

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2018-613

10.9.2018

**AmTrust International Underwriters Ltd.**

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

Flere forhold – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En halvpart av en tomannsbolig i Lørenskog kommune oppført i 1923 ble solgt "som den er" for kr 3 250 000. I salgsdokumentasjonen ble det gitt flere risikoopplysninger om potensielle feil og gjenstående arbeid. Overtakelsen fant sted den 30.9.14. Etter overtakelse oppdaget kjøper flere forhold som ble gjort gjeldende som mangler, deriblant avvik ved to bad, mangelfullt røropplegg, manglende lufting av tak, avkuttet bæring på loft, fukt i kjeller, og manglende etterisolering. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at avviket uansett var så stort og upåregnelig at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet bestred ansvar og viste til at selger ikke var kjent med avvik utover det opplyste, og at det på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet heller ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 627 500.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringselskap. Det er anført mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum som følge av:

- Bad 2. etasje
- Bad U. etasje
- Røropplegg
- Lufting tak
- Bæring
- Pipe
- Stoppekran
- El-anlegg
- Fukt i kjeller m.m.
- Etterisolering

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en tomannsbolig opprinnelig oppført i 1923. I prospektet ble bl.a. følgende opplyst:

Boligen er vesentlig oppgradert/påkostet utvendig i ca. 2005, med bla nye vinduer, ny takteking mv og etter isolering og ny kledning ellers er det utført en god del innvendig oppgraderinger gjennom årene. Boligen har dels uferdige konstruksjoner og arbeider/oppgraderinger gjenstår det må derfor påregnes oppgraderinger/ arbeider i alle faggrupper. Vesentlig ombygd/tilbygd i ca.1960-63 og i ca 2005 alt dette iflg. rekvirent.

Tilsvarende avsnitt fremgikk av verdi- og lånetaksten, hvor det også ble opplyst om at:

Dels vertikaldelt og hovedsakelig horisontaldelt tomannsbolig oppført i tømmer/reisverk på eldste del ellers bindingsverk. Normal bruksslitasje er en tilstand i seg selv, men beskrives ikke.

...

Drenering er ikke vurdert. Stubbloft under gammel del, ikke inspisert.

Det er observert fukt og saltutslag på grunnmur i kjellerdel med adkomst fra hage.

...

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Yttertak besiktiget fra bakkeplan. Ny panel og etterisolert med 50 mm mineralull i 2005 iflg. rekvirent.

Ny takteking i 2005 iflg. rekvirent.

...

Bad i kjeller fra 2000, arbeidene er utført som egeninnsats av rekvirent.

Vedlikehold ol:

Det er gjennstående arbeider og oppgraderinger må påregnes som et generelt grunnlag. Det er hull tak/vegg på begge bad til montering av avtrekksvifte. Det er langt bjelkespenn i stue i 2. etg. anbefales forsterkning med dragere om mulig, nærmere undersøkelse anbefales.

...

Fall på begge baderomsgulv er iflg. rekvirent ikke tilfredsstillende. Det er ikke synelig klemring/membrann i et sluk på bad i 2. etg.

...

Div. dører med skader. Baderomsdører uten luftespalter.

...

Wc er løs fra gulv samt sprekt servant på bad i 2. etg.

...

Det er observert sprekker i pipeløp/ytermantel.

I takstmannens beregning av teknisk verdi var det gjort et fradrag begrunnet i elde, slitasje, gjennstående arbeider, etc. på kr 700 000, som forholdsmessig tilsvarte ca. 23 % av estimerte nybyggkostnader.

I selgers egenerklæringsskjema var det opplyst at selger hadde eid og bebodd boligen siden år 2000. På spørsmål i pkt 1. om kjennskap til om det *"er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader"* hadde selger krysset av *"ja"* og bemerket:

Dårlig fall til sluk, ingen spalte under dør, ingen synlig membran som er ført under klemring i dusj nisje

På spørsmål om det var utført arbeid på bad/våtrom var det krysset av *"ja"*, og i tillegg opplyst:

Bad i kjeller ble etablert og bad i 1etg ble pusset opp i ca 2000.

