

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-95

7.2.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – forbehold om at *"everything is in working order as can be expected"* – avvisning.

En fritidsbolig oppført i 2014 ble "solgt som den er" for kr 3,95 mill. I tilstandsrapporten fremgikk at det ikke var gjort noen bemerkninger som måtte utbedres, bortsett fra noen påpekte forhold på våtrom, og normal bruksslitasje. I egenerklæringsskjemaet svarte selger *"nei"* på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, peis/pipe, skjeve gulv, råteskader og ventilasjon. Både kjøper og selger var fra Nederland, og partene hadde før salget noe dialog på e-post (på nederlandsk). Kjøper innga deretter et bud med forbehold om at *"Seller guarantees everything is in working order as can be expected"*, og selger aksepterte budet. Noe tid etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold ved eiendommen, bl.a. løse fliser på gulv, mangelfull ventilering ved ildsted, avvik ved kjøkkenventilator og ustabilt terrasserekkeverk. Kjøper anførte bl.a. at boligen ikke var i den stand som selger hadde garantert, og at forholdene utgjorde en vesentlig mangel. Foretaket bestred ansvar, og anførte bl.a. at det ikke forelå noe avvik fra det avtalte, og at det for enkelte av forholdene var reklamert for sent. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 395 625, med tillegg av rente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av løse fliser på gulvet, mangelfull ventilering ved ildsted, avvik ved kjøkkenventilator og ustabilt terrasserekkeverk, jf. avhl. §§ 3-1, 3-7, og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Eiendommen er en fritidsbolig oppført i 2014.

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

Kort om eiendommen

Velkommen til (...), en flott familiehytte med fantastisk utsikt over (...). Hytta ligger pent til på toppen av hyttefeltet. Bilvei helt frem med parkering til flere biler. Hytta er oppført i 2014 og er på hele 194 kvm. Den store terrassen på ca. 95 kvm omkranser boligen å byr på fantastisk utsikt og ikke minst gode solforhold. Inne finner du to bad, badstue, wc, vaskerom, stue, kjøkken og 5 soverom. Her er det virkelig god plass for hele familien. Hytta kan like fint brukes sommer som vinter, da det er et eldorado av muligheter utenfor døren.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Konklusjon tilstand

Frittliggende hytte som ligger høyt og fritt i terrenget, og sentralt beliggende med kort vei til alle fasiliteter som tilbys i (Sted). Det er ikke gjort bemerkninger som må utbedres, foruten påpektforhold på våtrom og oppgraderinger pga. normal bruksslitasje. Forøvrig les rapport.

Balkonger, terrasser ol. – TG: 1

Beskrivelse: Terrasse er i bra stand, foruten normal slitasje.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Antatt normal levetid / påregnelig reparasjon for balkong/terrasse/veranda i tre 25 - 50 år

Piper og ildsteder – Fritidsbolig

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v. – TG: 1

Beskrivelse: Pipe ser ut til å være i bra stand, men på generelt grunnlag anbefales godkjent av lokalt branntilsyn. Pipe over tak er helbeslått. Hytta oppvarmes av ved, elektrisitet og balansert ventilasjon med varmegjenvinning i følge eier.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Overflater, generelt - 1. etasje / Bad/wc/badstue – TG: 2

Beskrivelse: Bad/wc/badstue har gulvflis på gulvvarme, sokkelflis, vegg og takpanel. Badstue har gulvflis, vegg og takpanel. Det er veggtoalett, dusjnise, dobbelvask over innredning og innrammet badekar. Det er avtrekk i tak.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble registrert indikasjon til fukt i dusjhjørnet, som bør undersøkes nærmere. Det er ikke uvanlig at det ligger noe fukt mellom flis og membran som anses for å være ufarlig. Det er ikke luftespalte i dør, som bør etableres.

Veggtoalett ser ikke ut til å være utført i henhold til teknisk forskrift, med drenert kasse til sisternen.

