

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-648

10.7.2024

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

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

Flere forhold – feil ved bad og el-anlegg – truende nabo – avvisning.

En leilighet oppført i 1900/2020-21 ble solgt "som den er" for kr for kr 3,72 mill., og overtatt av kjøper den 25.11.21. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at en voldelig og utagerende nabo i etasjen over skapte frykt i sameiet, samt feil og mangler ved bad, avtrekk og el-anlegg. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selger benyttet seg av utbedringsretten når det gjaldt badet, og murerfirmaet som hadde etablert badet i selgers eiertid sto for utbedringen. Kjøper mente at utførelsen var enda verre etter utbedringen enn før utbedringen, noe foretaket var uenig i. Selger ønsket også å benytte utbedringsretten når det gjaldt el-avvikene, men partene ble ikke enige om dette. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 284 718, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av truende nabo, feil ved bad, avtrekk og el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en eierseksjonsleilighet i en 4-mannsbolig på Østlandet oppført i 1900.

I salgsprospektet sto det bl.a.:

EN NY HVERDAG

(...) Boligen vi har for salg ligger i en hyggelig 4-mannsbolig og går over to plan, 1. etasje og underetasje. Det er inngang i begge etasjer. (...) Kjøkken og bad i underetasjen er fra 2021 og boligen er holdt i moderne farger.

(...)

BAD

Badet i underetasjen er fra 2021 og fremstår som meget lekkert og tiltalende. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og regnfallsdusj samt selstøpt servant med skuffer under. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

(...)

DIVERSE

(...) Fra selgers egenerklæring:

- en av beboerne har ikke betalt fellesutgifter over en periode, skyldige fellesutgifter blir betalt gjennom Nav. Styret har sendt varsel om at dette må ryddes opp i eller så vil leiligheten til vedkommende bli begjært tvangssolgt.

- alle utbedringer som er gjort i sameiet hittil har vært spleiselag for å slippe fellesgjeld, ingen flere utbedringer i sikte pr d.d.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

EIENDOMSOPPLYSNINGER – STANDARD

Leiligheten har normalt god standard. Det er goretatt reseksjonering i form av og innlemme underetasje i 2020-2021. De fleste overflater malt senere år. En god del oppgraderinger av el-anlegg samt rørgjennomføringer (...)

(...)

VVS-INSTALLASJONER, GENERELT

Beskrivelse: Varmtvannsbereder i teknisk rom på 198 fra 1994. Her er også fordelerskap for vannrør. Plastrør og kobberør for forbruksvann. Synlige avløpsrør i plast. Eier opplyser at det er skiftet soilrør under boligen samt vannledning i 2020.

Info i flg. egenerklæringsskjema. Byttet vannrør til pex/rør i rør i hele leiligheten, samt bad i 1.etg. Nytt bad ble etablert i U.etg i 2021. Baderomspanel fra Berry Alloc i henhold til produsentens instruksjoner ble montert selv/dugnad med venner. Det er byttet hovedvannsledning og avløpsledning av (...) As.

Tilstandsvurdering: Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si.

Undertegnede har formelt ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Sluk i teknisk rom hvor varmtvannsbereder befinner seg. Her anbefales aqua-stop siden det ikke er oppkant på dørkarm eller mot vegg.

(...)

INNREDNING OG GARNITYR FOR VÅTROM

Beskrivelse: Bad fra 2021: Flislagt gulv, baderomspanel på vegg samt malt panel i himling. Mosaikkflis i dusjsone. Varmekabler i gulv. Heldekkende servant over underskap med folierte glatte høyglans fronter. Speil med lysarmatur. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Klosett. Opplegg for vaskemaskin. Vannkran og stikkontakt. Flexit mekanisk avtrekksvifte.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Minimal bruksslitasje på baderom. Plastsluk med klemring. Fall til sluk. Nedsenket dusjsone. Noe lav terskel ut fra baderom. Ikke slutført.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Pritometer MMS 2) på befaringen og det var ingen utslag utover normale verdier på enkelte fliser. Nytt rør i rørsystem på bad med fordelerskap og stoppekran. Lagt om avløp med nytt sluk i dusj. Signert bekreftelse på utført arbeid i henhold til gjeldende krav fra rørlegger kan fremskaffes.

