

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-94

3.2.2025

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

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

Flere forhold – taklekkasje, feil ved el-anlegg, feil ved garasje – ufaglært egeninnsats – uriktig opplysning i egenerklæringen? – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1955 ble solgt "som den er" for kr 3,89 mill. i november 2021. I salgsprospektet og tilstandsrapporten ble det opplyst om diverse utbedringer utført på eiendommen, inkludert bygging av ny garasje i 2021 ved egeninnsats, og oppgradering av el-anlegget. Den 29.9.22 oppdaget kjøper vannlekkasje i gangen, og senere problemer med garasjeport og elektrisk anlegg. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger var ukjent med forholdene, at kostnadene ikke oppfylte lovens vesentlighetskrav, og at kjøper måtte forvente kostnader til vedlikehold og oppgradering. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 272 500, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken omhandler kjøpers krav under boligselgerforsikringen på grunn av avvik ved el-anlegg, lekkasje fra tak/vannskader, og feil ved garasje, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1955.

I salgsprospektet ble det blant annet opplyst om følgende:

Innholdsrik og flott bolig på ca. 2,248 kvm selveiertomt (...)

STANDARD

Boligen fremstår normalt godt vedlikeholdt og holder en generelt god standard. Innvendige gulvflater er hovedsakelig beleg, laminat og flis, mens innvendige vegger og himlinger er malte flater, panel og plater. Tidsriktige og delikate farger på vegger er valgt i samtlige rom. Det er utført en del oppussing/renovering på 2000-tallet, og nåværende eiere har bl.a. bygget ny garasje og terrasse ved inngangspartiet, samt malt grunnmur og innvendige veggflater.

- Vindfang og gang -

Boligen har et hyggelig inngangsparti med trappeoppgang, og en usjenert terrasse mellom garasje og inngangsparti (oppført i 2021). Fra boligens inngangsparti kommer du inn til et vindfang med god plass for oppbevaring av yttertøy og sko. Derfra er det tilkomst til en gang med varmekabler i gulv og en innvendig

bod.

(...)

I tillegg er det delvis utvidet gesims/takutstikk og montert ny takteking. Det er også en del nytt røropplegg og VVtank, samt elektrisk opplegg i boligen. Det ble utført en gjennomgang og oppgradering av feil/mangler ved det elektriske anlegget i 2021.

OPPVARMING

Oppvarming via vedovn i stue/kjøkken, og ellers varmekabler i gang/bad og panelovner i enkelte rom. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

(...)

Selger opplyser om at det er varmefolie på gulv i stue/kjøkken i 1. etasje., men disse er koblet ut. (...)

I tilstandsrapporten ble det blant annet opplyst om følgende:

Standard:

Enebolig med generelt grei standard og med normalt godt vedlikehold. Noe utbedringer bør påregnes på sikt (dette sees i underliggende punkt). Det er utført en del oppussing/renovering på 2000-tallet (dette sees i underliggende punkt), en del av dette er utført med egeninnsats. (...) Generelt god standard på bad i kjeller etasje, noe utbedringer bør påregnes på bad 1 etasje. og vaskerom i kjeller etasje. på sikt. (...) Det er blitt utført en del oppussing/renovering de senere år. Det er bl.a:

2021 - Malt grunnmur
2021 - Bygget garasje
2021 - Bygget ny terrasse i/inngangsparti
2020/2021 - Malt det meste av innvendige overflater
ca. 2017 - Bygget terrasse
2016 - Etterisolert, utforet og montert ny kledning på fasader
2016 - Montert en del vinduer og dører
2016 - Pusset opp og montert ny innredning på kjøkken
ca. 2016 - Bygget inn terrasse til entre
2015-2019 - Pusset opp store deler av innvendige overflater
2015 - Renovert/pusset opp bad i kjeller
2015 - Pusset opp vaskerom i kjeller
2014 - Montert noen vinduer og dører
ca. 2012 - Nytt ildsted i 1 etasje.
2011 - Montert noen vinduer og dører
1999 - Pusset opp bad i 1 etasje.
Delvis utvidet gesims/takutstikk og montert ny takteking.
En del nytt røropplegg og vv-tank.
En del nytt el-opplegg.

