt

- Beskrivelse: Ytterkledning er av bordkledning og fasadeplater

- Problemstilling: Det er observert enkelte delvis løse kledningsbord og fasadeplater. Vær og vind har medført at kledning stedvis har løsnet litt ut fra vegg. Dette medfører mer fuktbelastning på vinskjerm og tetting rundt vinduer.

- Løsning: Sammen med punktene over bør kledning etterfestes.

Foretaket innhentet deretter en skaderapport fra intern takstmann T. datert 3.7.23:

1. SAMMENDRAG

(kjøper) kjøpte leilighet (...) i Juni 2020.

I april 2021 reklameres over vanninntrenging fra vindu/ terrassedør i stue. Etter kraftig regnvær har vann kommen inn fra terrassedør.

Selger hadde opplyst at det hadde vært vannlekkasje fra denne døren tidligere og i salgsoppgaven var det vedlagt skaderapport utarbeidet av Eika forsikring.

Skadeårsak den gang ble antatt utettheter under terrassedør og det ene vindu. Eksakt hvorfor lekkasje oppstår fremkommer ikke av rapporten, men det ble anbefalt å demontere lister og beslag for å avdekke skaden.

Kjøper har engasjert A. AS (..) Terkelsen beskriver skadeårsak med at membran på overliggende veranda er montert på utside av kledningen og kun var festet med tape og fuge. Teip og fuge var løsnet flere steder fra vegg flere plasser og vann kan trenge inn ned langs vindsperreplaten og deretter trukket inn mellom vegg og terrassedør.

A. AS beskriver videre at det ikke er behov for innvendige utbedringer.

2.1. Lekkasje fra veranda.

Vurdering

Utfra mottatt videofilm som viser aktiv lekkasje på overside av dør og vindu virker A. AS sin beskrivelse av skadeårsak som riktig. Skadeårsak må ligge på overside av dør/ vindusfelt.

I skade opplyst fra selger/ tidligere skade er skadeårsak beskrevet av Ingeniør R.S. som antatt utettheter under terrassedør i leiligheten. Det er opplyst at dette forhold er utbedret.

Skadeårsak som nå beskrives gjelder utettheter fra veranda hos leilighet over og virker også sannsynlig utfra skadebilde.

Om det ble lagt feil skadeårsak til grunn i 2020 er usikkert da skadebilde er forskjellig. I 2020 var skadebilde begrenset til underside av dør/ vindusfelt. Dagens skadebilde visert tydelig at vann trenger inn på overside av vindu/ dørfelt.

Firma L. har gitt tilbud på ny membran på overliggende veranda og kostnadene oppsummerer seg til Kr. 92 394,- inkl. mva. Utbedring vurderes som forholdsmessig hvis hele membrantekkingen ønskes å skiftes ut. L. ikke tatt stilling til om membranen kan utbedres lokalt da skadeårsak fremstår å skyldes utettheter i overgang vegg/ gulv.

Det er også vist til feil innfesting av rekkverk, feil ved innfesting av trelemmegulv og at disse forhold er priset av F.B. AS til Kr. 70 000,- eks. mva. Tilbudet fra F.B. AS og L. AS fremstår å gjelde de samme forhold og alle arbeidene gjelder også her på naboens veranda.

Utskifting av hele membranen vil nullstille levetidssyklusen som har en minstetid på 15 år. Hvis vi legger til grunn en levetid på 20 år, vil verdiøkningen i form av forlenget levetid og reduserte vedlikeholdskostnader utgjøre ca. 50 % av utbedringskostnaden.

Membran på terrasser har et vedlikeholds intervall på 2 – 8 år og en antatt levetid i intervallet 15 – 35 år. Vedlikeholds intervall beskriver kontroll og nødvendig reparasjoner langs overganger membran/ vegger, gjennomføringer, sluk og utsatte kantavslutninger.

Utfra en samlet vurdering antas lekkasje å skyldes manglende kontroll og vedlikehold av disse forhold. Lekkasjen skyldes vedlikeholds mangler på naboileilighetens veranda.

Ansvarlig for skaden må etter dette være nabo, naboens forsikringsselskap eller sameiet, sameiets forsikringsselskap.

Foretaket har også fremlagt uttalelse fra intern takstmann T. datert 23.8.23:

Vi har i vår vurdering lagt til grunn kjøpers sakkyndig vurderinger og mottatt video og bilder av skadeforløpet.

Lekkasjen kommer inn på overside av dør, og det er avdekket svakheter på membran på overliggende terrasse.