Dokumentasjon på baderom kan fremskaffes av eier.

Tilstandsgrad satt ut i fra helhet og alder.

TG: 1

(...)

ELKRAFT, GENERELT

Beskrivelse: 9 fordelingskurser. Automatsikringer og jordfeilbrytere.

Tilstandsvurdering: Automatisk avlesning installert. Hovedsikring/måler i felles skap i trappeoppgang. Opplegg av elanlegg i kjeller som er blitt gjort om til bo areal. Etablere nytt skap med sikringer i bod i 1.etg, (OV sitter i tavle i toppen av trapp) Opplegg av stikkontakter i kjøkken ifm oppussing. Opplegg av spotter i tak på kjøkken hvor vi har erstattet dagens 12v spotter med nye 230v spotter. Se forøvrig egenerklæringsskjema.

Ut over dette er ikke det elektriske anlegget vurdert, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. På generelt grunnlag anbefales el-sjekk.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2012, og at selger hadde bodd i boligen i 1 år og 8 måneder, herunder de siste 12 månedene. Det var krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom. På spørsmål om det var utført arbeider på bad hadde selger krysset av "ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad", oppgitt to firmanavn samt skrevet:

Byttet vannrør til pex/rør i rør i hele leiligheten, samt bad i 1.etg. Nytt bad ble etablert i U.etg i 2021.
Baderomspanel fra Berry Alloc i henhold til produsentens instruksjoner ble montert selv/dugnad med venner.

På oppfølgingsspørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyset, hadde selger krysset av "ja" og forklart:

Ja i det nye badet . Antar at dette også gjelder badet oppe, men dette badet er det ikke gjort noe med siden forrige eier.

På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på bl.a. el-anlegg, hadde selger krysset av "ja, kun av faglært", oppgitt et firmanavn og opplyst:

Opplegg av el-anlegg i kjeller som er blitt gjort om til bo areal. Etablere nytt skap med sikringer i bod i 1.etg (OV sitter i tavle i toppen av trapp) Opplegg av stikkontakter i kjøkken ifm oppussing. Opplegg av spotter i tak på kjøkken hvor vi har erstattet dagens 12v spotter med nye 230v spotter.

Selger informerte om at samsvarserklæring fra det navngitte firmaet forelå, og at det ikke var utført kontroll av el-anlegget "uten det elektriker fra (firmaet) har gjort".

På spørsmål om kjennskap til om sameiet var involvert i tvister av noe slag, hadde selger krysset av "ja" og skrevet:

En av beboerne har ikke betalt fellesutgifter over en periode, skyldige fellesutgifter blir betalt gjennom Nav. Styret har sendt varsel om at dette må ryddes opp i eller så vil leiligheten til vedkommende bli begjært tvangssolgt.

Ifølge kjøper hadde de stilt megleren flere spørsmål om naboens manglende betaling under visningen, hvorpå megleren skal ha gitt inntrykk av at det kun var snakk om misligholdt betaling over en kortere periode, og at det var en liten sak.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,72 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.11.21, og overtatt av kjøper den 25.11.21.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at naboen i etasjen over var voldelig og utagerende, samt på el-avvik og feil og mangler ved baderom og avtrekk. Kjøper har forklart følgende:

Da klagerne flyttet inn i boligen, ble de møtt av styreleder (...). Etter en kort introduksjon, spurte styrelederen om klagerne var informert om situasjonen med naboen de delte oppgang med. Styrelederen opplyste at hun ikke ønsket å skremme de, men at naboen hadde en psykisk lidelse og en utagerende historikk. Dette hadde hun oppfordret selger til å opplyse om ved salg. Videre kunne styrelederen fortelle at naboen hadde kommet løpende ned trappen og truet selgers tidligere leietager med et jernrør, da hun forsøkte å hamre inn et par spikre i veggen. Leietageren hadde klart å låse døren i tide, og dermed forhindret at naboen kunne skade henne. Til slutt forklarte styrelederen at hun var lettet over at klagerne hadde flyttet inn, ettersom det nå "endelig var en mann i hus".