Dokumentasjon hvordan disse arbeidene er løst, anbefales fremlagt.

Fuger er tilgriset og ikke fagmessig utført.

Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk.

Veggpanel har ikke våtromstandard, og må derfor ikke fuktbelastes.

TG2 settes pga. påpekt forhold, men fungerer med dagens standard med forsiktig bruk.

Overflater, generelt - 2. etasje / Bad/wc – TG: 2

Beskrivelse: Bad/wc har gulvflis på gulvvarme, sokkelflis, vegg og takpanel. Det er dusjnise, veggtoalett og vask over innredning. Det er avtrekk i tak.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ikke luftespalte i dør, som bør etableres.

Veggtoalett ser ikke ut til å være utført i henhold til teknisk forskrift, med drenert kasse til sisternen.

Dokumentasjon hvordan disse arbeidene er løst, anbefales fremlagt.

Det er noe unøyaktig fukting enkelte plasser.

Under befaring ble det registrert skjeggkre i vask.

Våtrom har ikke tilstrekkelig fall til sluk.

TG2 er satt pga. påpekt forhold, men fungerer med dagens standard med forsiktig bruk.

Overflater, generelt - 1. etasje / Vaskerom – TG: 2

Beskrivelse: Vaskerom har gulvflis på gulvvarme, veggpanel og takpanel. Det er utslagsvask i stål over innredning og uttak til vaskemaskin. Det er avtrekk i tak.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ved bruk av fuktindikator surveymaster protimeter er det ikke indikasjon til fuktutslag av betydning under befaring.

Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk, og det er ikke membran/flomsikkring ved dørterskel.

Det er ikke luftespalte i dør, som bør etableres.

Det er registrert hull/mangelfull fugging.

Veggpanel har ikke våtromstandard, og må ikke fuktbelastes.
TG2 er satt pga. påpekt forhold, men fungerer med dagens standard med forsiktig bruk.

Kjøkkeninnredning – TG: 1

Beskrivelse: Det er hvit IKEA kjøkkeninnredning med slett front og integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl-/frysenskap.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble ikke målt indikasjon til fukt under befaring. Ventilator virker ved enkel test.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) – Fritidsbolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt – TG: 1

Beskrivelse: Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje. TG er vanskelig å vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og personlig kunnskap, men henviser til levetidsbetraktningene og fagpersoner. Varmtvannsbereder er på 287 ltr. fra ca. 2014. Det er rør-i-rør vannrør og avløp av PVC.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Teknisk vedlikeholds intervall for avløpsrør i PVC er 25 - 50 år. Teknisk vedlikeholds intervall for plastsluk er 25 - 75 år. Teknisk vedlikeholds intervall for PE- rør er 25 - 75 år. Teknisk vedlikeholds intervall for kobberør er 25 - 75 år. Teknisk vedlikeholds intervall for galvaniserte vannrør er 15 - 30 år. Teknisk vedlikeholds intervall for varmtvannsbereder i rustfritt stål er 15 - 30 år. Det er krav til stoppekran ute og inne, som ikke er funksjonstestet av undertegnede, og bør undersøkes nærmere.

Selger hadde ikke fylt ut feltet i egenerklæringsskjemaet med spørsmål om når de hadde kjøpt boligen. Selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, feil ved ildsted/skorstein/pipe, skjeve gulv, kontroll av ventilasjon, og råteskader.

Partene hadde noe korrespondanse på e-post den 21.9.21, som foregikk på nederlandsk. I korrespondansen ble bl.a. badenes tilstand omtalt.

Den 28.9.21 ga kjøper et bud på eiendommen, ved oversendelse av en e-post med vedlagt budskjema. I budskjemaet var det inntatt flere forbehold, og i e-posten fremgikk det følgende:

Please find attached our bid for the house at (...) I believe you have everything in this way that is needed.

To avoid misunderstandings (I hope everything is readable, but it may not be, hence this repeat) we repeat the conditions to this bid:

1 – Seller guarantees everything is in working order as can be expected.

