

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2021-1047

10.11.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Feil ved grunnmur – vanninnsig i kjeller – selgers kunnskap – uenighet om utbedringsbehov og -kostnader – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Drammen kommune, oppført i 1965 samt påbygd i 1977 og 1985, ble solgt "som den er" for kr 4,935 mill., og overtatt av kjøper den 12.4.19. Selger hadde krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til fukt i underetasjen i egenerklæringsskjemaet, og boligen ble beskrevet som av "normal/god standard" og "bra vedlikeholdt" i tilstandsrapporten. Takstmannen bemerket samtidig at "På grunn av alder bør det likevel påregnes kostnader til oppgraderinger, det er mulig at deler av kjeller bør prioriteres". Omtrent tre måneder etter overtakelsen avdekket kjøper at det kom vann inn gjennom veggen i et uinnredet kjellerrom. Boligen ble undersøkt av flere fagkyndige, som dels var uenige om utbedringsbehovet og utbedringskostnadene. Kjøper anførte at det hadde blitt gitt mangelfulle opplysninger ved salget, samt at det forelå en vesentlig mangel. Det ble bl.a. vist til at selger hadde gjort tiltak for å føre vann vekk fra boligen, og at tiltakene vanskelig kunne anses som noe annet enn en erkjennelse av at boligen hadde problemer med vanninnsig. Videre var det upåregnelige feil ved grunnmuren som måtte utbedres. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det aktuelle kjellerrommet i liten grad hadde blitt benyttet av selger. Videre anførte selskapet at det ikke var nødvendig å gjøre tiltak ved grunnmuren, samt at oppgradering av dreneringen uansett var påregnelig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 757 201.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av vanninnsig i kjeller og feil ved grunnmur, avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig over to plan i Drammen, opprinnelig oppført i 1965 samt påbygd i 1977 og 1985.

Selger har forklart at kjøper deltok på to visninger før salget, og at kjøper ved begge anledninger innsiserte det uinnredede kjellerrommet med lys fra mobilen. Kjøper har påpekt at det var frost i bakken ved visning, og derfor tørt. Videre ble salgsprospekt, tilstandsrapport med verditakst og egenerklæringsskjema lagt frem for kjøper.

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

#### BYGGEMÅTE

Positive og negative forhold ved eiendommen: Takstmannen skriver: Boligen har gjennomgående normal/god standard, den er bra vedlikeholdt. Boligens tilstand anses sett utifra alder som normalt god. På grunn av alder bør det likevel påregnes kostnader til oppgraderinger, det er mulig at deler av kjeller bør

prioriteres (...) Man har ikke funnet dokumentasjon på at boligens underetasje er byggemeldt innredet. Dette og videre bruk blir kjøpers ansvar (...)

I tilstandsrapporten ble boligens tekniske verdi satt til kr 4,43 mill., etter et fradrag på kr 1,17 mill. Fra tilstandsrapporten hitsettes:

#### KONKLUSJON TILSTAND

Boligen har gjennomgående normal/god standard, den er bra vedlikeholdt. Boligens tilstand anses sett utifra alder som normalt god. På grunn av alder bør det likevel påregnes kostnader til oppgraderinger, det er mulig at deler av kjeller bør prioriteres. Det er foretatt fuktsøk (med Protimeter Surveymaster, fuktindikator) flere steder uten at det kunne påvises unormale fuktansamlinger de steder det ble søkt, litt kjellerrått anses som normalt (...)

(...)

#### GRUNN OG FUNDAMENTER – ENEBOLIG

Beskrivelse:

Grunnmasser av grus, jord og løsmasser. Støpt betong fundament/gulv som er glattpusset. Antas å være isolert og fuktsikret mot terreng i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstiden.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:

Det kunne ikke avdekkes spesielle problemer, men det må bemerkes at det ikke er foretatt noe grunnundersøkelser, det gir begrenset kunnskap til byggegrunn og stabilitet.

TG: 1

(...)