Takkonstruksjonen var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Tilkomst til loft via luke i gang 2 etasje.

Takkonstruksjonen er et plassbygd tak fra byggeår. Takkonstruksjonen antas å være bygd etter byggetidens forskrifter med lavere krav til isolasjon og snø belastning enn dagens krav. Konstruksjonen vil trolig være noe svakere i henhold til dette. Det ble ikke observert synlig fukt, sopp eller råte. Noe eldre fuktskjolder ble observert i undertak og i/pipe. Lufting via mindre åpninger i gesimser, det bør på sikt utbedres lufting på loft m/ventiler i gavl vegger (vinduer i dag). Etasjeskiller er delvis isolert, dette bør utbedres på sikt. Tilstandsgrad settes i.h.h.t alder og slitasje, sett opp mot statistisk forventet leietid samt overnevnte forhold.

Taktekking var gitt dels TG 1 og dels TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har. Deler av undertak og takstein er av nyere dato. I følge forrige selger er utstikk/gesims delvis utvidet. Det er benyttet tekking med dobbeltkrummet betong takstein, undertak er av rupanel. Vindskier, takstein og gesims med normal slitasje og elde. Det ble observert snøfangere på tak. Deler av tak m/mose.

Alder på taktekking tilsier liten risiko for utskiftingsbehov ihht. maksimal leietid. Tilstandsgrad settes i.h.h.t alder og slitasje, sett opp mot statistisk forventet leietid samt overnevnte forhold.

Mose: TG:2

Resterende: TG:1

TG 1 settes ut fra totalvurdering.

Levetid

Normal leietid for betongtakstein er 30-60 år.

Normal leietid for asfalt takpapp er 20-30 år.

Normal leietid for glasert tegl takstein er minimum 75 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper var gitt dels TG 1, dels TG 2, og dels TG 3, og det ble blant annet opplyst om følgende:

Det ligger en balkong på øst siden av boligen, den har adkomst fra gang 2 etasje. Den er oppført i stål/smijern og betongkonstruksjoner. Den bar preg av elde og værslitasje. Det mangler rekkverk på deler av balkong, dette bør utbedres.

Det er oppført en ny terrasse v/inngangsparti i trekonstruksjoner, den er oppført i 2021 i følge selger. Normal slitasje og elde.

Tilstandsgrad settes i.h.h.t alder og slitasje, sett opp mot statistisk forventet levetid samt overnevnte forhold. Manglende rekkverk:

Manglende rekkverk: TG:3

Slitasje, elde, skjevheter og mangler: TG:2

Resterende: TG:1

TG 2 settes ut fra totalvurdering.

Manglende rekkverk på balkong øst [Bilde]

Det ble gitt følgende opplysninger om elektrisk anlegg:

Det ble observert/informert følgende:

El-skap:

Plassering: Stue/trapp 2 etasje.

Alder: Ukjent

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 63A

Løse ledninger: Ikke observert i skap

Varmekabler:

1 etasje: Gang og bad

Kjeller etasje: Bad

Selger opplyser at varmemefolie på gulv i stue/kjøkken i 1 etasje. er koblet ut.

El-opplegg:

Forskjellig alder

Downlights:

Nei

Bør det påregnes el-kontroll ut fra observasjoner:

Nei, selger opplyser at det er utført el-kontroll/gjennomgang og at det er utbedret feil og mangler.

Undertegnede har ingen ytterligere opplysninger om det elektriske anlegget.

Det settes ikke TG på dette.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2019. På spørsmål 10 om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 10.1 "Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst:

Ikke på huset, det ble gjort i 2016 av forrige eier. Ny garasje i 2021 med nytt tak, takrenner og beslag.

På spørsmål 10.2 "Hvem er arbeidet utført av?", hadde selger opplyst:

Garasje er oppført av nåværende eier.

