

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-99

7.2.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

112 år gammel bolig – feil ved to bad og takkonstruksjon – TG 1 og TG 2 – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En bolig oppført i 1909 ble solgt "som den er" for kr 4,15 mill., og overtatt av kjøper 6.5.21. I salgsdokumentasjonen fremgikk det at boligen fremsto i bra stand ut ifra alder og at det var gjort en del oppgraderinger i senere tid, samt at en del vedlikehold og oppgraderinger måtte beregnes med på noe sikt grunnet slitasje og elde. I tilstandsrapporten var takkonstruksjon gitt TG 2 og takteking var gitt TG 1. Bad i 1. etasje var gitt TG 1 og bad i 2. etasje var gitt TG 2, og det ble opplyst at badet i 2. etasje var "eldre". I selgers eiertid var det to tilfeller av lekkasje på badet i 2. etasje, men det ble ikke avdekket noen feil ved sluk. Kjøper oppdaget vannlekkasje på badet i 2. etasje den 13.6.21 og feil ved takisolasjon 5.1.22. Den 23.8.22 oppdaget kjøper også vannlekkasje på badet i 1. etasje. Kjøper reklamerte overfor foretaket, og anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger, og at det forelå et vesentlig avvik. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og risikopplysninger gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 391 775, krav om erstatning for tapte leieinntekter på kr 221 790, utgifter til advokatbistand kr 4 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum:

- Vannlekkasje fra sluk på bad i 2. etasje
- Isolasjon og tetting i takkonstruksjon
- Vannlekkasje fra sluk på bad i 1. etasje

Boligen er en hel tomannsbolig i Agder, oppført i 1909.

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

Flott tomannsbolig bestående av 2 leiligheter (...)

Dette er klart en bolig du vil trives med, av positive egenskaper nevnes spesielt:

- Utleie

Byggemåte

Boligen fremstår i bra stand ut i fra alder og det er blitt gjort en del oppgraderinger i senere tid. En del vedlikehold må beregnes med noe oppgraderinger av enkelte bygningsselementer på noe sikt på grunn av slitasje og elde.

- Taktekingen er blitt byttet og er funnet i orden.

- Bad/vaskerom i første etasje er blitt oppgradert i senere år.
- Eldre noe slitt bad/vaskerom i andre etasje. (tg:2)
- Ingen indikasjoner på fukt ved søk i våtsoner på våtrom og kjøkken.

Standard

Boligen har en normal standard hvor det er fullt mulig å flytte rett inn!

I tilstandsrapporten ble det konkludert med at boligen fremsto i bra stand ut ifra alder, og at det var gjort en del oppgraderinger i senere tid, samt at en del vedlikehold måtte beregnes med noen oppgraderinger av enkelte bygningselementer på noe sikt grunnet slitasje og elde.

"Takkonstruksjon" ble i rapporten gitt TG 2, med bl.a. opplysning om *"Eldre fuktmerker etter lekkasjer ved pipe og enkelte andre steder. Det er tørt i disse områder og yttertekking er blitt byttet"*. Punktet *"Taktekking"* ble gitt TG 1, med bl.a. opplysning om at det *"Ut fra registrering på loft og i fra bakkenivå, samt type tekking og alder vurderes tekking i god stand"*.

"Bad - vaskerom i første etasje" ble gitt TG 1, med bl.a. opplysninger om nyere overflater, at sluk var vurdert og at det var noe fall i dusjhjørne mot sluk, samt at det ikke var indikasjoner på fukt ved søk i dusjhjørne og andre våtsoner. Levetid for våtrom med fliser på gulv og vegger ble oppgitt til 20-25 år.

"Bad - vaskerom i andre etasje" ble gitt TG 2, med bl.a. opplysninger om *"Noe eldre overflater"*, eldre sluk uten fall, men at det ikke var indikasjoner på fukt i våtsoner. Det ble påpekt at noe oppgraderinger burde påregnes på grunn av slitasje og elde.