Det var krysset av *"ja"* på spørsmål om *"tettesjikt membran/sluk oppgradert/fornyhet"* og bemerket:

Smøremembran i kjeller og banevare i 1 etg på gulv ellers type tettesjikt på vegger. Sluk

Det var videre krysset av *"nei"* på spørsmål om arbeidet var utført av faglært, og presisert:

B. har lagt banevare på bad i 2. etg.

På spørsmål om hele eller deler av arbeidet var utført av *"ufaglærte eller ved egeninnsats/dugnad"* var det krysset ja, og i tillegg opplyst:

Det meste av arbeidet er utført ved egeninnsats.

I skjemaets pkt. 3. opplyste selger å være kjent med tilbakeslag av avløpsvann, og bemerket at:

I sluk på bad i 2. etg, trolig pga. fortettet rør / udim rør

På spørsmål om kjennskap til om det *"er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere"* var det krysset av "ja", og i tillegg opplyst:

Påvist fukt ved kjeller vegger og gulv lokal utbedring på østsiden i ca 2002 pga fuktinntrengning. Utfø (...)  
undertegnede som ikke er fagmann.

På spørsmål om kjennskap til problemer med *"ildsted/skorstein/pipe"* og kjennskap til *"riss, sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende"* var det på begge punkter krysset av "ja" og bemerket:

Sprekker/riss på pipeløp/yttermantel. Tilsyn utført i 2013 der det var ingen avvik som ble avdekket.

...

Skjevheter i konstruksjoner. Riss er observert på østsiden. riss på utebod etter spregning i gata.

Det ble under pkt. 9. opplyst at det var gjort faglærte arbeider ved taktekking, og bemerket:

Taktekkingen ble skiftet i ca 2005 inkl lekter, sløyfer osv

...

Undertegnede og tidligere nabo som var tømrer.

Under pkt. 10 på spørsmål om det *"er/har vært mangler/utført arbeider ved el-anlegget"* var det krysset av "ja" og opplyst:

Innmat i skap ble skiftet tidlig på 2000-tallet. Ikke måler.

På spørsmål om arbeidet ble utført av faglærte, ble det presisert:

Husker ikke finnes ingen dokumentasjon.

Under pkt. 16 vedrørende kjennskap til det var *"innredet/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen"* var det krysset av "ja", og bemerket:

Vesentlig ombygget/tilbygd i ca 1960-63 og ca midten av 2000-tallet. Loft innredet de senere år. (arb. Ikke ferdigstilt)

...

Det ble gitt byggetillatelse på tilbygg entre, altan, overbygg på altan samt utebod på ca midten av 2000-tall

Det ble under pkt. 17 opplyst om manglende tillatelser eller ferdigattest, hvor det var presisert at:

Det finnes ikke ferdigattest eller midl. brukstillatelse.

Under pkt. 19 som omhandlet andre relevante forhold, opplyste selger at:

Lokal utbedring i dusjnise nødvendig. Bjelkelag-/takkonstruksjon ovenfor stue må forsterkes. Bad bør renoveres/oppraderes.

Under punktet *"tilleggscommentar"* opplyste selger følgende:

Det er ikke utarbeidet samsvarserklæring av et elektriske anlegget. Anbefaler en total kontroll av det elektriske anlegget. Det har blitt utført kontroll av anlegget i ca midten av 2000-tallet men undertegnede vet ikke hva som ble kontrollert. Kontrollen ble utført av K. bygg as men det foreligger ingen dokumentasjon. Eldre hovedsikringer på loft må skiftes. Det gamle luftstrekke er lagt ned i bakken og opp langs husvegg, ved oppgradering ligger det klart for tilkobling til den utv strømledningen men den innvendige må trolig skiftes. Det er lagt opp opplegg for strøm til utebod, lys til altan og div på loft som kan tilkobles om fremtidige eiere ønsker dette. Det er liten kapasitet til anlegget (underdimensjonert) i forhold til dagens bruk og anlegget bør oppgraderes.

