

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1190

10.12.2021

Protector Forsikring ASA

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

42 år gammel bolig – feil ved drenering – flere forhold – TG 2 – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Stavanger oppført i 1978 ble solgt "som den er" for kr 6,8 mill., og overtatt av kjøper den 29.4.20. Ved salget ble dreneringen gitt TG 2. Det ble videre opplyst om lekkasje ved antenne på tak, og om arbeid utført av faglærte på beslag rundt antennen i 2019. I forbindelse med oppussing av kjelleretasjen etter overtakelsen oppdaget kjøper vanninnsig gjennom en sprekk i grunnmuren, og avdekket også konstruksjonsfeil ved og manglende drenerør rundt deler av boligen. Kjøper oppdaget videre lekkasje ved antennen på taket, samt en glippe mellom forstøtningsmur og teglsteinsmuren på boligen. Kjøper reklamerte overfor selskapet, som avslo kravet under henvisning til at forholdene ikke utgjorde kjøpsrettslige mangler. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 685 600.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum:

- Manglende og defekte dreneringsrør
- Vanninnsig fra tak
- Glippe mot forstøtningsmur

Eneboligen i Stavanger ble oppført i 1978.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

STANDARD

(Boligen) er en romslig og lettstelt atriumsbolig med stor grunnflate, solvendt hage og meget attraktiv beliggenhet (..).

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Konklusjon tilstand

Boligen er i normalt god stand etter alder. Det er foretatt noen standardhevinger med blant annet nyere glass i vinduer i 1. etasje. De fleste bygningselementene er fra byggeåret og har redusert levetid. Det bør av den grunn påregnes fremtidige påkostninger på flere av disse. Det er ellers behov for normalt vedlikehold.

Grunnmur – Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Stedstøpt grunnmur er funnet i orden. Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll/vedlikehold. Tg 2 Det er ikke synlig utvendig fuktsikring. I noen tilfeller kan terrenget være høyere enn grunnmursplaten. Det anbefales uansett at grunnmursplaten avsluttes over terreng med topplatt. Normal levetid er 20-60 år

Drenering – Enebolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Bygningsdelen kan ikke kontrolleres og tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av alder. Tg 2

For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes (rørinspeksjon).

Normal levetid på drenering er 20-60 år.

Det anbefales spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader – Enebolig

Teglsteinsmur fra byggeår er funnet i god stand (det er ukjent om fuger er etterfylt etter byggeår). Tg 1

Normal tid/intervaller før omfuging hvor det etterfylles med egnet mørtel etter fjerning av løs fugemørtel og rengjøring er 20-60 år.

Takkonstruksjon – Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder.

Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Konstruksjonen er intakt og ventilering er ivarettatt. Det er ingen skjevheter av noen betydning. Tg 1

Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll av konstruksjonen, da spesielt i forhold til

ventilering/kondens. Dette gjelder hovedsakelig i den kalde årstiden.

Ventilasjonsrør fra bad/kjøkken er uisolerte, dette kan føre til kondensering. Tg 2

Taktekking – Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Betongpanner fra byggeåret har bra utførelse. I 2016 ble tekkingen rensert og impregnert. Tg 1

Grunnet alder bør det påregnes jevnlig vedlikehold/kontroll samt mulig utskiftning av enkelte panner.

Tekkingen er besiktiget fra bakken.

Normal levetid før full utskiftning er 30-60 år

Rom under terreng – Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll og fuktmålinger av tilfeldige valgte punkter på tilgjengelig flater.

Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om annet ikke er nevnt.

Kjelleren er innredet til boareal. På befaringen var det ingen målbare fuktverdier av noe betydning i

yttervegger. Grunnet alder og original oppbygging av vegger og spesielt gulv vil denne typen konstruksjoner

være risikoeksponert for noe fukt og påfølgende fare for biologisk aktivitet. Tg 2

Stue/kjøkken tilfredstiller ikke krav til rom for varig opphold med tanke på manglende dagslys/vinduer.

I egenerklæringen krysset selger av "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med dreneringen, fuktinnslag eller øvrige fuktmerker i kjelleren, samt på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid med fuktsikringen de siste 10 år. Selger krysset videre av "nei" på spørsmål om kjennskap til setningsskader eller skjevheter på boligen, herunder riss/sprekker i mur. Videre hitsettes fra egenerklæringsskjemaet:

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje? – Ja

Redegjør for dette Lekkasje ved antenne på tak

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år? – Ja

Redegjør for dette Takrens og impregnering 2016

Beslag rundt antenne 2019

Alle vindusglass 1 etg skiftet 2019

8.2. Er arbeidet utført av faglært? – Ja

Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når (Firma N.T.), (Firma S.B), (Firma F.)