Om *"VVS"* fremgikk det bl.a. at en del innvendige avløpsrør var blitt byttet, og at det var eldre avløpsrør ut av boligen. Det ble ved befaringen ikke registrert lekkasjer eller større skader på synlige deler av VVS-opplegget. Ut fra alder på vannrør og lignende måtte det forventes noen oppgraderinger på noe sikt, og at fullstendig tilstandsvurdering ikke ble foretatt, da takstmannen ikke var fagmann på VVS installasjoner.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger *"nei"* på spørsmål om kjennskap til feil/utført arbeid ved våtrom, og på spørsmål om utettheter ved tak. Selger svarte *"ja"* på spørsmål om det var utført arbeid på taktekking, og oppga at *"Et firma fra Østlandet"* hadde utført:

Nytt tak + takrenner

Kjøper har opplyst at hun på visningen orienterte eiendomsmegleren om at det var en forutsetning for bud at det ikke var behov for renoveringsarbeider på kort sikt, herunder oppussing av badet før vinteren 2022, fordi hun var avhengig av å leie ut utleiedelen påfølgende sommer og høst. Ifølge kjøper hadde eiendomsmegleren svart at det ikke var noen pågående skade som gjorde at badet ikke kunne tas i bruk.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.4.21, og overtatt av kjøper den 6.5.21.

Kjøper har opplyst at de den 13.6.21 oppdaget lekkasje fra 2. etasje, og at de på dette tidspunktet trodde at lekkasjen kom fra oppvaskmaskinen i 1. etasje. Kjøper oppdaget et par dager senere en ny lekkasje, hvor vannet denne gangen hadde kommet ut fra veggen ved kjøkkeninnredningen. Ifølge kjøper ble det avdekket at lekkasjen skyldtes bruk av badekaret i 2. etasje. Ifølge kjøper engasjerte de en rørlegger som undersøkte badet den 16.6.21. Rørleggeren hadde ifølge kjøper konkludert med at det var benyttet en uoriginalt sluk, at dusjen kunne brukes som normalt, men at badekaret ble frarådet brukt. Kjøper har også opplyst om en lekkasje den 29.7.21, hvor vannet hadde rent gjennom taket til etasjen under.

Kjøper reklamerte den 4.8.21 på vannlekkasje fra oppvaskmaskin og vannlekkasje fra 2. etasje ved bruk av badekar, og opplyste at vannet hadde rent ned trapp, vegg og på kjøkkenbenk i etasjen under.

Det ble innhentet en skaderapport fra takstfirma T. datert 12.8.21, vedrørende lekkasje fra bad i 2. etasje, hvor det fremgikk at det var funnet årsakssammenheng mellom oppstått skade og lekkasje fra bad, at lekkasjepunkter var vurdert å være mellom støpejernsluk og belegg, og at det ikke forelå noen opplysninger fra rørlegger om at det var brudd på avløpsrør.

Kjøper har forklart at de den 5.1.22 oppdaget en ny mangel. Snekkeren som renoverte badet i 2. etasje, hadde i forbindelse med at badet ble revet oppdaget feil og mangler ved isolasjon og tetting ut mot taket. Ifølge kjøper konstaterte snekkeren med at arbeidet ikke var fagmessig utført. Kjøper reklamerte over forholdet den 6.1.22.

Kjøper har innhentet et pristilbud fra A. Bygg datert 17.1.22 på totalt kr 324 625 for utbedring av følgeskader i tak på kjøkken etter lekkasje fra bad i 2. etasje (kr 39 700), og utbedring av tak, herunder vindspærre og isolasjon (kr 220 000). I tilbudet fremgikk det bl.a. at *"Her er det ikke vindspærre i bunnen av taksperrene og isolasjonen er dyttet opp mot undertaket uten noen form for lufting (..)."*

Kjøper har opplyst at det ble utført noen nødvendige utbedringsarbeider i forbindelse med lekkasjen på badet i 2. etasje. Det ble i den forbindelse fremlagt en e-post fra rørlegger S. datert 27.1.22, hvor kostnader til riving av gulv og oppbygging med nytt belegg uten varmekabel ble oppgitt til kr 25 000 inkl. mva.

Kjøper har opplyst at ettersom feilene ved taket ble avdekket i forbindelse med arbeider på badet i 2. etasje, var det også nødvendig å foreta noen foreløpige utbedringsarbeider ved taket. Kjøper har i den forbindelse fremlagt en faktura datert 31.1.22 fra A. Bygg AS på kr 12 150 for isolering av tak.