Lange bjelkelagsspenn i stuen mot loft, anbefaler oppsetting av dragere om mulig, det vil trolig avlaste bjelkelag og overliggende konstruksjon. OBS! Loft er kun blitt brukt til tett lagring.

Drenering: Trolig kun naturlig avrenning på eldste del og opprinnelig teglrør på nyeste del. Det er påvist fuktvandring i kjellergulv og kjellervegger men er trolig ingen stor fare til dagens bruk men slike vegger bør ikke kles inn pga fare for sopp og råte dannelser mv. Kjeller er fra 1923 må betraktes som en råkjeller/potet kjeller (ikke måleverdig). Loft er ikke måleverdig.

OBS! Ved skifting av spottepærer på bad ble det avdekket en ledning som var noe svidd. Ny løsning må utføres. Mulig leddlys kan hjelpe, kontakt elektriker. Gjennomføringer og utettheter bør tettes, helst før vinteren. Spesielt viktig hvis loftet blir tatt i bruk (oppvarming). Soil/lufterør for avløp mangler hette på tak og kan medføre tilbakeslag av lukt om vinteren hvor denne blir tettet med snø/is. Anbefaler at vindsperre/forhudningspapp tettes/klemmes bedre på kaldt loft. Det ligger tre isolerte kottdører på loftet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 250 000 ved kjøpekontrakt datert 24.6.14. Overtakelsen fant sted 30.9.14.

Etter overtakelsen ble det oppdaget flere feil ved boligen. Fagkyndige ble engasjert og det ble utarbeidet flere befæringsrapporter. I takstmann C. sin rapport datert 27.10.14 het det bl.a. at:

1. Bærevegg/ tidligere gavlvegg/ vegg mellom kjøkken og stue.

Dette ble avklart og avtalte forhold må iverksettes for bæring av lofts gulv. (egen sak)

2. På loftets etasjeskille/ gulv var det ved pipeløp kappet av 2 stk bærebjelker/ utsparring, uvisst av hvilken grunn. Dette må istandsettes, laskes med nye sammenføyninger.

3. Det ble oppdaget at kaldt loftet, som det var tidligere, hadde blitt omgjort til varmt loft/ innkledd med plater og isolert. Det kunne ikke oppdages noen for form for lufting over den innkledd delen av himlingen, og heller ingen lufting ved raftet/ nederst på kaldt loftene/ kottene. (Takkonstruksjonene ble ikke kontrollert på yttertak, og det kunne være luftet på annen måte?)

4. Hoved inntakskabel til nytt el/ fordelings skap lå helt åpent/ synlig uten at det var trekkerør/ beskyttelse rundt denne, sanns også lagt skjult i knevegg uten trekkerør. (ikke lagt forskriftsmessig og må legges om.)

El. firmaet som har vært på befaring i 2 etasje, hadde kommentarer til at anlegget ikke var jordnet. (det eksisterer ikke hovedjord i huset)

5. Manglende membran på badrom ble fokusert, men da ikke kontrollert. Må kontrolleres nærmere

6. Sprekk/ verkalt i puss på pipestokk over ovn i stue. (kontrolleres nærmere)

7. Uheldig plassering av innredning da dusj er plassert tett ved.

8. Brann/ lydskille ble tatt opp, da det tidligere var en enebolig og i ettertid omgjort/ bruksendret til tomannsbolig. (bruksendring bør foreligge hos kommunen) I mellomtiden/ ettertiden har eier foretatt div. undersøkelser fra andre aut. firmaer for å kontrollere det som ble befart den 6 oktober.

Ny befaring ble foretatt den 27.10.14 kl. 1000.

- Pipeløpet var blitt kledd med 5 cm lettbetongblokk utenpå den eksisterende tegl pipe. Det eksist. pipeløpet var sans fra byggeår.

Det tidligere tilkoblingshullet fra ovn til pipeløp var ikke murt igjen/ tettet gammelt hull. Den nye kledningen med 5 cm lettbetongblokker skjulte tidligere åpning. (mangelfull utførelse, pipeløp kan ikke benyttes)

- Det ble registrert at gulvet i midterste soverom, heller fra veggen på venstre side og mot skyvedørs skap. Ble ikke målt med vater, men med kulerulling.