Vi har støttet kjøpers sakkyndig vurderinger av hendelsesforløp og kostnader. Det er ikke avdekket lekkasje som gir grunnlag for ytterligere utbedringer.

Utbedringer i størrelsesorden Kr. 90 000,-vurderes som tilstrekkelig og forholdsmessig.

Foretaket har opplyst at skaden i selgers eiertid ble utbedret av A. Bygg, og har fremlagt faktura for arbeidet.

Det ble fremlagt tilbud fra F.B. AS datert 26.1.24 på kr 82 000.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble ved salget opplyst at skaden var utbedret, noe den hadde vist seg å ikke være. Det ble gitt misvisende opplysninger om utbedringen. Det var videre avdekket flere skader, som sa noe om tilstanden på boligen. Skaden krevde både tekkearbeider og snekkerarbeider, og det var ikke tilstrekkelig med tekkingsarbeidet isolert. Arbeidet var heller ikke på verandaen eller fasaden i etasjen over, men på kjøpers terrasse, og rundt kjøpers terrassedør og fasade. Foretakets takstmann sa at han var enig i tidligere vurderinger og kostnader, men reduserte likevel kostnadene skjønnsmessig til kr 90 000 uten nærmere beskrivelse eller dokumentasjon.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene, i tillegg kostnader til taksering på kr 10 505 og juridisk bistand på kr 38 500, samt forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Selger har ikke holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger ved salget. Intern takstmann hadde vurdert at tilbudet fra L. på kr 92 394 medførte en fullgod utbedring, og utbedringskostnadene ville dermed ikke anses kvantitativt sett vesentlige. Det var heller ikke vurdert om forholdene kunne utbedres lokalt. I alle tilfeller skyldtes lekkasjen feil ved naboileilighetens terrasse, noe selger ikke kunne holdes ansvarlig for. Ved en eventuell utmåling måtte det uansett foretas et standardhevingsfradrag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Det var ikke sannsynliggjort at skaden som ble opplyst å være utbedret før kjøpet, hadde samme skadeårsak som den skaden som oppsto etter kjøpet. Det forelå heller ingen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 annet punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet lekkasjer i en leilighet oppført i 2012.

Kjøper har fremholdt at det ble gitt uriktige opplysninger om at lekkasje i selgers eiertid hadde blitt utbedret. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det er gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8. Det vises på dette punktet til sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

Vi forstår det slik at det ble opplyst om en skade, som hadde blitt utbedret av en snekker. I vedlagte skaderapport fremgikk det at det kom vann inn i stuen, under verandadør og under et vindu. Sekretariatet er enige i at du i utgangspunktet kunne forvente at dette var utbedret forsvarlig.

(...)

Sekretariatet har imidlertid ikke funnet grunn til å ta stilling til om opplysningene må anses som en slik uriktig opplysning at forholdet rammes av bestemmelsen i avhl. § 3-8. Slik saken er dokumentert fremstår det for sekretariatet uklart om det i det hele tatt er tale om samme skade.

Riktignok viste både lekkasjene i selgers eiertid og kjøpers eiertid seg ved vann på stuegulvet. I den fremlagte skaderapporten fremgår det imidlertid at vannet i selgers eiertid mest sannsynlig kom inn under vindu og verandadør, mens det ved lekkasjen som er oppdaget i din eiertid etter det opplyste kommer vann fra oversiden av vindu. Skadebildene og skadeårsakene fremstår dermed å være forskjellige.

Vi har forstått det slik at det er avdekket flere byggefeil ved boligen, og slik vi har forstått det har det også oppstått feil ved øvrige bygg oppført av samme utbygger. Det fremstår dermed sannsynlig at det kan være flere feil og avvik ved bygningen.

Slik saken er dokumentert utelukkes det dermed ikke at det var en lekkasje fra undersiden av balkongdør og stuevindu, som faktisk ble utbedret i selgers eiertid. Skaden som nå er avdekket, kan dermed ha en helt ny skadeårsak – og altså også være en helt ny skade. I et slikt tilfelle vil det ikke være gitt en uriktig opplysning om at den tidligere lekkasjen ble utbedret.