(...)

The box on the bid form is rather small, so here is an explanation of what we mean with these conditions:

Regarding condition 1 – We want everything in the house to work as can be expected, meaning there are no repairs of anything needed to start using the house. As an example: this would a.o. mean that heating works, bathrooms work as can be expected, no faults in kitchens, washing machines etc.

Selger aksepterte kjøpers bud med de angitte forbeholdene.

Fritidsboligen ble solgt "som den er" for kr 3,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.10.21, og overtatt av kjøper den 29.12.21.

Den 14.2.22 reklamerte kjøper over en rekke forhold ved eiendommen, bl.a. over følgende:

7 - The wood burner should have an external connection to get burning air from the outside since the house is fitted with a balanced ventilation and heat exchange system. The wood stove is incorrectly installed (also according to the manual accompanying the ventilation system and the woodstove itself). It is simply not "legal"/allowed to install it in the way it was installed in the cabin. This will need to be corrected.

8 - The same problem holds for the extractor hood in the kitchen. The type of extractor hood installed is completely unfitted for a balanced ventilation system and should never have been installed. It will need to be replaced.

9 - The balustrade of the terrace is loose and does not stay up right. It was simply not well installed and will need reinstalling to be safe. It is currently not safe and in an unacceptable state.

Kjøper innhentet en befæringsrapport fra takstmann M. datert 14.6.22:

Kommentarer/tilstandsregistreringer innvendig:

Pkt. 7:

Det er montert ildsted (vedovn) i stuen/1 etasje. Ovnen er en Jøtul F 370 som iflg. jotul.no har lukket forbrenning og skal være tilkoblet uteluft, dette er ikke utført og bør monteres. Uteluft eller frisklufttilkobling gjøres ved å montere fleksibelt (varmebestandig) rør fra ildstedet og ut i yttervegg.

Pkt. 8:

Kjøkkenventilator (avtrekksvifte) som er montert er ikke tilpasset eller montert til ventilasjonsaggregatet. Dette (kan) medfører at avtrekk ikke samsvarer med behovet for avtrekk/tilluft ved eks. matlaging. Ventilatoren (kjøkkenhetten) har egen motor og avtrekkskanal direkte ut i yttervegg.

Ved balansert ventilasjon: Avtrekkskanalen kan kobles direkte til ventilasjonsaggregatet. Kjøkkenheten har ingen egen motor, men et spjeld der grunnventilasjon og forsert ventilasjon er justert til ønsket luftmengde. Avkastluft føres fra kjøkkenheten til aggregatets avtrekkskanal utenom varmeveksleren.

Det er imidlertid (pr. idag) ingen krav til dette, avtrekkskanal kan føres direkte ut og uavhengig av ventilasjonssystemet. Det må også da velges ventilator/avtrekk som samkjører med ventilasjonsanlegget som er montert (med andre ord, luft som trekkes ut må tilpasses, evt. kompenseres med mere luft inn). På eks. vifter kan det ettermonteres trådløse enheter som kobler sammen avtrekksvifte og ventilasjonsaggregat for optimal (balansert) lufttilførsel ifht. avtrekk.

Tilstandsregistreringer utvendig:

Pkt. 9:

Totalt ca. 25 lm. rekkverk er montert på veranda, det er benyttet 36x73 mm. impregnert virke til stolper og spikerslag for rekkverksbord. Denne dimensjonen er relativt liten på stolper og spikerslag ifht. det som normalt benyttes til rekkverk. I tillegg er det ca. 240 cm. mellom hver stolpe på vestsiden, totalt sett medfører dette ustabilitet og skjevheter i rekkverket.

For å få et stabilt og godt rekkverk bør alt fornyes og utføres med kraftigere dimensjoner, eks. 48x98 mm. trevirke.