Er det fjernet vegg i 1 etasje som har innvirkning på bæringen i 2 etasje og derfor nedbøyning?

- Badrommet i 2 etasje har blitt kontrollert av andre aut. foretak for badrom. Det ble fjernet flis på vegg og konstatert at godkjent membran ikke var påført, også i dusjnische. Innredningen hadde blitt montert på gipsplatevegg før flis legging samt ikke fuget. Badrommet har sans. underliggende

foliemembran i gulv, da det med usikkerhet kan skimtes noe lign./ klemring i sluket. Badrommet må totalrenoveres for å oppnå forskriftskravet til bad, da veggene ikke tilfredstiller tetthet til badrom.

- Badrommet i kjeller har store fukt skader på ut foret vegg. Veggene må rives. Stoppekran/ tekniske installasjoner er ikke tilgjengelig med luke. Veggene må rives for å komme til.

Total renovering av i badet i kjeller er nødvendig. (Midl. rapport lev.)

Ved befaringen den 27.10.14 var det fjernet fliser på badet for kontroll, også nederst på vegg ved dusjnisje på badet i 2 etasje, der hadde bunnsvillen råteskade, med noe soppsporer. (bildet er tatt, soppsporer er ikke levert til kontroll.) Badene oppfyller ikke krav til tetthet for våtrom, oppført i år 2000 og/ eller senere.

Etasjeskiller under baderommet i 2 etasje er ikke kontrollert da gulvet må fjernes først.

- Takkonstruksjonen på det nye taket kan virke som ikke er utført som ett luftet, varmt tak. Ingen luft spalte kan ses fra kottene bak kneveggen, samt at isolasjonen er tettpakket ved tak raftet på innsiden i kottene.

Luftingen av taket kan ligge på oversiden at den gamle tak troen, men ingen dokumentasjon på dette. (må på taket og fjerne div. tak materialer for å kontrollere dette)

Bak kneveggen er det kaldt loft, men ingen lufting, inn/ ut.

- Eier har hatt kontakt med kommunen og fått vite at samtlige brannvarslere er feilplassert, samt tekn brannvern utstyr har nådd sin alder/ levetid og er ikke byttet.

- Boligen er etterisolert i følge selger, men kuldevandring/ kuldebroer kan skimtes på store deler av veggflatene. Spiker feste/ spikerslag kan skimtes fra innsiden på de behandlede veggflatene, som mørke avsetninger flekker på veggen. (kondens på spiker/ festemateriell som viser seg på veggens innside.)

- Det elektriske anlegget i boligen er besiktiget av en annen aut. firma og konstaterte flere feil, samt oversendte eier et tilbud på å få el. anlegget godkjent og med samsvarserklæring.

...

Konklusjon: Midlertidig rapport levert til eier 3.11.14, ca.kl 1300.

Slik som boligen er pr dato er den ikke bebolig.

...

Totale kostnader Eks. mva. 502 000

I takstmann Rs. rapport datert 10.3.15 fremgikk det bl.a. at:

Bad 2 etasje

Baderommet har fuktskader i vegger som følge av feilkonstruksjon. Arbeidene som er gjort bærer preg av manglende kompetanse hos utførende håndverker.

Bad U etasje

Baderommet ser ut til å ha lekkasje i/ved sistene som har skapt råteskader. Det er også muligheter for at det er fuktinnsig, noe man først ser om man får revet wc kasse.

Rørropplegg

Rørropplegget er et rør i rør system som ikke er komplett og har mangler i forhold til at dette er gjort ihht monteringsanvisningen. Legger man TEK97 til grunn for røranlegget, så blir dette forskriftsstridig. Konsekvensen er at det kan blir større skader om det oppstår lekkasje i anlegget. Det er ikke opplyst noe om røranlegget i salgspapirene. Det er sannsynlig at dette er lagt opp samtidig som badet er bygget.