Ifølge kjøper oppdaget de den 23.8.22 også en vannlekkasje på badet i 1. etasje. I skaderapport fra R. AS datert 6.9.22, ble årsaken oppgitt til dusjing på bad i dusjsone og utett forbindelse mellom slukforlenger og membran. Ved dusjing i dusjsone kom vann opp igjen mellom gulvflis og dørterskel. Bytte av slukforlenger eller hele sluket ble oppgitt som den eneste måten å reparere skaden i sluket på. Kjøper reklamerte over lekkasje på bad i 1. etasje den 13.9.22.

Kjøper var i kontakt med selgers tidligere leieboer, og har i e-post av 1.10.21 til sitt boligkjøperforsikringsforetak, med leieboeren i kopi, gjengitt hva leieboeren hadde fortalt henne om tilfeller av lekkasjer fra sluk på badet i 2. etasje i leieperioden. Leieboeren har i e-post av 19.8.22 bekreftet kjøpers fremstilling av hendelsesforløpet. I gjengivelsen fremgikk det i hovedsak at leieperioden hadde vart fra 1.1.20 til 24.12.20, og at leieboeren hadde opplevd to tilfeller av lekkasje fra sluket på badet, som selger var informert om.

Kjøper engasjerte N. Takst AS for en undersøkelse av tak og bad i 2. etasje. I rapport datert 11.11.22 ble det konkludert med avvik ved takkonstruksjonen. Det fremgikk at takkonstruksjonen på badet og øvrige rom i loftsetasjen ikke var synlig ved befaringen, da ny himling var etablert, og at takstmannen kun inspiserte takkonstruksjonen fra kaldt loftsrom, som hadde adkomst via nedfellbar trappestige. Det fremgikk videre at takkonstruksjonen var isolert, at nøyaktig tidspunkt for etablering av isolasjon var ukjent, men at det utvilsomt var lenge etter oppføring i 1909. Videre fremgikk at det grunnet manglende dampspærre var risiko for kondensskader, og i tillegg vesentlig redusert isolasjonseffekt grunnet manglende vindspærre. Kostnader til utbedring basert på pristilbud fra A. Bygg ble oppgitt til kr 275 000 inkl. mva.

Hva gjaldt bad i 1. etasje, fremgikk det av rapporten at årsaken til at det oppsto en vanndam på gulvet i motsatt ende av rommet ved dusjing, var at vann trengte gjennom flisefuger i dusjnisen, og rant mot døråpningen på undergulvet med feil fall. I tillegg var bunnrammen på eksisterende dusjvegg plassert midt over sluket og hindret nødvendig periodisk rengjøring av sluk og vannlås. N. Takst AS mente den enkleste og rimeligste måten å utbedre begge forholdene på var å erstatte eksisterende dusjvegger med et dusjkabinett. Alternativt måtte fallforholdene på gulvet endres, og da måtte ifølge takstmannen trolig hele baderommet renoveres. Utbedringskostnadene ved etablering av dusjkabinett ble estimert til kr 30 000.

Ifølge foretaket har eiendomsmeglerne som gjennomførte salget bestridt kjøpers opplysning om at hun hadde formidlet til dem under visning at det var en forutsetning for inngivelse av bud at det ikke var behov for renoveringsarbeid på kort sikt.

Foretaket har gjengitt følgende tilbakemelding fra selger:

Bodde selv i leiligheten til ca 2016. Alt var ok. Jeg badet og dusjet med respekt for at det var et gammelt hus.

(...) Når det gjelder sluk på bad i 2. etg har den fungert helt fint. Det var teppet som forhindret vannet å renne ned, da personen vasket håret og sprutet med dusjen. Det er jo vanlig å dusje og vaske håret i badekaret med dusjforheng. Forsikringen var jo der og hvis sluken var tett ville jo det blitt fikset. Man kan jo ikke bo med en tett sluk og jeg har ikke hørt noe i fra leieboer om at det var noe galt da. Hun forsøkte å forhindre salg av huset og skiftet lås i døren til leiligheten.

Jeg måtte kontakte Advokat. Hun og kjæresten var en stor belastning under salget. Så jeg ser ikke på henne som troverdig.

En dag hørte jeg bankelyder fra leiligheten og ringte for å høre hva skjer ... Da sa hun at sluken var tett. Jeg sa at de måtte slutte med bankingen og at jeg skulle ringe etter rørlegger.

Og at jeg ikke aksepterte at de skulle ordne det. Rørlegger spylte og åpnet og sa at det var i orden.