#### GRUNNMUR – ENEBOLIG

Beskrivelse:

Grunnmur oppført av leca.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:

Det kunne ikke påvises skader eller andre problemer med muren. Stedvise riss/sprekker i murpuss anses som normalt og uproblematisk. Det bemerkes at utforede kjellervegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader. Konstruksjonen er å betrakte som en risikokonstruksjon. På grunn av alder/risiko settes TG 2 for utforede kjellervegger. TG 1 for selve grunnmuren.

TG: 1

(...)

#### DRENERING – ENEBOLIG

Beskrivelse:

Uviss type/alder drenering, mest sannsynlig goudron smøremembran.

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:

Litt fuktighet under utvendig terrengnivå anses som normalt kjellerrått. Alder/levetid gir TG 2.

TG: 2

(...)

#### TERRENGFORHOLD – ENEBOLIG

Beskrivelse:

Boligen ligger i svakt skrånende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1998, og at selger hadde bodd i boligen i 19 år og 7 måneder. Selger hadde bl.a. krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller, "Nei" på spørsmål om kjennskap til sprekker i mur e.l., samt "Nei" på spørsmål om kjennskap til sopp, råteskader e.l. På spørsmål om det var innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft, hadde selger krysset av "Ja" og forklart at:

kontor i kjeller ble pusset opp ved overtagelse i 1998, egeninnsats ved ny panel på vegg, samt bytte av laminatgulv i kontor og kjellerhall og kjellerstue.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,935 mill., og overtatt av kjøper den 12.4.19.

Den 19.7.19 jobbet kjøper i kjelleren. Kjøper har forklart at det regnet en del den dagen, og at det kom vann inn gjennom vegg. Skaden ble meldt inn til kjøpers bygningsforsikringsselskap, og i skaderapport datert 25.7.19 fremgikk:

Her er det trolig drenering i området garasje ut mot veien som er årsaken til at det kommer vann inn fra lecamur. Vannet fyller seg opp i en høyde på ca 5-10 cm. Laminatgulv i gangen har svulmet litt opp. Døren inn har slått seg.

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 30.7.19.

Kjøper kontaktet deretter takstmann I. for befaring og vurdering av forholdene, som foreslo at garasjen ble revet og at det ble anlagt ny drenering på to sider av grunnmuren – totalt ca. 12 meter vegg – og beregnet kostnadene til kr 253 750. Fra reklamasjonsrapporten datert 30.8.19 hitsettes:

#### SKADEN

Ny eier påbegynte arbeider med å innrede rom under garasjen. Under rehabiliteringsarbeid i kjellerrom, ble det observert rennende vann gjennom yttervegg, ca. 1 meter opp på vegg i indre høyre hjørne. Vanntilstrømning var så stor at det la seg et vann-sjikt over hele gulvet, det ble vannskade inn i innredet kjeller.

Ved min befaring 26.08.19 var det fortsatt vannsjikt på gulvet og mye fuktighet i hjørne som det tidligere hadde rent fritt vann. Fukten har tydelig en sammenheng med nedbør/utvendig fuktbelastning. Det et det kommer fritt vann høyt oppe på vegg gjør at det ikke er mulig å støpe gulv i rommet. Støpes det gulv i rommet, vil vannet renne inn og lage vannskade i hele kjelleren. Min vurdering er at dette har oppstått ved økt belastning ved ekstremnedbør.

I etterkant av min befaring, 29.08.19 rant det fritt vann inn gjennom vegg. Eier har dokumentasjon på dette.

Det er gitt opplysninger/signaler om at drenering/fuktsikring er eldre og at det er litt fuktighet under utvendig terrengnivå. Dette ville en kunne leve med, støpes det gulv med diffusjonstett sjikt/plast som ligger over dagens vannspeil ville en fått et fungerende rom. Men det faktum at vannet kommer oppe i vegg fratar eier muligheten til dette. Den utvendig fuktsikringen må utbedres før det utføres arbeider innvendig i rommet.