På spørsmål 11 om kjennskap til om det var utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Det ble utført en el-kontroll i 2020 hvor det ble oppdaget store feil og mangler ved det elektriske anlegget. Derfor ble det iverksatt tiltak på alle manglene og hele det elektriske anlegget er i dag godkjent av fagfolk.

På spørsmål 11.1 oppga selger et navngitt firma som hadde utført arbeidene. Spørsmål 11.2 "Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?", var ikke besvart. På spørsmål 12 om kjennskap til om det var utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Utført en el-kontroll på hele huset av (firma A.)

På spørsmål 13 om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeider som normalt burde utføres av faglærte personer, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Ny oppført garasje i 2021 er bygd av eier, som ikke er faglært. Det elektriske anlegget i garasjen er oppført av faglærte fra (firma O.)

På spørsmål 18 om kjennskap til manglende brukstillatelse eller ferdigattest, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Mangler ferdigattest på garasje.

Under tilleggskommentar hadde selger opplyst om følgende:

Utvidet kommentar vedrørende det elektriske anlegget:

Etter en el-kontroll i mars 2020 ble det oppdaget både TG2 og TG3 feil ved det elektriske anlegget. Det ble opprettet sak mellom nåværende eier og tidligere eier, da dokumentasjon ikke samsvarte med det elektriske anlegget som faktisk var oppført i boligen. Derfor gikk det en periode mellom oppdagelse av feil og utbedring av feil.

Utbedringen av feilene ble gjort av faglærte elektrikere i (firma O.) i april 2021. På samme tid monterte de også ny utebelysning både på huset og garasjen, samt sikringsskap og elektrisk anlegg i garasje. Det foreligger dokumentasjon på at det elektriske anlegget nå er i godkjent stand.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,89 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.11.21, og overtatt av kjøper 28.1.22.

Den 29.9.22 oppdaget kjøper at klær og møbler i gangen var blitt våte, og at det rant vann langs vegger i vindfanget. Kjøper kontaktet sin husforsikring Storebrand, og firma P. utførte befarings. Fra skaderapport datert 1.11.22 hitsettes:

Skadeårsak

Vanngjennomtrengning over bakken

Mye nedbør.

Utett tak.

Beslag bra balkong (betong) og over på tilbygg er i dårlig stand.

Her er beslag limt til betongen og over til takstein.

Tilbygg med beslag virker å være hjemmesnekret.

Tilbygg er oppsatt før utvendig arbeid ble utført (2016)

Husforsikringen dekket følgeskadene, men ikke skadeårsaken. Følgeskadene ble taksert til kr 36 648, og det ble ved utbetaling trukket egenandel på kr 8 000.

I september 2022 opplevde kjøper at garasjeporten løsnet, falt ned og ble skadet. Den 20.12.22 ble det fremsatt reklamasjoner over vannlekkasje, feil ved garasjeport og feil ved el-anlegget.

Kjøper innhentet pristilbud for utbedring av garasjeport fra firma V. på kr 22 900:

Garasjeport ca 1-2år gammel. Feilmontert/skjevt/mangler. Målt opp skjevheter på befaringsdato 28/12-22: Høyre side: 6cm ute av lodd, Venster side: 2cm ute av lodd, Horisontalt: 1,5-2cm ute av vater. Garasjeporten har i følge eier løsnet/ramlet ned i åpen stilling, dette pga mangelfull/underdimensjonerte fester (takskinner til tak-konstruksjonen.)

Det er i tillegg latt være og montere avstivere på port-elementene (disse ligger i garasjen/ikke montert), dette resultere i kuling/bøying av port-elementene ved bruk.

Porten vil pga disse punktene sannsynlig forkorte forventet levetid, da den har vært i bruk fra monteringsstidspunktet.