Foretaket har opplyst at da selger leide ut 2. etasje i boligen, oppsto det den 19.7.18 en vannlekkasje på badet i 2. etasje, som ble meldt til selgers bygningsforsikring. I fremlagt skaderapport fra K. Entreprenør AS datert 23.7.18, fremgikk bl.a. at årsaken med stor sannsynlighet var at teppe som lå på utsiden av badekar hadde tettet sluket når man hadde *"glømt badekar og det har helt over kanten"*, gått over terskel og ned i konstruksjonen. Det oppsto følgeskader i tak på kjøkken i 1. etasje, herunder takplater og 2 toppskrog på kjøkken. Ifølge foretaket ble det ikke avdekket feil ved sluket eller andre bygningsdeler på badet. Selger mottok et kontantoppgjør for utbedring av følgeskadene på kjøkkenet.

Foretaket har forklart at leietaker hadde kontaktet selger den 10.11.20, etter at sluket på badet hadde gått tett. Ifølge foretaket ble det brukt avløpsåpner, og rørlegger ble kontaktet. I befaringsnotat fra rørlegger B.K. datert 30.11.20, fremgikk det bl.a. at sluket ikke lengre var tett, at det var brukt avløpsåpner, og at *"rørøpplegg og sluk på bad friskmeldes ut ifra befaring i dag og påstand om skade etter banking 10 nov 2020"*. Videre ga rørlegger B.K. følgende kommentar:

Fikk ikke åpnet plugg til sluk, men det virker som at avløp er åpent. Vanntilførsel til vaskemaskin bør forlenges og avløp bør heves så det er fall inn under vask. Fuget i bunn av glassbygger stein. Fuget sprekke i vinylgulv v. sluk. Sluk var veldig ren

Foretaket har bemerket at denne sistnevnte hendelsen oppsto etter at selger hadde fylt ut egenerklæringsskjemaet.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7, grunnet tilbakeholdte opplysninger om lekkasje fra badet i 2. etasje og følgeskadene dette medførte. Kjøper har i hovedsak vist til at selgers tidligere leietaker hadde hatt problemer med sluket flere ganger, og at hun hadde informert selger om dette. Kjøper har også anført at det foreligger en vesentlig mangel

etter avhl. § 3-9 andre punktum, da det ikke var påregnelig med feil hverken ved badene eller taket. Kjøper har opplyst at det også var avdekket at trappen opp til 2. etasje ikke var byggemeldt til kommunen og at den var ulovlig oppført.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 391 775, krav om erstatning for tapte leieinntekter etter avhl. § 4-14 på kr 221 790, og advokatutgifter (egenandel) på kr 4 000, samt forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til at det var påregnelig med utbedringer både av badene og av taket innen kort tid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved badet i 2. etasje, jf. avhl. § 3-7. De anførte forholdene utgjorde heller ikke et vesentlig avvik fra hva kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet feil ved to bad samt takkonstruksjonen i en tomannsbolig oppført i 1909.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper har anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om at sluket på badet i andre etasje lekker, samt følgeskader i den anledning. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at det var gitt ufullstendige opplysninger ved salget, og fremholdt følgende:

Kort tid etter overtakelsen opplevde kjøper flere tilfeller av lekkasje fra bad i 2. etasje, med derpå følgeskader på kjøkken i etasjen under. Det er dokumentert sannsynlighetsovervekt for at det er årsakssammenheng mellom oppstått skade og vann som trenger ut mellom sluk og belegg når vannet stiger, jf. skaderapport fra takstfirma T.

Spørsmålet er om selger kjente eller måtte kjenne til dette.

Kjøper har vist til sin gjengivelse av hva selgers leieboer hadde opplyst til henne om tidligere lekkasjer fra badet i 2. etasje i juni og november 2020, som selger ifølge leieboeren var gjort kjent med. Gjengivelsen av hendelsesforløpet er bekreftet av leieboeren.

Sekretariatet vil bemerke at nemnda tidligere har behandlet mange saker hvor det er fremlagt uttalelser om selgers kunnskap fra tredjepersoner, typisk fra naboer og leietakere. I og med at det er vanskelig å foreta troverdighetsvurderinger ved skriftlig saksbehandling, har nemnda vært varsom med å legge slike uttalelser til grunn når disse er i strid med uttrykkelige utsagn fra selger, jf. bl.a. FinKN 2014-294, FinKN 2014-316, FinKN 2014-319, FinKN 2016-123, FinKN 2017-587, FinKN 2018-182, FinKN 2018-790 og FinKN 2020-757, smh. motsetningsvis FinKN 2020-98.