Selger opplyste å ha eid boligen siden 1994.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.1.20, og overtatt av kjøper den 29.4.20.

Under renovering av kjelleren avdekket kjøper den 10.11.20 en lekkasje gjennom en langsgående vertikal sprekk i grunnmuren, som hadde medført fukt, mugg og råte bak innvendig panel. Kjøper reklamerte overfor selskapet, og kontaktet takstmann S. for fagkyndig vurdering. Takstmann S. anbefalte rørinspeksjon med kamera for å undersøke drensledningen. Kjøper innhentet deretter en rapport fra rørfirma V., og fra rapport datert 7.12.20 hitsettes:

Konklusjon:

I kummen kom det inn 2 stk drensrør. Drensrør til V mot garasje var ikke mulig å dokumentere da denne mest sannsynlig ikke er koblet til, eller er 100 % tett me stein.

Drensrør til H mot inngangsdør går CA 6m før kamera ikke kommer lengre. Denne var 100% vannfylling dvs vann i hele røret på hele rørstrekket. Rør ligger med ingen fall mot kum, slik vann blir bare samlet opp i rør. Rør bør graves opp og legges på nytt med fall. Pr nå vill vannet ligget i røret og samle seg opp.

Ifølge kjøper utgjorde kostnadene for undersøkelsen av drensledning kr 2 400 inkl. mva.

Kjøper startet videre arbeidet med å utbedre sprekken i grunnmuren, og det ble i den forbindelse gravd opp utvendig til omtrent 50 cm under grunnmursplaten. Det ble ikke avdekket noe drensledning i det berørte området. Kjøper fremla originale tegninger fra oppføringen av boligen, hvor kjøper hadde markert inn hvor det var foretatt rørinspeksjon og hvor det hadde blitt avdekket at det ikke forelå drensrør. Ifølge kjøper utgjorde utgiftene til midlertidig utbedring av lekkasje gjennom sprekk i grunnmur kr 20 000 inkl. mva.

Videre ble det fremlagt en reklamasjonsvurdering fra takstmann S. datert 23.2.21, hvor det fremgikk følgende:

Pkt.1 Lekkasje-Riss/sprekk grunnmur.

Vertikale gjennomgående riss/sprekk i grunnmur i fasade vest som har ført til vanninntrenging gjennom grunnmur og en lekkasje i badet i kjeller.

Eier fikk mistanke om lekkasje etter at misfarging i materialer ble avdekket, og fukt samlet seg på kjellergulvet.

I den forbindelse ble påført vegg mot grunnmur revet.

Omfang og tilstand på gjennomgående riss/sprekk, indikerer at skade har pågått i lengere tid høyst sannsynlig flere år før boligen ble overtatt.

Lekkasje har vært skjult bak påførte vegg, riss/sprekk med påfallende lekkasje har forverret seg over tid, spesielt utsatt i perioder med store mengder nedbør.

Etter at lekkasje ble avdekket kontaktet kunden takstmann for sakkyndig bistand, som videre anbefalte kamerasøk av drens på utsiden av grunnmur.

Inspeksjon og rapport utarbeidet av (rørfirma V.) Dato: 07.12.2020. avdekket at det er høyst sannsynlig ikke er lagt opp drensrør i fasade vest, eller at den har fortettet seg med stein.

Ifbm graving etter lekkasje/brudd på utsiden av grunnmur i fasade vest ble det ikke registrert drensrør eller grunnmursplast på utsiden av grunnmur.

Det ble gravet ned til ca. 50 cm under grunnmurs plate normalt ligger drensrør på ca. 30 cm under nivå som angitt. I tillegg er registrert fyllmasse på utsiden av grunnmur i berørt område kompakt og har tilsynelatende lite drenerende effekt.

Uten tilstrekkelig fukbeskyttelse/drens på utsiden av grunnmur vill dette fører til at fukt vill legger seg inntil grunnmur, og fukt trenges dermed inn gjennom riss/sprekk i grunnmur.

Utdrag konklusjon: (rørfirma V.)