Lufting tak

Loftet er innredet uten å ta hensyn til lufting opp mot yttertak. Dette vil på sikt skape kondensproblemer, samt ising på tak om vinteren. Opprinnelig så er yttertak bygget riktig når det har vært kaldloft innvendig. Innredningen av loftet er det som skaper problemer og som må gjøres på en annen måte.

Bærende konstruksjon

En bærebjelke er kuttet i gulvet opp mot kaldtloftet. Dette gir noe mer svikt i gulvet, men har ingen negativ konsekvens får bæring/stabilitet utover dette.

Pipe

Sprekken i pipen er gjennomgående og man må derfor sette inn ny innvendig pipe for å kunne bruke denne videre. Pipen er fra byggeår.

Stoppekran kjeller

Stoppekransen er montert slik at den ikke stopper vannet til hele huset.

...

Totalsum (...) inkl. mva. kr 497 375.

I takstmann Es. rapport datert 4.10.16 het det bl.a. at:

Kjøper opplever sterk lukt i boligen, spesielt ved nedbør og lavtrykk. Forhold som er manglende utført og som kan medføre til lukt i konstruksjonen, er manglende musetetting under gulvkonstruksjonen på tilbygget og avslutning av membran på balkong. Manglende avslutning av membran, kan medføre fukt inn i konstruksjonen og over tid medføre lukt. Konstruksjonen under dette punktet er ikke åpnet, så undertegnede kunne ikke se noen råteskader. Forholdene som er beregnet, avslutning av membran og beslag slik at ytterligere fuktighet ikke kommer inn.

...

Sum (...) inkl. mva: 33 125,-

Selger har i brev til selskapet kommentert de fremsatte reklamasjonene. I brevene ble det bl.a. vist til opplysningene i salgsdokumentasjonen, og at feil utover det opplyste var ukjent for selger. I tillegg opplyste selger at de ikke var til stede på visning, og at det heller ikke ble kommunisert at han var byggtekniker og hadde takstmannseksamen. Øvrige påstander fra kjøper ble for øvrig tilbakevist.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger må ha kjent til samtlige forhold da han har bebodd boligen i om lag 14 år, alle arbeider var enten rekvirert eller utført av selger selv, og hans utdanning som byggtekniker/takstmann. I alle tilfeller var skadene så store og upåregnelige at det forelå et vesentlig avvik fra det forventbare, og dermed en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 627 500, jf. avhl. § 4-12 annet ledd.

**Selskapet** har avvist mangelskravet. Det ble bl.a. vist til at det ikke forelå en opplysningsmangel, at det ble gitt en rekke risikopplysninger ved salget, og at avviket ikke var tilstrekkelig stort til å utgjøre en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-10, 3-7 og 3-9 andre punktum.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Ved vurderingen av avhl. § 3-7, bemerket sekretariatet at det bortsett fra avvik ved bæringen ikke forelå holdepunkter for selgers kjennskap. Etter sekretariatets vurdering ville ikke en opplysning om bæringen ha virket inn på avtalen, sett i lys av øvrige risikopplysninger, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Sekretariatet viste videre til at lovens vesentlighetsvilkår ikke var oppfylt som en følge av boligens alder og opplysningene som var gitt ved salget, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få. Det er kun de opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til som er omfattet av selgers opplysningsplikt, og det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kunnskap om de anførte forholdene. Nemnda har i sin praksis, som er basert på skriftlig behandling av sakene, lagt til grunn at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt den aktuelle kunnskapen.

Det er gjort gjeldende at selger holdt tilbake opplysninger om avvik ved begge bad, feil ved røropplegg, manglende lufting av tak, avvik ved bæring/bjelkelag, feil ved pipe, avvik ved stoppekran, feil ved el-anlegg, fukt i kjeller og ulovlig endring, samt mangelfull isolering.