(...)

#### UTBEDRING

Utbedring:

Det må graves opp i hjørne, vegg mot veien og under gulvet i tilbygget garasje. Gulvet i garasjen må fjernes. Det monteres ny grunnmurspapp på vegg mot veien og vegg mot garasjen. Når disse arbeidene utføres er det naturlig samtidig å etablere ny drenering, kostnadene knyttet til dette må eier bære da det er gitt signaler om alder/levetid og at dreneringen har begrenset rest levetid.

Kjøper har forklart følgende:

(Kjøper) igangsatte utbedringsarbeider og i forbindelse med disse arbeidene ble det avdekket ytterligere forhold som medførte at de planlagte arbeidene ble langt mer omfattende og kostbare. Armering i kjellertak, som også er gulv i garasje vest, var fullstendig oppløst i rust og det var setningsskader i grunnmur mot gårdsplass. Grunnmuren hadde store skader og det var krakeleringer og forskyvninger i veggen.

Kjøper har lagt frem bilder og video i saken.

Kjøper innhentet deretter en ny reklamasjonsrapport fra takstmann O. datert 14.5.20. Takstmann O. var enig i tiltakene og kostnadene skissert av takstmann I., inkl. at en kunne forvente å gjøre tiltak på dreneringen ut ifra byggeåret og boligens alder. Takstmann O. konkluderte imidlertid også med at grunnmuren ikke var armert i tråd med Leca's beskrivelser og vanlig byggeskikk, og at grunnmuren måtte forsterkes. Videre beskrev takstmann O. at det var påvist rust i armeringen i det støpte dekket i garasjen, men at det ikke var behov for tiltak. Totale kostnader, inkl. betongdekket i garasjen, eks. kostnader som anslått av takstmann I. – ble beregnet til kr 487 500. Fra konklusjonen hitsettes:

#### KONKLUSJON

Det er påvist vanninntrenging i uinnredet kjellerrom i boligen. Dette kommer av utett utvendig fuktsikring, samt skade på grunnmuren. Eier har opplevd at vann har stått i rommet i en høyde på 5-12 cm. Det må gjøres tiltak for å forhindre videre vanninntrenging i boligen. Ut fra byggeåret og alder på boligen, kan man forvente å gjøre tiltak på dreneringen. Det er ikke opplyst om at det var pågående vanninntrenging i boligen på salgstidspunktet.

Videre er det påvist mindre riss/sprekker på grunnmuren i uinnredet kjellerrom. Undersøkelser viser at grunnmuren ikke er armert i henhold til Leca's beskrivelser og vanlig byggeskikk. Manglende armering gjør at grunnmurens styrke er redusert i forhold til om muren var armert iht Leca's beskrivelse og vanlig byggeskikk. Det er ikke påvist større skader på muren. Det må likevel gjøres tiltak for å forsterke grunnmuren pga. manglende armering. Dette kan utføres fra utsiden.

Det er påvist rust i armeringen i det støpte dekket i garasjen. Årsaken er fukt/vann fra garasjen over har trukket gjennom dekket, samt fra fuktighet i uinnredet kjellerrom. Det er ikke påvist skader eller sprekker i dekket som skulle tilsi at det er behov for tiltak. Dette vurderes ut fra normal levealder på betongdekket. Hvis man allikevel ønsker å gjøre tiltak på betongdekket, vil dette være forventbart ut fra levealder.

Kjøper har også forklart at tidligere eier av boligen hadde reparert tidligere frostsprekker i grunnmuren. I brev til kjøper av 7.5.20 skrev tidligere eier følgende:

Sprekker i grunnmur ble reparert med Icopal grunnmursplater. Dette ble gjort før oppføring av ny garasje. Jeg kan ikke å ha sett noen sprekker eller lekkasje i rommet som ikke hadde noe lys og gulvet var fylt med grov stein og ikke støpt på topp. Vann som måtte ha trengt gjennom Lecamuren var antagelig så lite at det forsvant mellom den grove steinen. For å få stoppet denne lekkasje burde vært brukt Icopal også rundet hjørnt. Panel i roomet til venstre ble utført av ny eier og Lecamuren var da utbedret av oss. Nytt garasje bygg ble oppført av (...) på 70-80 tallet. Utbedring av lekkasje var da utbedret. Vi har ikke opplyst til ny eier om sprekkene i muren som var utbedret. Takstmann har ikke gjort noen anmerkninger som vedrører grunnmur. Rapporten ble framlagt for ny eier. Denne må antagelig være beholdt av ny eier.