I kummen kom det inn 2stk drensrør. Drensrør til V mot garasje var ikke mulig å dokumentere da denne mest sannsynlig ikke er koblet til, eller er 100% tett med stein.

-Det mangler opplysninger om evt. svikt i drens/lekkasje i kjeller i salgsoppgave/TSR.

Løsning: Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren rundt hele boligen avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

Pkt.3 Loft rørgjennomføringer yttertak.

-Vannmerker i sutak, og trevirke på loft rundt rørgjennomføring i yttertak stativ til parabol/antenne, skyldes

utettheter rundt gjennomføring yttertak.

-Vannmerke i sutaket rundt pipe/rørgjennomføringer.

Dette kan skyldes at papp oppå sutaket ikke har tilstrekkelig oppbrett rundt gjennomføringen.

Forrige eier opplyser i egenegenerklæringsskjema, om at lekkasje var utbedret, dette er ikke tilfelle da det tar inn fukt fremdeles.

7 Utvendig skillevegg/støttemur i murstein.

-Gjennom gående horisontale klaring på ca.1 cm mellom betong fundament og overliggende mur i teglstein kan påvirke stabilitet til muren. Anbefales kontrollert/utbedret.

Ikke opplyst om i salgsoppgave/TSR.

I rapporten var det inntatt flere øvrige forhold ved museaktivitet, avvik ved taktekking, mangelfullt fall i terrenget mot grunnmur etc. De øvrige forholdene var imidlertid ikke inntatt som en del av klagen for Finansklagenemnda. Ifølge kjøper hadde de hatt utgifter til reklamasjonsvurderingen på kr 10 000 inkl. mva.

Selskapet innhentet deretter en befaringsrapport fra takstmann M. datert 3.5.21:

2.1 PÅBEROPT FORHOLD

1. Drenering, sprekke/riss i grunnmur.

Dreneringen var ved befaringen ca. 43 år gammel. Innvendig i kjeller er det ved egen besiktigelse ikke avdekket skader eller symptomer på skader etter utfordringer med drenering/utvendig tetting av grunnmurer, ut over sprekke som var utbedret før egen besiktigelse.

Det er innvendig noen spor etter kondens på fotlister i kjellerstue. Kondens oppstår i områder uten luftsirkulasjon, og må ikke misforstås med sviktende drenering rundt boligen. Sviktende drenering vil komme tilsynet i en større utstrekning enn i innvendige hjørner hvor det ikke er luftsirkulasjon, slik at kondens oppstår.

3. Loft:

a. Det er skjolder i sutaket ved gjennomføringene i sutaket. Skjolder oppstår her ved inndrev av vann via utsparingene. Ved oppføringen av boligen er det montert 3 mm asfaltimpregnerte plater under tekkingen. Det er ikke papp på oversiden av platene, som kan etableres med oppkanter rundt/overgjennomføringene slik at oppfuktinger blir forhindret. Forholdet med skjolder og sporadisk inndrev må anses som normalt etter 43 år. Ingen skader utover visuelle skjolder er avdekket. Tetting rundt utsparingene/gjennomføringene anbefales imidlertid foretatt. Luftkanaler er også uisolerte, noen som øker faren for kondens, som nevnt i tilstandsrapporten.

7. Utvendig forstøtningsmur:

Det har oppstått et sig i forstøtningsmur i betong. Dette har gitt en glippe/klaring mellom betongmuren og overliggende teglsteinsmur. Teglsteinsmuren mangler da full understøttelse, noe som på sikt kan ha negative påvirkning på selve teglsteinsmuren. Ingen skader er registrert som følge av siget.

3.1 UTBEDRING

Hoveddelen av reklamerte punkter er i samsvar med opplysninger gitt i tilstandsrapporten, av kosmetisk art eller av normal karakter ved oppføringen av boligen. Det er derfor kun beregnet noen få nødvendige utbedringer.

Sprekk i grunnmur som leder vann inn i kjelleren må utbedres. Her avdekkes grunnmuren innvendig ved at innvendig utforing fjernes. Det borres inn ampuller om man injiserer i sprekken slik at dette blir tett.

Utvendig tar man av noen taksteiner på oversiden av gjennomføringene. Her fører man papp oppunder skjøten på sutaksplatene med en brann på oversiden av gjennomføringen. Inndrev av vann under taksteinen vil da ledes rundt og på utsiden av hullet/gjennomføringene.