Kjøper fikk innsyn i en rekke sameiedokumenter som omhandlet naboen. Det ble lagt frem to e-poster fra selger til styret datert 13.1.18 hvor selger klagde på ubehagelige episoder, herunder at naboen hadde truet med å skyte selgers far. Selger skrev at naboen trengte hjelp, og at selger var bekymret og redd for at naboen skulle gjøre noe dumt. Det ble også lagt frem notater datert 18.6.18 og 31.10.18 som styrelederen hadde sendt til seg selv før de ble printet ut og lagt i sameiemappen. Styreleder beskrev bl.a. at naboen hadde vært fysisk truende overfor henne, og at han hadde truet med å tenne på huset med henne inni. I et brev til politiet og kommuneoverlegen

signert av sameierne, herunder selger, datert 18.12.19, sto det at styret etter flere klager og hendelser hadde besluttet å anmelde naboen.

Kjøper ble også kjent med at det ikke bare var manglende betaling av fellesutgifter som hadde fått sameiet til å vurdere tvangsutkastelse. I en e-post til namsmannen datert 9.1.20 hvor styret anmodet om tvangsutkastelse, sto det også at sameierne var alvorlig bekymret for egen og hverandres ve og vel, og at de var svært belastet av situasjonen.

Det ble også lagt frem en e-post fra styreleder datert 25.2.20, sendt i forbindelse med at styret ba om juridisk bistand fra Huseiernes Landsforbund. Videre ble det lagt frem et møtereferat fra et hastemøte datert 28.10.20, hvor selger var til stede, og hvor sameiet ville sende et nytt brev til naboen om tvangssalg grunnet "alt som har skjedd uten noen bedring".

Kjøper innhentet en verdivurdering fra en eiendomsmegler, som basert på kjøpers forklaringer estimerte verditapet til kr 740 000. Foretaket har påpekt at megleren ikke hadde hensyntatt at hendelsene lå tilbake i tid ved vurderingen. Til dette har kjøper bemerket at megleren hadde basert seg på dokumentene fra perioden 2018-2020.

Det ble lagt frem et lydklipp fra et styremøte i mars 2022. Kjøper har påpekt at styreleder 9 minutter ut i klippet beskrev at hun var redd for at naboen kunne drepe henne. Kjøper har videre lagt frem protokoll fra ekstraordinært årsmøte datert 30.3.23, hvor styreleder og sameierne uttrykte frykt for hva naboen kunne gjøre. Det sto at kjøperne var redde for naboen, og at de ikke visste om de ville bli boende, "nå som de har fått bekreftet at han ikke har endret seg, til tross for noen år uten hendelser".

Det ble også lagt frem e-postkorrespondanse mellom styreleder og kjøper datert 4.7.23, samt en uttalelse fra kjøper datert 4.9.23. Kjøper beskrev at de levde i konstant frykt for naboen.

Foretaket har lagt frem en uttalelse fra selger datert 5.10.23. Selger ga uttrykk for at de hadde kommet godt overens med naboen, og at de ikke hadde hatt noen tvister med ham på lang tid da salget fant sted.

Foretaket har også lagt frem e-poster fra styrelederen datert 25.3.22 og 11.5.22. Styrelederen skrev at naboen hadde holdt seg rolig siden utesteder ble stengt i forbindelse med covid, samt at naboen hadde svart hyggelig og imøtekommende på en henvendelse fra "de nye naboene". Ifølge kjøper pågikk pandemien ved salget, og selger måtte derfor regne med at naboen ville falle tilbake til sitt vanlige atferdsmønster når pandemien var over.