Ifølge selskapet har selger forklart at det som fremgikk av tidligere eiers brev ikke var kjent for dem, og at tidligere eier ikke informerte om dette ved selgers kjøp av boligen i 1998. Tilstandsrapporten og egenerklæringsskjemaet fra 1998 ble fremlagt.

Kjøper innhentet tilbud på utbedringsarbeidene på til sammen ca. kr 735 000.

Selskapet fremla notat fra takstmann H. datert 25.5.20:

Undertegnede er i det vesentlige enig i de vurderinger som fremkommer i rapport fra O. Det er kun enkelte punkter undertegnede ønsker å kommentere.

I konklusjon er det kommentert i slutten av andre avsnitt *"Det må likevel gjøres tiltak for å forsterke grunnmuren pga. manglende armering. Dette kan utføres fra utsiden"*. Undertegnede kan ikke se forhold eller dokumentasjon på at dette er tilfellet. En eventuell forsterkning vil knytte seg til en generell forsterkning som følge av endring i bruk. Konstruksjonen har vært mer eller mindre uforandret fra 1965. altså 55 år. Det er lite eller ingen symptomer på negativ konsekvens som følge av manglende fugearmering. Dette betyr at funksjon har vært ivaretatt i 55 år. Det er et langsgående horisontalt riss/sprekk i lecamuren uten deformasjon i tråd med riss. At dette risset/sprekken kan knytte seg til manglende fugearmering finner undertegnede usannsynlig. Når risset/sprekken har oppstått er uvisst, dette kan ha oppstått ved tilbakefylling av masser i 1965 eller ved etablering av tilbygg, men dette blir kun antagelser.

#### **Konklusjon**

Undertegnede er av den oppfatning at funksjon er ivaretatt, noe alder og konsekvens taler for. Dersom man skal gjøre tiltak tilknyttet manglende fugearmering anbefaler undertegnede trykkreduksjon ved bruk av lettere masser (løs leca) ved tilbakefylling ved drenering.

Kostnader tilknyttet bortkjøring av masser beregnes til totalt: **Kr. 55.000,- eks. mva.** Kostnadene forutsetter at arbeidet samkjøres med dreneringsarbeider.

Kostnader tilknyttet løs leca beregnes til totalt: **Kr. 105.000,- eks. mva.**

Undertegnede ønsker å presisere at det som regel vil være behov for utskifting av masser i forbindelse med utskifting av eldre drenering.

Kjøper har fremlagt flere uttalelser fra naboer, som bl.a. kommenterte at selger hadde vært *"spesielt aktiv i forbindelse med når det kom nedbør"*, og var ute og gravde løpeganger for vannet for å hindre nedbørsvann på sin side av gaten. Selger har forklart at han hadde laget en renne på den ene siden av veien for å stoppe vann. Selger bemerket også at naboen var kjøpers far. Selger forklarte videre at de ikke kjente til feil ved grunnmur.

Kjøper har forklart at de valgte en utbedringsløsning hvor de utvidet kjelleren under garasjen, slik at kjellerboden ble større. Det ble opplyst at merkostnadene for denne løsningen ikke var en del av kravet.

**Kjøper** har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at selger hadde gjort tiltak for å føre vann vekk fra boligen, og at utførelsen av disse tiltakene vanskelig kunne oppfattes som annet enn en erkjennelse av at boligen hadde problemer med vann, særlig ved større nedbørsmengder. Videre utgjorde utbedringskostnadene 15 % av kjøpesummen, og mangelen skyldtes feil ved grunnmuren, som hadde lang levetid, og ble gitt TG 1.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på totalt kr 757 201.