I nærværende sak kan kjøpers gjengivelse av selgers leieboers uttalelse og foretakets gjengivelse av selgers forklaring, tyde på at leieboerens forklaring kan være påvirket av konflikt med selger. Dette er etter vårt syn et bevissspørsmål som krever en umiddelbar bevisførsel ved en domstol. Sekretariatet har dermed kommet til at den gjengitte uttalelsen fra leieboeren ikke kan tillegges avgjørende vekt ved en skriftlig saksbehandling. Se også FinKN 2020-757, hvor nemnda uttalte:

"(..) nemndas saksbehandling er skriftlig, og det er derfor vanskelig gå inn i noen troverdighetsvurdering av om selger i saken overfor naboer eller andre har uttrykt seg på en slik måte at det må sies å foreligge tilbakeholdt kunnskap (..)."

Selger har ifølge foretaket opplyst at sluket på badet i 2. etasje hadde fungert helt fint i hennes eiertid fra 2009-2021. Selger har imidlertid dokumentert to tilfeller av lekkasjer fra dette badet i sin eiertid. Det ene tilfellet den 17.9.18, jf. skaderapport fra K. Entreprenør AS datert 23.7.18, hvor det fremgår at årsaken med stor sannsynlighet var at vann hadde rent over kanten på badekaret, og at teppet som lå på utsiden av

badekar hadde tettet sluket, slik at vann hadde gått over terskel og ned i konstruksjonen. Følgeskadene i tak på kjøkken i 1. etasje fikk kjøper utbetalt kr 14 863 i erstatning for av sin forsikring, jf. brev og kostnadsbeskrivelse fra forsikringen datert 25.7.18.

Det andre tilfellet var den 10.11.20, da leietaker hadde informert selger om tett sluk, jf. foretakets forklaring og befaringsnotat datert 30.11.20 fra rørlegger B.K. Av notatet fremgår det at sluket, etter at det ble benyttet "Mudin" avløpsåpner, ikke lengre var tett, og at vannet rant greit ut. Rørleggeren krysset av "Ja" for at røropplegg og sluk på bad "friskmeldes ut i fra befaringsdag og påstand [fra selger] om skade etter banking [av leieboeren i stakepropp] 10.11.20."

I mangel av andre dokumentasjoner, har vi funnet det sannsynliggjort at det i selgers eiertid kun hadde vært to tilfeller av lekkasjer fra sluket på badet i 2. etasje, og at det ikke ble avdekket feil ved sluket som årsak til de to lekkasjene. Vi bemerker at det første lekkasjetilfellet skyldtes et teppe som lå over sluket, ikke at sluket i seg selv var tett, samt at selger fikk utbetalt forsikringsoppgjør for utbedring av følgeskadene. I mangel av opplysninger om noe annet, må vi anta at følgeskadene ble utbedret, og at det dermed ikke var grunn til å opplyse om disse ved salget. Selger hadde etter vårt syn heller ikke opplysningsplikt om det andre lekkasjetilfellet, hvor sluket var tett, da dette ble løst ved å benytte avløpsåpner.

Slik saken er dokumentert for oss, har vi ikke funnet klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved badet i 2. etasje.

Nemnda er enig i dette og kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda tilføyer at det på bakgrunn av sakens dokumenter er vanskelig å ta endelig stilling til hva som ble uttalt muntlig mellom kjøper og selger, eventuelt megler, før budaksept.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

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

Kjøper har fremholdt at de nødvendige utbedringskostnadene utgjør kr 391 755, som er omkring 9 % av boligens kjøpesum. Nemnda legger etter dette til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder vurderingen av om det kvalitativt foreligger et avvik, bemerker nemnda at boligen er oppført i 1909. Den var følgelig 112 år gammel ved salget, noe som isolert sett tilsier at det var påregnelig at det var nødvendig med vedlikehold og oppgraderinger.