Tilleggsinfo:

Det er imidlertid ikke krav til rekkverk da den er bygget slik at det kun er ett "trinn" ned til mark, rekkverk blir da av mer praktiske årsaker som avskjerming samt avgrensing til kanten av plattingen.

I tilstandsrapporten som er vedlegg i salgsoppgaven fra september 2021 får disse 3 punktene tilstandsgrad (TG) 1.

Pkt. 7 og 9 kunne/burde vært registrert og beskrevet i rapporten og vurdert til TG 2. (eks. verandarekkverk, dette er av relativt dårlig håndverksmessig kvalitet (uavhengig om det er krav til rekkverk)).

Pkt. 8 er forhold som vurderes forskjellig og ikke alle bygningssakkyndige vil ta stilling til dette da det ved installasjon skal være godkjent og kontrollert utførelse (eks. kontrolldokument for søknad om ferdigattest). At den er koblet utenom anlegget bør være greit å registrere, det er imidlertid ingen åpenbar grunn til at dette skulle registreres med TG 2 da avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg kan ha vært prosjektert og samkjørt ved installasjon (det foreligger ikke dok. for utførende ventilasjonsarbeider).

Tot: Kr. 60.000,- eks. mva.

Da en entreprenør var på befaring av eiendommen i juli 2022, ble det avdekket bom og løse fliser på baderommet. Ifølge kjøper ble det ved nærmere undersøkelser avdekket samme problem i alle rom med fliser, herunder to baderom, gang og bod. Fra reklamasjon datert 25.7.22 fremgikk:

Da en entreprenør var på befaring sist uke, ble det avdekket bom og løse fliser på badet rommet. Ved nærmere undersøkelser ble tilsvarende problematikk avdekket i alle rom med flis på gulvet, herunder to badet rom, gangen og boden. Forholden er under utredning.

Takstmann M. utarbeidet deretter en revidert rapport datert 5.10.22:

Forhold som er besiktiget/registrert på befaring 3/8-22:

- hytta har flislagte gulv i bad, gang, wc og vaskerom (1 etasje), i tillegg bad i 2 etasje. Alle gulv/rom har bom/løse fliser i varierende grad.

Wc og gang: finnes enkeltvis fliser med bom (i gang), det er imidlertid ingen direkte synlige feil eller forhold som tilsier at dette må repareres pr. idag. Fliser med bom i tørre rom kan "vare evig". Undertegnede vurderer det til at tiltak i disse rommene ikke er påkrevd/nødvendig.

Bad 1 etg: rommet er ca. 11 kvm. inkl. dusjnise (montert 2 sluk, ett i dusjnise og under badekar). På dette arealet er det flere fliser med bom (ca. 50 %) og dårlige fuger. I tillegg er ikke rommet utformet etter våtromsnormer, det er avvik på fall til sluk, manglende oppkant (vannstopp) i døråpning, samt avvik/manglende silikonfuger.

Tiltak: det vurderes til at hele flisgolvet bør fornyes for å tilfredsstille våtromsnormer som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Slik gulvet er utformet idag er det mulig at evt. lekkasjevann ikke renner til sluk. Fliser med bom i våtrom vil mest sannsynlig løsne med tiden, dette avhenger imidlertid av vannsøl, bruk osv.

Vaskerom 1 etasje: rommet er ca. 11 kvm, det er montert ett sluk i hjørnet ved vv. bereder. Av golvarealet er det ca. 50 % av flisene som har bom. Rommet (golvet) er ikke utformet etter våtromsnormer som var gjeldende på oppføringstidspunktet (vaskerom er å betegne som våtrom). Det er avvik på fall til sluk, manglende oppkant (vannstopp) i døråpning samt manglende sokkelflis (oppkant) i overgang gulv/vegg (disse forholdene kan medføre at evt. lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom (ikke til sluk).

Tiltak: samme som i bad, det må også etableres oppkant rundt på veggene (sokkelflis).