**Selskapet** har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig pekt på at kjellerrommet ikke hadde vært benyttet av selger i noen særlig grad, og at kjøper måtte være klar over at det var fukt i dette rommet. Videre ble det vist til bygningsdelenes alder og opplysningene som ble gitt ved salget. Ifølge selskapet måtte garasjen uansett rives i forbindelse med påregnelig utskiftning av dreneringen, og flere av punktene i kostnadsoppsettet knyttet seg til rene oppgraderinger. Videre var ikke takstmann H. enig i at det må gjøres tiltak i forbindelse med grunnmuren.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. På bakgrunn av sakens dokumenter kom sekretariatet til at garasjen uansett måtte rives i forbindelse med påregnelig utskiftning av dreneringen, og videre kom sekretariatet under tvil til at det ikke var sannsynliggjort feil ved

grunnmuren som nødvendiggjorde utbedringsarbeider. Det var derfor ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og bl.a. vist til følgende:

På bakgrunn av sakens dokumenter kan ikke sekretariatet legge til grunn at selger faktisk kjente til problemer med vanninnsig i kjelleren. Selger har benektet slik kunnskap, og vår skriftlige saksbehandling er lite egnet til å gjøre inngående troverdighetsvurderinger, jf. bl.a. FinKN 2021-740, FinKN 2021-301 og FinKN 2020-893. Det bemerkes i den forbindelse at selgers kjennskap til at det ved kraftig styrtregn kunne komme vann inn på deres side av veien, ikke er det samme som at selger kjente til vanninnsig i kjelleren.

Det følger av retts- og nemndspraksis at selger ikke har noen undersøkelsesplikt før salget, og selger har forklart at det aktuelle kjellerrommet knapt har blitt benyttet i løpet av de 20 årene de hadde bodd i boligen. Etter en gjennomgang av bildene og rapportene i saken finner vi ikke selgers manglende kunnskap ansvarsbetingende. Det er riktignok avdekket skader på grunnmuren der vannet hadde kommet inn, men vi kan ikke uten videre legge til grunn at disse synlige skadene er forårsaket av oversvømmelser av tilsvarende størrelse/omfang som det kjøper opplevde etter overtakelsen.

Nemnda har kommet til samme konklusjon. Det kan vanskelig foretas noen troverdighetsvurdering av selgers forklaring utelukkende på bakgrunn av dokumentene i saken. Det anses derfor ikke å foreligge klare bevismessige holdepunkter for tilbakeholdte opplysninger i saken.

Når det gjelder avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet i sin vurdering kommet til at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. I vurderingen er det bl.a. vist til følgende:

Den sviktende dreneringen måtte i fravær av andre opplysninger antas å være fra byggeåret, og kjøper synes innforstått med denne ikke kan gjøres gjeldende som mangel. Dette er vi enige i. Se bl.a. FinKN 2014-523, FinKN 2015-041, FinKN 2017-434, FinKN 2017-771 og FinKN 2017-343. Samtidig kan byggtekniske feil eller svakheter medføre skader av et upåregnelig omfang. Se f.eks. FinKN 2020-34, som bl.a. gjaldt multimur.

Partene er uenige om hvorvidt garasjen uansett måtte rives i forbindelse med påregnelig utskiftning av dreneringen. Selskapet har vist til at takstmann I. og takstmann O. mente at garasjen måtte rives, mens kjøper har vist til tilbudet fra K. AS, hvor "Ny garasje" er listet opp under arbeider som ikke er inkludert. Vi finner det uklart om K. AS har forutsatt at riving utføres av andre, eller om riving vurderes unødvendig. Som kjent har verken sekretariatet eller Finansklagenemnda Eierskifte byggteknisk kompetanse, og det er vanskelig for oss å avklare omstendigheter som dette på bakgrunn av skriftlig og middelbar saksbehandling. I et tilfelle som her må vi forholde oss til de konkrete beskrivelsene fra I. og O.