For samtlige av disse forhold, bortsett fra feilen ved bjelkelaget, har sekretariatet konkludert med at det ikke er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for at selger har holdt tilbake opplysninger. Nemnda er enig i dette. Ved salget ble det gitt en rekke risikoopplysninger knyttet til de aktuelle reklamasjonspunktene, og det foreligger etter nemndas syn ikke klare bevismessige holdepunkter for at andre opplysninger ble holdt tilbake. Det vises i denne sammenheng til at selger ga betydelige tilleggskommentarer som del av egenerklæringsskjemaet. At selger er utdannet takstmann og byggtekniker er i seg selv intet bevismoment for at han har holdt tilbake relevante opplysninger. Når det gjelder kjøpers påstander om at selger skal ha gitt visse opplysninger og garantier på visning, vises det til at selger bestrider at han i det hele tatt snakket med kjøper på visningen. Som nevnt er nemndas saksbehandling skriftlig, og det er derfor vanskelig å vurdere bevisbildet når det foreligger en slik påstand mot påstand.

Når det gjelder bjelkelaget, er nemnda for så vidt enig med sekretariatet i at det i utgangspunktet ble holdt tilbake opplysninger om at bjelkene var avkuttet. Som sekretariatet har pekt på i sin vurdering, tilsier imidlertid de lave utbedringskostnadene knyttet til dette, samt opplysningene om at bjelkelaget måtte forsterkes og anbefalingen om nærmere undersøkelser av dette, at kravet om innvirkning i avhl. § 3-7 andre punktum ikke kan anses oppfylt. Det vises til sekretariatets drøftelse og vurdering, som tiltres fullt ut.

Samlet sett kan det ikke sies å foreligge mangel etter avhl. § 3-7.

Det er videre spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i *"vesentleg ringare stand"* enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative element, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Nemnda er enig med sekretariatet i at det er dokumentert at kostnadene i saken, ca. kr 627 500, er tilstrekkelig store til å oppfylle det kvantitative element.

I vurderingen av det kvalitative element viser nemnda til at det ble gitt betydelige risikoopplysninger for begge baderommene. Utbedringskostnadene til riving og istandsetting av badene er de to klart største postene i mangelskravet. I tillegg til at det ble opplyst at det meste av arbeidene på badene var blitt utført ved selgers egeninnsats, ble det gitt en rekke konkrete opplysninger om utbedringsbehov. Nemnda viser her til egenerklæringsskjemaet punkt 1, 3 og 19. I sistnevnte punkt heter det eksempelvis at *"Bad bør renoveres/oppgraderes."*

For så vidt gjelder de øvrige utbedringskostnadene finner nemnda grunn til å vise til sekretariatets vurdering:

Hva angår de øvrige forholdene, vises det til salgsdokumentasjonen hvor det bl.a. fremgikk at boligen har uferdige konstruksjoner og at arbeider/oppgraderinger må påregnes i alle faggrupper, fukt og saltutslag på mur i kjeller, manglende tillatelser, at dreneringen ikke er nærmere vurdert, at det må påregnes arbeider ved forsterkning og nærmere undersøkelser av etasjeskillet, opplysninger om feil og oppfordring til større kontroll av el-anlegget, og at pipa har sprekker. Kostnader og skadeomfang hva angår etterisoleringen er for øvrig ikke nærmere dokumentert.

På de punktene hvor det ikke er gitt opplysninger om nyere oppgraderinger, må det ifølge retts- og nemndspraksis legges til grunn at bygningsdelen er fra byggeår. Opplysningene i salgsoppgaven og alder tatt i betraktning, kan vi dermed ikke se at tiltak på disse punkter er upåregnelig.

Det vises endelig til at det i verdi- og lånetaksten er gjort et betydelig fradrag i teknisk verdi. Dette er ikke avgjørende alene, men et moment som sammen med det ovennevnte underbygger at utbedringsarbeider måtte forventes. Se tilsvarende i FinKN-2012-460, FinKN-2013-061 og FinKN-2013-128.

Nemnda kan i sin helhet tiltre dette.

Etter en samlet helhetsvurdering, der det særlig legges vekt på de betydelige risiko- og utbedringsopplysninger som ble gitt om badene, finner nemnda at det kvalitative element i vesentlighetsvurderingen i avhl. § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt.

Det foreligger derfor heller ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant)*