Ved utvendig forstøtningsmur tetter man glipen mot teglsteinsvegg med ekspanderende masser.

3.2 UTBEDRINGSKOSTNADER

Utbedring av sprekke og innvendige følgeskader har en kostnad på kr 35 000,- inkl mva

Utbedring av inndrev i yttertak har en kostnad på kr 7 000,- inkl mva

Utbedring av glippe mellom forstøtningsmur/teglstein har en kostnad på kr 10 000,- inkl mva

Samlet utbedring som beskrevet over utgjør totalt kr 52 000,- inkl mva

Det ble fremlagt tilbud datert 5.12.20 fra byggefirma B. for ny drenering til kr 249 563 inkl. mva. I tilbudet var det etter det opplyste ikke inntatt kostnader til å tilbakestille hageanlegget etter ny drenering var lagt. Kjøper innhentet deretter et revidert tilbud datert 20.5.21 for utbedring til kr 636 125 inkl. mva., hvor også arbeid med beplantning, bygging av lysgraver, legging av stein i hagen og asfalt i carporten var inntatt.

Kjøper forklarte videre følgende om avvik ved forstøtningsmuren:

Her argumenterer selgers representant for at det blir reklamert for dette avviket +/- 9 mnd. etter overtakelse. Grunnen til at dette ikke ble reklamert tidligere er at dette avviket alene ikke ville kunne utgjøre en mangel etter "vesentlighetsprinsippet", men er bidragsytende i en samlet vurdering av samtlige avvik.

Ifølge selskapet hadde selger ikke opplevd vanninntrenging, og var ukjent med glippe mellom forstøtningsmuren og teglsteinsmuren.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Avvik ved dreneringen skyldtes konstruksjonsfeil, og ikke elde og slitasje. Nemnda hadde i FSN-6344, FSN-6344 og FSN-6891 lagt til grunn at konstruksjonsfeil og alvorlig avvik ved dreneringen var en vesentlig mangel. Kjøper mente at det ikke kunne legges større vekt på dreneringens alder, og viste bl.a. til FinKN 2020-351. Selger og selgers representanter kunne før salget ha innhentet og undersøkt plantegningene fra kommunen, og dermed fått opplysninger om hvordan dreneringen var etablert. Hva gjaldt lekkasjen ved antennefestet var det opplyst at denne var utbedret ved salget, og de fagkyndige var enige i at avvik ved forstøtningsmuren var en mangel.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag på kr 685 600. Grunnmuren var ikke fullstendig undersøkt, og skadene kunne potensielt vise seg å være større.

Selskapet anførte i hovedsak at det ikke forelå mangler, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Selger hadde ikke kjent til de påberopte forholdene, og det gikk nærmere ett år fra overtakelse til kjøper avdekket forholdene. Det ble heller ikke gitt objektivt uriktige opplysninger om forholdene som var tilstrekkelig konkrete og spesifiserte. Takstmannen opplyste at det forelå en usikkerhet om fugene i muren var etterfylt etter byggeåret, og det var nettopp tetting med ekspanderende masser som ble foreslått som utbedring av glippen mot støttemuren. Forholdene utgjorde heller ikke en vesentlig mangel, idet kjøper måtte påregne at bygningsdelene var 42 år ved salget og utskiftningsklare. Dreneringen ble videre gitt TG 2, og det var ikke avdekket noen faktisk funksjonssvikt utover fuktinnsig gjennom den utbedrede sprekken.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at de påberopte forholdene utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum som selskapet kunne holdes ansvarlig for.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt fra selger etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Selger har forklart at de ikke kjente til de avdekkede forholdene. I mangel av andre holdepunkter vil det for sekretariatet være vanskelig å legge til grunn at selger likevel hadde kjennskap til forholdet, se bl.a. FinKN 2017-773.

Vedrørende lekkasje gjennom sprekk i grunnmur og avvik ved dreneringen, har vi forstått det slik at skaden først ble avdekket ved planlagt oppussing og rivningsarbeid i kjelleren. Vi kan dermed ikke se at selger måtte ha avdekket forholdet ved alminnelig bruk av boligen, og vi viser til at det ikke er opplyst at selger hadde utført arbeid ved dreneringen i sin eiertid. Sekretariatet kan heller ikke se at det er opplyst om arbeid i kjelleretasjen i nyere tid, som kunne ha sannsynliggjort at selger likevel måtte ha kjent til forholdet.