I en uttalelse datert 29.3.22 fra megleren som sto for salget, skrev megleren at hans inntrykk hadde vært at det ikke hadde vært diskusjoner på lang tid, og at naboforholdet hadde blitt bedre.

Foretaket har videre lagt frem en uttalelse fra en nåværende nabo datert 30.3.22, som skrev at hun ikke hadde opplevd eller hørt om andre som hadde opplevd kranling eller truende atferd fra naboen siden hun flyttet inn. Foretaket har også lagt frem en uttalelse fra en tidligere nabo datert 28.3.22, som opplevde at situasjonen med naboen hadde bedret seg.

Ifølge foretaket har situasjonen bedret seg, og foretaket har uttalt at det siste dokumenterte tilfellet av sjenerende atferd fra naboen var i slutten av 2019. Til dette har kjøper bemerket at styret anmeldte naboen i 2020, og at det også ble avholdt et ekstraordinært sameiermøte vedrørende naboen i 2020, dvs. året før salget.

Foretaket har lagt frem et egenerklæringsskjema fra salget av en av naboboligene, og påpekt at det heller ikke der ble informert om sjenerende naboforhold.

De opprinnelige feilene og manglene ved baderommet ble dokumentert ved en befaringsrapport fra firma B. datert 21.9.22. Kjøper hadde opplevd at det ved normal bruk av badet hadde kommet ut vann i fuger, og fra silikonene i overgangen mellom gulv og vegger. Fra rapporten hitsettes:

[Bilde] Markert med rødt kan man se stedene det pipler ut vann i overgang gulv/vegg etter bruk av dusjen.

Vannet kan fra tid til annen også dukke opp andre steder.

(...) Årsaken til at vann kommer ut i fuger og åpninger utenfor dusjonen er at vannet vandrer i åpninger i flislimet, og presses ut andre steder. Det er ikke funnet tegn til at badets tettesjikt er utett, men vannet flytter seg i åpninger mellom flis, og tettesjikt. Fuktvandringen er ikke en lekkasje på tettesjiktet. Årsaken til fuktvandring under flisene kan være motfall på tettesjiktet, eller på grunn av måten flisene er limt til underlaget på. Ved fagmessig utførelse vil dette vanligvis ikke forekomme.

(...) Avtrekket fra badet føres ut i et pipeløp. Ved feieluken kan man se sot, noe som indikerer at dette pipeløpet har vært benyttet som røykrør. Huseiers enhet har ikke ildsteder som er tilknyttet dette pipeløpet. Det er viktig at hverken huseier, eller bruksenheten i 2 etg. Ikke tilknytter ildsted til dette pipeløpet. Da det kan oppstå akutt brannfare. Med denne løsningen vil man kunne oppleve tilbakeslag av sotlukt ved ugunstige vær, og trykkforhold. Om dette helt skal unngås må det etableres rør igjennom hele pipeløpet og ut i friskluft.

(...)

VURDERING

(...) Rent teknisk er det ikke noe i veien med badets tettesjikt, men man vil kunne oppleve ulempe ved at badegulvet er vått på ugunstige steder lang tid etter bruk av dusjen. Fuktige fuger, og fuktig flislim gjør at man stadig vil ha problem med salt, og kalkutslag i fugene, Man vil i praksis ikke kunne benytte toalettet uten å bli våt på føttene. Stadig utslag av sedimenter, og salter fra fugene vanskeliggjør rengjøring, og gulvet vil fremstå udelikat.

Ønsker man å gjøre noe med problemet må fliser, og flislim på gulvet fjernes, og legges på nytt.

Ved rørgjennomføringer i vegg er det ikke påført silikon mellom rørgjennomføring, og laminatplate. Dette er i strid med montasjeveiledningen til plateprodusenten, og bør utbedres.