Vi har også vært i adskillig tvil om hvorvidt det foreligger feil ved grunnmuren som nødvendiggjør utbedringsarbeider eller ikke. O. har forklart at grunnmuren ikke er armert iht. Leca's beskrivelser og vanlig byggeskikk, og at dette medfører at grunnmurens styrke er redusert. Ifølge O. er det ikke påvist større skader på muren, men det må likevel gjøres tiltak fra utsiden for å forsterke denne. Takstmann H. har derimot bemerket at han "ikke kan se forhold eller dokumentasjon på at dette er tilfellet". Hvorvidt H. kun bestrider nødvendigheten av utbedringsarbeidene, eller om H. også bestrider at armeringen er mangelfull, fremstår uklart. Han har imidlertid vist til at konstruksjonen mer eller mindre har vært uforandret siden byggeåret 1965, og at det er "lite eller ingen symptomer på negativ konsekvens som følge av manglende fugearmering". De fagkyndige er altså uenige – i det minste om nødvendigheten av utbedringsarbeider knyttet til grunnmuren – og sekretariatet vil vise til at kjøper har tvilsrisikoen i et tilfelle som dette. Slik saken er dokumentert kan vi ikke se at kjøpers bevisbyrde er oppfylt.

På bakgrunn av sakens dokumenter finner vi derfor ikke et utvilsomt misforhold mellom boligens forventbare og faktiske stand sannsynliggjort. Vi tilføyer at vi har funnet saken krevende, og vi ser ikke bort ifra at saken hadde blitt bedre opplyst på bakgrunn av en muntlig og middelbar saksbehandling som inkluderer befarig av boligen.

Også nemnda har funnet vurderingen for grunnmuren vanskelig. Som sekretariatet har understreket, hadde det i saken vært ønskelig å få bedre belyst uenigheten mellom de sakkyndige. Takstmann H. har altså uttalt følgende:

I konklusjon er det kommentert i slutten av andre avsnitt "Det må likevel gjøres tiltak for å forsterke grunnmuren pga. manglende armering. Dette kan utføres fra utsiden". Undertegnede kan ikke s forhold eller dokumentasjon på at dette er tilfellet. En eventuell forsterkning vil knytte seg til e generell forsterkning som følge av endring i bruk. Konstruksjonen har vært mer eller mindre uforandret fra 1965. altså 55 år. Det er lite eller ingen symptomer på negativ konsekvens som følg av manglende fugearmering. Dette betyr at funksjon har vært ivaretatt i 55 år. Det er et langsgående horisontalt riss/sprekk i lecamuren uten deformasjon i tråd med riss. At dette risset/sprekken kan knytte seg til manglende fugearmering finner undertegnede usannsynlig. Når risset/sprekken har oppstått er uvisst, dette kan ha oppstått ved tilbakefylling av masser i 1965 eller ved etablering av tilbygg, men dette blir kun antagelser.

Selv om konstruksjonsfeil og skjulte mangler ligger i kjernen av avhl. § 3-9 andre punktum, kan vurderingen etter bestemmelsen bli noe annerledes der feilen ikke har manifestert seg i noen konkret skade. Det er uklart for nemnda hvilket behov det er for utbedring av grunnmuren, og hvilken sikkerhetsrisiko den representerer. Kjøper må bære tvilsrisikoen på dette punktet, i alle fall frem til en ytterligere sakkyndig avklaring av spørsmålet. Nemnda har merket seg anførselene i kjøpers brev av 24.9.21, men har under tvil kommet til at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Det foreligger et avvik mellom hva kjøper kunne forvente mht. grunnmur og drenering, men avviket kan ikke anses som utvilsomt. I tråd med den normen Høyesterett har oppstilt, anses det derfor ikke å være sannsynliggjort noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum i saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).*