Foretaket har videre opplyst at skaden i selgers eiertid ble utbedret av A. Bygg. Vi kan ikke se at du har fremlagt dokumentasjon som kan sannsynliggjøre at skaden likevel ikke ble utbedret av dette firmaet. Det bemerkes at det i salgsprospektet kun ble opplyst at skaden var utbedret av "snekker", og vi kan dermed ikke se at det ble opplyst at vedkommende som hadde utarbeidet skaderapporten også hadde utført arbeidet.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en uriktig opplysning i saken slik saken er dokumentert, jf. avhl. § 3-8, og følgelig heller ingen mangel på dette punktet. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets drøftelse. Det er ikke tilkommet noe etter sekretariatets vurdering som gir grunnlag for en annen vurdering.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Vurderingen om det foreligger en vesentlig mangel vil bero på om boligens tilstand objektivt sett avviker fra hva kjøper rettmessig kunne forvente ved salget. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I denne saken er partene uenige om størrelsen på de nødvendige og relevante utbedringskostnadene. Du har vist til tilbud fra L. AS og F.B. AS, og anført at begge tilbudene er nødvendige for å utbedre skaden. De fremlagte tilbudene utgjør til sammen kr 174 394 inkl. mva., rundt 6 % av kjøpesummen. Foretaket har anført at kostnadene i de fremlagte tilbudene synes å dekke det samme arbeidet, og at utbedringen i henhold til takstmann T. kan gjøres til totalt kr 90 000. I slikt tilfelle tilsvarer kostnadene rundt 3 % av kjøpesummen.

Sekretariatet har funnet vurderingen av faktum i saken noe vanskelig, i lys av den fremlagte dokumentasjonen. Du har gjentatte ganger sagt at utbedringen gjelder din terrasse, og ikke terrassen til naboen i etasjen over. Likevel fremstår dette å være i strid med fremlagte rapport fra A. AS, hvor det tydelig er balkongen til naboen over som både omtales og avbildes. Videre er det avdekket fukt i overkant av vindu, som vi vanskelig kan se at kan skyldes skader ved membranen på din terrasse. Vi forstår også uttalelsen fra L. AS at slik at [Adresse] 90b er naboen i etasjen over, mens din adresse er [Adresse] 90a.

Vi forstår det likevel slik at skade fra terrassen over like fullt har medført lekkasje hos deg, og det kan stilles spørsmål ved om foretaket kan holdes ansvarlig dersom balkongen over må anses som fellesareal som påfører skader hos deg. Vi kan imidlertid ikke se at det er dokumentert hvem som er ansvarlig for skaden,

herunder om det er naboens eneansvar. Det vises til at lekkasjen oppsto for nærmere 3 år siden, og vi kan ikke se at det er opplyst om skadene er utbedret – og i så fall hvor store kostnadene faktisk ble, og hvem som har dekket disse.

Videre fremstår det uklart hvilket kostnadsomfang som må legges til grunn som nødvendige kostnader. Vi er enige med deg om at det er uheldig at takstmann T. ikke har gitt noen nærmere begrunnelse for sitt kostnadsestimat, slik at det er vanskelig å ettergå takstmannens vurdering av nødvendig arbeid.

Hva gjelder tilbudene fra L. AS og F.B. AS, har håndverker fra L. AS uttalt at tilbudet deres kommer "i tillegg" til tømmerarbeid i tråd med tilbud fra F.B. AS. Det fremstår dermed som en forutsetning for L. AS sitt tilbud, at arbeider i henhold til tilbud fra F.B. AS også utføres. Dette kan tale for at begge tilbudene må legges til grunn.

Imidlertid er det fremlagt to tilbud, hvor både tilbudene fra L. AS og F.B. AS synes å omfatte mye av det samme arbeidet. Det fremlagte tilbudet fra F.B. AS er videre datert 26.1.24, og har en annen sum enn hva som ble vist til av L. AS i den fremlagte e-posten fra 2021.

I tillegg viser vi til at A. AS i sin rapport datert 16.11.22 foretok en fornyet vurdering av skadeårsak og skadebildet, og beskrev at det "bør hentes inn oppdatert tilbud på utførelse av arbeider, for å få korrekt utbedringssum". Vi kan ikke se at det er innhentet noe nyere tilbud på arbeidet i sin helhet etter dette.

Til slutt viser vi til at det i tilstandsrapporten ved salget ble opplyst om observasjon av "noe som så ut som fukt på undersiden av veranda i etasjen over". Det kan dermed stilles spørsmål ved om enkelte kostnader tilknyttet fukt fra balkongen over måtte anses forventbart ved salget, og at utbedringsbehovet på terrassen over – i alle fall i noen grad – dermed ikke kan anses upåregnelig.

Sekretariatet fant på denne bakgrunn at det ikke var sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er i kjøpers nemndsanmodning ikke fremkommet forhold som tilsier en annen vurdering av mangelspørsmålet, herunder kan ikke nemnda se at den usikkerhet som hefter ved omfanget av de nødvendige utbedringskostnadene er klargjort.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).