Det mangler ventil/luftespalte i døren som gjør at avtrekket fra badet ikke fungerer som tiltenkt. Dette bør etableres ved å montere ventil i døren, eller ved å kappe døren slik at lut kan tilføres rommen når døren er lukket.

Kostnadene ved å utbedre selve baderommet ble estimert til kr 150 625 inkl. mva., mens kostnadene ved å etablere alternativ avtrekkskanal for badet ble anslått til kr 34 125 inkl. mva.

Kjøper og selger ble enige om at selger kunne få utbedre for egen regning ved å sende firmaet som hadde bygget baderommet i 2021.

Kjøper mente at firmaets rettingsforsøk medførte at badet var i enda dårligere forfatning enn tidligere. I et nytt befaringsnotat fra firma B. datert 8.6.23 sto det bl.a.:

Fremlagt billedokumentasjon viser at sokkelflis er montert direkte på membran og trefiberplater.

Billedokumentasjon viser at membranløsningen i dusjen var feil utført både før og etter utbedring. Dette er i strid med monteringsveiledning, og god håndverksmessig utførelse. Membransjiktet er heller ikke ført tilstrekkelig høyt opp bak aluminiums list, og baderomspanel i våtsone/dusj slik at man får tilstrekkelig overlapp.

Badet har noe slurvete utførelse på finisharbeid men dette er av underordnet betydning. For å få badet i tråd med produktenes monteringsveiledning, preaksepterte løsninger må baderomsplater demonteres på alle vegger. Sokkelflis, samt gulvflis må fjernes. Det må monteres en formbestandig plate nederst på vegg før membran og flis monteres på nytt. Veggene må lektes ut slik at membran på vegg, og baderomspanel overlapper. Nye plater på vegg.

Kostnadene knyttet til badet ble anslått til kr 193 750 inkl. mva. i rapporten. Seks dager senere utarbeidet firma B. et pristilbud knyttet til badet på kr 199 375 inkl. mva.

Firmaet som hadde bygget badet mente at beskrivelsene til firma B. avvek fra monteringsveiledningen. Monteringsveiledningen, en ytelseserklæring og FDV for OSB-plater ble lagt frem, sammen med en uttalelse fra firmaet som hadde bygget badet.

Firma B. kommenterte utførende firmas uttalelse, og skrev at firmaets løsning avvek fra både preaksepterte ytelser og monteringsveiledningen. Firma B. skrev også at det var flott, dersom det stemte som selger sa, at luftingen likevel var tilknyttet en luftesjakt. Selger hadde vist til et pristilbud for rehabilitering av skorstein datert 18.8.20 og en faktura for utført arbeid datert 4.11.20.

Etter at kjøper opplevde at sikringen gikk i april 2023, utførte el-tilsynet en kontroll av el-anlegget. Kjøper fikk pålegg om å utbedre 16 avvik. I kontrollrapporten sto det at downlights i rom mellom kjøkkenet og spisestuen var fra mars 2016, og at dokumentasjon på arbeidene burde fremskaffes av selger. Kjøper har lagt frem et pristilbud på el-arbeider fra firma B. på kr 83 188 inkl. mva., samt en faktura for reparasjon av varmtvannsbereder etter el-kontroll på kr 2 155 inkl. mva.

Selger har forklart at de eneste el-arbeidene som ble gjort i deres eiertid var å legge varmekabler på badet, og at grunnen til at spottene på rom/stue utenfor kjøkkenet var av nyere dato, var at en leietaker hadde skiftet dem ut fordi de hadde sluttet å fungere. Ifølge selger var de ikke kjent med at leietakeren hadde gjort dette.

Foretaket har lagt frem samsvarserklæringen fra utførende firma C. datert 17.8.21, som omfattet opplegg av el-anlegg i kjeller omgjort til boareal, nytt sikringsskap i bod i 1. etasje, opplegg av stikkontakter på kjøkken i forbindelse med oppussing, samt opplegg av spotter i tak på kjøkken. Foretaket har lagt frem korrespondanse med firma C. og kjøper, og uttalt at selger ønsket å utbedre avvikene v/firma C. Kjøper mente at rettingstilbudet ble fremsatt for sent, men har åpnet for fortsatt dialog om retting med selger.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger ga mangelfulle opplysninger om naboen og om utførte el-arbeider, og at det samlet sett foreligger en vesentlig mangel.