Vil anbefale bytte av garasjeporten for ett problemfri bruk fremover. Pris ferdig montert tilsvarende garasjeport = 45624,- inkl mva. (5års garanti)

Setter også opp en pris på de/remontering av eksisterende port. (Det gis ingen form for garanti, da porten er feilmontert/brukt i 1-2 år)

Kjøper innhentet også pristilbud for utbedring av utetthetene i taket. Det ble fremlagt et udatert prisoverslag fra tømmer H. på kr 53 750:

Har åpnet litt i himling, vegg og gulv inne for inspeksjon.

Årsak til vannskaden mener jeg er for dårlig tetting i overgang støpt dekke og tak vindfang. Det er skåret et spor i dekke og limt inn et beslag. Men dette har etterhvert løsnet og vann har kommet inn. Det er forsøkt

å tette med byggeskum.

Store deler av bordtak og gulv inne har råteskader.

For å forhindre at dette skjer igjen, mener jeg det bør legges nytt beslag som klippes til etter takstein i overgangen.

Og sveises en sarnafilduk på det støpte dekket og ut på beslaget.

Kjøper innhentet også pristilbud på utbedring av elektrisk anlegg. Det ble fremlagt en rapport fra elektrofirma F. datert 21.8.23. Fra rapporten hitsettes:

Store deler av anlegg er tydelig ufagmessig utført. Det mangler dokumentasjon på store deler av anlegget.

Det ble videre fremlagt pristilbud fra elektrofirma F. for varmemefolie på kr 64 550, og for utbedring etter kontroll på kr 135 706, samt faktura for kontroll på kr 5 500.

Det ble også fremlagt et pristilbud fra tømmer H. på nytt laminatgulv og gulvlister i stue og kjøkken på kr 47 250.

Foretaket innhentet en vurdering fra el-takstmann E. datert 8.2.24:

5. Kostnadestimat:

I vår (...) skrivebordsnotat har vi estimert kostnader for utbedring til kr. 29.100, - eks mva. Kjøring og utgifter for eventuell bom etc er ikke priset i vårt tilbud.

6. Konklusjon:

Vi er enige med kjøpersiden om flere av de registrerte elektrotekniske avvikene. For noen av avvikene er det ikke enighet om utbedringsmetode og kostnader (Tilbudsbrev elektrofirma F. referanse: 6931.1). Det er stor uenighet om utbedringskostnader.

Dette skyldes blant annet:

- At flere av de reklamerte forholdene som er markert med TG1, er avvik som ikke krever utbedringstiltak.
- Enkelte påberopte avvik fremstår som udokumenterte påstander.

Flere av de påberopte avvikene, som er markert med TG1, betraktes kun som anbefalinger og krever ikke utbedring. Disse avvikene er allikevel inkludert i tilbudet fra elektrofirma F. (referanse: 6931.1). Vi har lagt de reklamerte forholdene i rapporten elektrofirma F. til grunn. Denne rapporten er datert 21. feb. 2023. Prisestimat for å rette elektrotekniske avvik i denne rapporten er på kr. 108.565,-, eks. mva for elektrotekniske avvik og byggeteknisk "Snekker må inn først og rive eksisterende gulv og remontere eksisterende gulv i etterkant, estimerer 30 timer"

Det må innhentes tilbud fra for remontering av lister og gulv, samt tilbakeføring av gulv og lister i stuen for å utbedre avvik knyttet til varmemefolien.

Kjøper innhentet et pristilbud for utbedring fra byggefirma B. på totalt kr 262 956, spesifisert som følger:

Gulv - Kjøkken/stue

Arbeid. : demontere gammel laminat, sokler på kjøkken, lister på gulv og dører. montering av nytt gulv, nye gulv lister og nye gerikter på dører. Ca 65 m2.

Materialer:.. gulv underlag, laminat Berry Alloc, gulv lister, gerikter.

Beløp (inkl. mva.) 108 437,50

Inngangsparti/yttergang

Taktekking av betongterrasse samt på undertak pga det har for lite fall for takstein. Arbeid og Materialer:

Bytte av tak med takstein,

Arbeid og Materialer: Montere rekkverk som ikke er godkjent.