Det vises videre til sekretariatets drøftelse:

Etter overtakelsen er det dokumentert avvik ved takkonstruksjonen, jf. reklamasjonsrapport fra N. Takst AS og skaderapport fra takstfirma T. I henhold til det dokumenterte er takkonstruksjonen isolert, nøyaktig tidspunkt for etablering av isolasjon er ukjent, men det fremgår at det utvilsomt er lenge etter nyoppføringen. Grunnet manglende dampspærre på varm side vil det være høy risiko for kondensskader, og vesentlig redusert isolasjonseffekt grunnet manglende vindsperre på kald side. I tillegg er isolasjon dyttet opp mot undertaket uten noen form for lufting.

Vi bemerker at det på salgstidspunktet ikke ble gitt opplysninger om isolasjon i takkonstruksjonen, og at alder på takkonstruksjon heller ikke ble oppgitt. Utgangspunktet for kjøpers forventning på avtaletidspunktet var dermed at takkonstruksjonen kunne være fra byggeår, dvs. 112 år gammel. Sammenholdt med at takkonstruksjonen ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, som tilsier middels kraftige symptomer, var det følgelig grunn til å regne med utbedringer av takkonstruksjonen innen en ikke altfor fjern fremtid. At taktekingen ble gitt TG 1, og ble opplyst å være byttet og i god stand, kan etter vårt syn ikke få noen betydning ved vurderingen, da dampspærre, vindsperre og isolasjon slik vi oppfatter det ikke blir undersøkt i forbindelse med utskifting av takteking.

Det fremgår av dokumentasjonen at de avdekkede forhold medfører "høy risiko for kondensskader", men det er slik vi forstår ikke avdekket konkrete skader i takkonstruksjonen som følge av den mangelfulle konstruksjonen.

Slik saken er dokumentert for oss, har vi etter en helhetlig vurdering kommet til at forholdene som er avdekket ved takkonstruksjonen ikke utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper hadde grunn til å forvente, jf.

avhl. § 3-9 andre punktum. Ved vurderingen har vi lagt særlig vekt på takkonstruksjonens forventede alder.

Sekretariatet har ikke funnet at de avdekkede feil ved bad i 2. etasje utgjør et vesentlig avvik fra det kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vi viser i den forbindelse til innvirkningsdrøftelsen ovenfor.

Det er dokumentert lekkasje i forbindelse med sluket ved dusjing på bad i 1. etasje, slik at vannet kommer opp mellom gulvflis og dørterskel ved dusjing. Det er ikke registrert lekkasje ut i stue eller ned i kjeller, og det er konstatert at vannet dermed renner fritt mellom membran og gulvflis. Utbedring ved å erstatte eksisterende dusj med et dusjkabinett er dokumentert til kr 30 000, som utgjør 0,7 % av kjøpesummen. Dette er under det sjikt Høyesterett har satt for hva som rent kvantitativt sett kan utgjøre en vesentlig mangel.

Selv om kjøper ut fra opplysningene som ved salget forelå om badet i 1. etasje, herunder TG 1 og ingen indikasjoner på fukt, i utgangspunktet kunne forvente at det ikke ville bli behov for utbedringer på kortere sikt, har sekretariatet etter en helhetlig vurdering likevel kommet til at de avdekkede feil alene ikke utgjør et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med. Ved vurderingen har vi lagt avgjørende vekt på at det kvantitative vesentlighetskravet ikke er oppfylt.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i sekretariatets konklusjon og tiltrer også begrunnelsen som er gitt.

Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering. Kjøper har blant annet anført at det ut fra salgsdokumentasjonen var forventet at både taktekking og takkonstruksjonen var ny, men nemnda er ikke enig i det. Det vises til at det i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, var opplyst at taktekkingen var gitt TG 1 mens takkonstruksjonen var gitt TG 2. Under punktet om vurdering av takkonstruksjonen (rapporten side 7) sto det følgende:

Kaldtloftet er vurdert og funnet i bra stand ut i fra alder.

Eldre fuktmerker etter lekkasjer ved pipe og enkelte andre steder. Det var tørt i disse områder og yttertekking er blitt byttet.

Slik nemnda ser det, måtte kjøper følgelig påregne at takkonstruksjonen var av ukjent alder. Hva gjelder kjøpers påberopelse av et nytt mangelsforhold, nemlig at en trapp ikke er byggemeldt til kommunen, kan ikke nemnda se at dette forholdet er dokumentert og det er følgelig ikke sannsynliggjort for nemnda at det foreligger et avvik på dette punktet.

Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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