Kjøper har krevd prisavslag på kr 284 718, jf. avhl. § 4-12, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 14.1.22, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at naboforholdet ikke var omfattet av opplysningsplikten, og til at det heller ikke ble gitt mangelfulle opplysninger om el-anlegget. Videre foreligger det ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og at vilkårene for å avvise klagen var til stede, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at saken ikke er egnet for skriftlig saksbehandling, og at vilkårene for å avvise klagen er til stede, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d. Det er vist til at muntlig og umiddelbar bevisførsel er bedre egnet til å belyse naboforholdet, at de fagkyndige er uenige om baderommet er utbedret på en tilfredsstillende måte, samt til at det er uenighet om utførte el-arbeider.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda. I nemndsansmodningen fremgår det at kjøper vurderer å ta ut stevning når det gjaldt naboforholdet, og at nemnda ikke trenger å ta stilling til denne delen

av klagen. Kjøper opprettholder dog at monteringsanvisningen ikke var fulgt, og at det var flere feil ved badets utførelse som gjorde at dette måtte totalrenoveres.

Foretaket har kommentert saken, og har bl.a. fremlagt uttalelse fra utførende håndverker og selve monteringsveiledningen.

Nemnda har kommet til at den delen av saken som gjelder naboforholdet ikke er egnet for skriftlig behandling, og at vilkårene for å avvise klagen på dette punkt er til stede. Nemnda slutter seg her til følgende merknad fra sekretariatet, som er bedømt ut fra de foreliggende bevis i saken:

Sekretariatet finner at Høyesteretts uttalelser [HR-2022-1322-A avs. 50] trekker noe i retning av at naboforholdet i akkurat denne saken kan være omfattet av opplysningsplikten. Naboens truende, utagerende og hensynsløse oppførsel over tid har hatt direkte betydning for, og nær tilknytning til eiendommen som er solgt. Det er vanskelig å se for seg at selger har hatt et "vanlig" naboforhold til en nabo som har truet med å skyte faren sin, som har kommet med grove rasistiske utsagn mot selger, og som har truet selgers leietakere med jernrør. Hvor reell og nærliggende risikoen for ytterligere hendelser i fremtiden er, er derimot mer uklart, ut fra bevisførselen i saken. Det er ikke bare kjøpers og selgers fremstillinger som avviker fra hverandre, men også avvikende uttalelser fra den tidligere styrelederen, samt fra øvrige naboer.

Nemnda har etter en helhetsvurdering kommet til at det også er grunnlag for å avvise den delen av klagen som gjelder el-anlegg og bad. Nemnda vil likevel knytte noen merknader til disse to forholdene:

For el-anlegget mener nemnda det per i dag er sannsynliggjort at det foreligger avvik for de forhold som firma C. ga tilbud om å rette i e-post 15.8.23. Foretaket har, så vidt nemnda kan se, ikke redegjort for hvorfor denne utbedringen ikke er gjennomført.

For badet har kjøper i brev av 29.5.23 fastholdt at selve membranen på veggen er skadet. Membranen er heller ikke ført opp bak bunnlist. Foretaket har, så vidt nemnda kan se, i brev av 27.5.23 ikke konkret imøtegått dette på en måte som sannsynliggjør at forholdet fullt ut er tilstrekkelig utbedret.

Nemnda anser det tvilsomt om det er grunnlag for å konkludere med mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum for disse to avvikene alene. Sammenholdt med forholdet knyttet til naboen nærmer man seg likevel grensen. Av bevismessige grunner finner nemnda det ikke forsvarlig å treffe noen endelig konklusjon, og nøyer seg derfor altså med å gi disse føringer.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).