Arbeid. : Rive innvendig plater på vegg og gulv, for utlufting og kontrollere fukt i vegger etter lekkasje.

Arbeid. : montere nye plater og nytt gulv, lister på gulv og gerikter på

Materialer:. : nye plater og og nytt gulv, lister på gulv og gerikter på dører.

Beløp (inkl. mva.) 116 393,75

Garasje

Arbeid og materialer:

lage godkjent bæring over vinduer og døren, da dette ikke er ivaretatt og har mye nedbøying.

Beløp (inkl. mva.) 18 750,00

Rigg og Drift

Service Bil km

Container/avfallshåndtering

oppstart og nedrigg av prosjekt

Beløp (inkl. mva.) 19 375,00

Det ble også fremlagt et udatert og usignert skriv, hvor følgende fremgikk:

Gulv Stue og Kjøkken

Stue og kjøkken må byttes gulv da varmemefolie ikke er intakt, samt at dette er lagt feil og gliper flere steder. Se vedlagte bilder under.

Inngangsparti

Her er det tydelig dårlig arbeid på taket, taket har for lav takvinkel fil papp som ligger på undertaket, denne er ikke godkjent.

Her må himling vegger og gulv rives og deretter bygges opp igjen.

Taket må byttes, samt tekke betongterrasse og tak for å få en teft overgang.

Det er ikke godkjent rekkverk på terrassen, dette må fikses av en sveiser da dette er et ståltrekkverk.

Se vedlagte bilder i under.

Garasje

Bæring over dører og vinduer er bygd helt feil.

Dette trengs å utbedres og gjøres riktig før dette for større konsekvenser byggverket. Se vedlagte bilder under.

Ifølge foretaket har selger forklart at de ikke kjente til problemer med yttertaket eller inngangspartiet utover hva som fulgte av salgsdokumentene. Det skal ikke ha vært synlig lekkasje i selgers eiertid, og bygningsdelene skal ha fungert som tiltenkt mens selgerne bodde i boligen. Når det gjaldt el-anlegget, har selger ifølge foretaket forklart at de ikke kjente til problemer ut over hva som fremgikk av salgsdokumentene. Da selger overtok boligen i 2019, ble det avdekket avvik på el-anlegg. Dette skal ha blitt utbedret av fagfolk. Når det gjaldt varmemefolie på gulvet i 1. etasje, skal det ikke ha vært behov for dette i selgers eiertid. Elektriker, som allerede var i gang med tiltak, skal ha blitt bedt om frakobling av varmemefolie for at denne ikke skulle trekke strøm. Etter endt utbedring, skal el-anlegget ha fungert som tiltenkt. Videre skal selger ha forklart at de ikke kjente til problemer med garasjen utover hva som fremgikk av

salgsdokumentene. Oppføringen skal ifølge selger ha blitt gjort etter beste evne, og garasjen og garasjeporten skal ha fungert som tiltenkt i selgers eiertid.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som følge av tilbakeholdte og uriktige opplysninger om lekkasje/skader i gang, feil ved garasjeport og utbedret el-anlegg. Det ble vist til at skadene på gulvet i gangen var synlige på visning, og anført at takstmannen måtte ha sett disse. Videre ble det anført at selger måtte ha vært klar over at garasjeporten var skjev. Det ble også anført at opplysningene om at alle avvik ved el-anlegget ble utbedret i selgers eiertid, ikke stemte. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til at både det kvalitative og det kvantitative elementet var oppfylt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 272 500, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket viste til at kostnader til rimeligste forsvarlige utbedring var på kr 120 192, som tilsvarte 3,1 % av kjøpesummen. Videre viste foretaket til at det var påregnelig med kostnader knyttet til varmemolien, at det ikke var sannsynliggjort at garasjeporten hadde falt ned eller var skjev, at kjøper kunne forvente et 66 år gammelt tak som var gitt TG 2, og at garasjen var oppført ved egeninnsats. Foretaket har også anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-7. Det ble i hovedsak vist til at selger ikke kjente til forholdene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet bemerket bl.a. at det forelå ulike fagkyndige vurderinger, særlig når det gjaldt utbedringsbehov knyttet til el-anlegget, og etter sekretariatets vurdering var det ikke dokumentert eller tilstrekkelig sannsynliggjort at det var nødvendig med alle de tiltakene det høyeste pristilbudet omfattet. Etter en konkret helhetsvurdering kom sekretariatet til at det verken kvantitativt eller kvalitativt sett forelå et vesentlig avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum i saken. Det vises her til sekretariatets grundige begrunnelse, som i det alt vesentlige tiltres. Nemnda legger særlig vekt på at det flere steder i salgsdokumentene var oppgitt at garasjen var oppført av selger selv, samt at det i egenerklæringen ble eksplisitt opplyst at han ikke var faglært til å gjøre dette.