Bad 2 etasje: antas flytsparklet gulv med varmekabler, overflate inkl. sokkel er flislagt. Rommet er i underkant av 8 kvm, ca. 50 % av flisene har bom.

Gulvet er ikke utformet etter våtromsnormer som var gjeldende på oppføringstidspunktet, det er eks. avvik på fall til sluk og oppkant (vannstopp) i døråpning (sluk er tilnærmet høyeste punkt på gulvet).

Tiltak: flisene bør fjernes og gulvet bygges opp på nytt med tilstrekkelig fall til sluk, slik det er idag kan evt. lekkasjevann renne ut i tilstøtende rom (gang) og videre ned i etasjeskillet.

NB/Tilleggs kommentar: jmf. tidligere boligsalgsrapport fungerer våtrom med dagens standard ved forsiktig bruk, undertegnede vurderer det allikevel til at gulv i 3 stk. våtrom bør utbedres og utformes etter våtromsnormer. Slik disse fremstår idag kan det få betydning i en eventuell sak hos bygningsforsikringen (eks. avkortning i erstatningsoppgjør, dette avhenger av art, omfang osv).

Tot: Kr. 256.500,- eks. mva.

Rapporten ble oversendt til foretaket den 30.1.23.

Foretaket har beskrevet følgende:

Av monteringsveiledningen til Jøtul fremgår det på s. 11 flg. at frisklufttilførsel kan monteres på flere måter, herunder gjennom gulv, yttervegg eller indirekte gjennom yttervegg. Vi kan derfor ikke se at det er dokumentert at ildstedet ikke har frisklufttilkobling da det synes at M. har forutsatt at denne skulle være montert bak ovnen. I realiteten er det imidlertid flere måter å koble friskluftstilførselen på.

Monteringsanvisningen for Jøtul-peisen ble fremlagt.

Kjøper har videre fremlagt uttalelse fra takstmann M. datert 27.5.23:

Om en ser på side 11 i Jøtul sin monteringsbeskrivelse skal denne ovnen ha direkte eller indirekte frisklufttilførsel i nærhet til ildstedet, undertegnede kan ikke se at dette er utført.

Foretaket har fremlagt flere forklaringer fra selger. Selger oppga at sist de var i boligen virket alt perfekt, inkludert ventilasjonsanlegget. Selger bemerket at når huset ble overlevert, var det ingen løse fliser. Når det gjaldt det aktuelle forbeholdet i kjøpers bud, forklarte selger ifølge foretaket:

We will never guarantee the working of things after the transferdate of the house. At the transfer date the buyers had the opportunity to check all things and they did. All things worked fine and we didn't hear any complaints. If things stopped working after that date we can't be hold responsible.

Kjøper har fremlagt epost-korrespondansen mellom kjøper og selger før salget oversatt med Google Translate.

Kjøper har anført at det foreligger mangler ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-7, og 3-9 andre punktum, og at reklamasjonsfristen var overholdt, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Partene avtalte at alt ved eiendommen skulle fungere som forventet, og at ingen reparasjoner var nødvendig. Dette hadde vist seg å ikke stemme, da verken kjøkkenventilator, ildsted, terrasserekkverk eller baderommene fungerte som forventet. Selger hadde ingen rimelig grunn til å være uvitende om forholdene, og forholdene måtte uansett ha vært kjent for takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten. Forholdene utgjorde også en vesentlig mangel. Dersom kjøpers forbehold og den forutgående kontakten mellom partene gjorde at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, ba kjøper om at det ble gjort en ordinær mangelsvurdering uten at dette ble hensyntatt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 395 625, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, i tillegg til forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangler ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-7 og 3-9 andre punktum. Hva gjaldt avvik ved fliser på vaskerom og toalett, var det reklamert for sent over disse forholdene, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det var ikke avdekket noe avvik ved kjøkkenventilatoren, og det utgjorde videre ikke noe avvik at terrasserekkverket ikke var bygget optimalt. Det var videre ikke dokumentert at ildstedet ikke er montert tilfredsstillende, og i tilstandsrapporten fremgikk det at tetthet og funksjon ikke var vurdert, samt at det ble anbefalt vurdering av lokalt branntilsyn. Hva gjaldt baderommene, ble det opplyst om avvik ved salget. Forholdene utgjorde heller ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet konkluderte med 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.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda må ta stilling til om saken kan tas til behandling eller om saken skal avvises grunnet kjøpers forbehold ved budinngivelsen, samt forutgående kontakt mellom kjøper og selger.