Nemnda slutter seg videre til sekretariatets konklusjon om at det ikke er grunnlag for mangel grunnet opplysningssvikt for garasje eller lekkasje over inngangsparti.

Derimot har nemnda vært noe mer i tvil om det kan sies å foreligge en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet uriktige opplysninger om el-anlegget. Tvilen knytter seg til selgers konkrete tilsikringer i egenerklæringsskjemmet om at det elektriske anlegget i garasjen er oppført av faglærte

(spørsmål 13) og at hele det elektriske anlegget er godkjent av fagfolk (spørsmål 11). Fagfolkene ble angitt som firma O. Det ble gitt også gitt tilleggsopplysninger i skjemaet som forsterket inntrykket av at el-anlegget i garasjen var uten feil. Rapporten fra elektrofirma F. datert 21.8.23 konkluderte imidlertid med at anlegget var "tydelig ufagmessig utført".

Etter nemndspraksis skal det som hovedregel legges til grunn at opplysningene i egenerklæringsskjemaet er et subjektivt anliggende, der det er selgers oppfatning av forholdene som etterspørres. Det vises her til bl.a. FinKN 2020-397 om samme problemstilling:

Nemnda har funnet vurderingen vanskelig. På den ene siden er det utvilsomt en objektivt uriktig opplysning da det ble opplyst at Polygon hadde utbedret forholdet. På den andre siden må egenerklæringsskjemaet som utgangspunkt forstås som en subjektiv angivelse av selgers kunnskap om utbedring. Selgers uttalelse er avgitt etter beste skjønn og i den tro at utbedring er gjennomført. Det fremstår noe urimelig om selger etter regelen i avhl. § 3-8 skal hefte for en mislykket utbedring fra en fagkyndig som selger ikke hadde noen foranledning til å forutse. Dersom selger ved å gi en opplysning om at noe er utbedret i realiteten påtar seg en tidsubegrenset garanti for at utbedringen var vellykket, vil dette kunne gi en oppfordring til å unnlate å gi slike opplysninger. Dette er ikke ønskelig, jf. bl.a. FinKN-2011-572 der nemnda enstemmig uttalte følgende om et rotteproblem som til tross for selgers opplysning om utbedring likevel viste seg ikke å være utbedret:

Etter en konkret vurdering av opplysningen i dette tilfellet, har nemnda derfor kommet til at den ikke kan anses å være uriktig fra selgers side. Nemnda understreker at forholdet ville kunne stilt seg annerledes dersom opplysningen ikke ble gitt i egenerklæringsskjemaet – der det er selgers subjektive kjennskap som etterspørres – men i salgsoppgaven for øvrig.

Det foreligger derfor heller ikke mangel grunnet opplysningssvikt i saken.

I dette tilfellet har nemnda ikke holdepunkter for at selger forsto eller måtte forstå at arbeidene som ble foretatt på el-anlegget var ufagmessige. Ettersom opplysningene (tilsikringene) ikke fremgår andre steder i salgsdokumentene, har nemnda kommet til at det ikke kan anses å foreligge en mangel etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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