Det følger av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d at en sak kan avvises dersom den *"ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet"*. Bestemmelsen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. Det følger av forarbeidene til loven at avvisningsregelen kan benyttes der *"klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevissspørsmål"*. Nemnda må basere sin vurdering av saken på opplysningene i sakens dokumenter. Nemnda kan verken foreta befarings eller høre muntlige forklaringer. Slik nemnda ser det, er det flere sentrale omstendigheter i saken som er uklare og som vanskelig kan avklares med middelbar bevisførsel. Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

For sekretariatet fremstår det som at forbeholdet i budet kan forstås på flere måter, som etter sekretariatets oppfatning påvirker garantiens rekkevidde, omfang og betydning for mangelsvurderingen. Det er ikke belyst om partene har hatt en ytterligere dialog tilknyttet forbeholdet, eller om det ved avtaleinngåelsen forelå en felles forståelse av forbeholdets rekkevidde. Selgers kommentarer tilknyttet forbeholdet er ikke fremlagt for vår vurdering, og hvordan forbeholdet og garantien skal forstås får etter sekretariatets oppfatning direkte

betydning for utfallet også for et eventuelt ansvar hos foretaket. At dialogen mellom partene delvis har foregått på nederlandsk, vanskeliggjør videre en ordrett tolkning ved skriftlig saksbehandling hos Finansklagenemnda. Se herunder FinKN 2022-1061.

Videre bemerkes det at selger ikke er part ved vår behandling i saken mellom kjøper og foretaket, og vi kan dermed ikke vurdere et eventuelt direktekrav kjøper kan ha mot selger som følge av garantien. Se også FinKN 2017-538.

Sekretariatet bemerker avslutningsvis at heller ikke meglers kommentarer eller rolle ved avtaleinngåelsen er nærmere redegjort for ved vår behandling, som kunne bidratt å belyse en eventuell dialog eller felles forståelse tilknyttet forbeholdet i budet.

Selv om sekretariatet ser at vi kunne ha vurdert deler av de anførte problemstillingene i saken, finner vi at en delvis behandling uansett ikke ville ha løst tvisten mellom partene. Vi finner dermed at saken kan avvises i sin helhet. Se til sammenligning FinKN 2017-538 og FinKN 2020-471.

Nemnda er enig i dette. For nemnda er det riktignok fremlagt selgers syn på forbeholdet i budet og den forutgående kontakten mellom partene er oversatt. Nemnda er likevel etter en samlet vurdering – hvor det også er sett hen til anførselene i nemndsansmodningen – kommet til at det ikke er forsvarlig å foreta en realitetsbehandling av saken basert på sakens dokumenter. Det er fortsatt uklart hvordan forbeholdet ved budinngivelsen skal forstås, og nemnda finner det ikke sannsynliggjort at det foreligger en felles forståelse av forbeholdet.

Slik nemnda ser det, kan det ikke utelukkes at forbeholdet kan få betydning for mangelsvurderingen. Nemnda kan ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevissspørsmål som saken reiser. Bevissspørsmålene kan best belyses ved umiddelbar bevisførsel.

Det bemerkes i denne forbindelse at nemnda ikke finner det forsvarlig å foreta en vurdering av saken uten å hensynta forbeholdet og den forutgående kontakten mellom kjøper og selger, slik det subsidiært er anmodet om i nemndsansmodningen fra kjøper. Nemnda finner etter dette at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).