Hva gjelder vanninnsig ved antennefestet og glippe mot forstøtningsmur, fremstår det uklart for sekretariatet hvordan og på hvilket tidspunkt kjøper avdekket forholdene. Dersom det tok lengre tid før kjøper avdekket forholdene, kan det ikke utelukkes at avvikene kan ha utviklet seg etter overtakelsen, og dermed ikke var like fremtredende i selgers eiertid. Det fremstår uansett uklart om forholdene er såpass synlige ved alminnelig bruk av boligen at enhver måtte ha avdekket disse. Vi bemerker at det varierer fra person til person hvor oppmerksomme man er på slike forhold, uten at dette medfører at selger nødvendigvis kan holdes ansvarlig for å ikke ha avdekket avvikene.

Vi ser imidlertid at det ble opplyst om en tidligere lekkasje ved antennen på taket ved salget, og at det hadde blitt utført arbeid på "Beslag rundt antenne 2019". Dette kunne tale for at dere hadde grunn til å tro at lekkasjen ved antennen var utbedret, og at utbedringen nå har vist seg å være utilstrekkelig. Sekretariatet kan imidlertid ikke se at det foreligger holdepunkter for at selger kjente til at utbedringen var mangelfull, jf. avhl. § 3-7.

Spørsmålet blir dermed om det ble gitt en uriktig opplysning som selger kan holdes ansvarlig for, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet kan ikke se at dette er tilfellet i denne saken. Ved salget ble det kun krysset av for at det hadde blitt gjort arbeid på taket, og at dette bl.a. besto av arbeid på beslaget rundt antennen. Det ble ikke gitt noen garantier for at forholdet var utbedret, og at lekkasjen ikke kunne oppstå på nytt. I den forbindelse viser vi til tidligere praksis i Finansklagenemnda Eierskifte, hvor nemnda i FinKN 2020-393 uttalte følgende om selgers opplysninger i egenerklæringsskjemaet:

"På det ene siden er det utvilsomt en objektivt uriktig opplysning at varmekablene på badet er utbedret. På den andre siden må egenerklæringsskjemaet som et utgangspunkt forstås som en subjektiv angivelse av selgers kunnskap om utbedring. Selgers uttalelse er avgitt etter beste skjønn og i den tro at utbedring ble gjennomført i 2018. 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 tidsbegrenset 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 å ikke være utbedret:

"Nemnda kan ikke se at opplysningen i salgsdokumentasjonen om at tidligere forekomst av rotter i boligen er utbedret, er en uriktig opplysning i forhold til avh.l. § 3-8. Det må anses positivt at selgerne valgte å opplyse om det tidligere rotteproblemet. Når eksperter på skadedyr hadde gjort nødvendige tiltak og alt i ettertid tydet på at tiltakene var vellykkede, måtte selgerne kunne supplere sin informasjon med opplysning om at problemet var løst, uten at dette kan forstås som en forsikring om at problemet ikke kunne oppstå på ny".

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."

Tilsvarende betraktninger må gjøre seg gjeldende i denne saken. Sekretariatet kan ikke se at det er bestridt at selger faktisk fikk utført arbeid på beslaget i forbindelse med lekkasjen ved antennen i sin eiertid, og vi kan dermed ikke se at det er sannsynliggjort at det ble gitt en uriktig opplysning ved salget, jf. avhl. § 3-8.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Nemnda slutter seg også til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for takstansvar i saken.

Det blir dermed spørsmål om det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum i saken. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt, og oppsummert sin drøftelse slik:

Vi forstår at store kostnader kort tid etter kjøp av bolig medfører en økonomisk ulempe, og at kjøper har opplevd vanninnsiget og fuktskadene som overraskende. Vesentlighetsvurderingen må imidlertid gjøres objektiv i lys av hva som var påregnelig ved salget, og vi kan ikke se at svikt i dreneringen må anses som et slikt åpenbart avvik bestemmelsen tar sikte på å ramme. Dette selv om årsaken bak svikten er en konstruksjonsfeil, og utbedringskostnadene har vist seg å bli store. Vi viser herunder til at hageanleggets utforming ved salget tilsa at svikt og utbedringsbehov ved dreneringen ville medføre merarbeid og forhøyede kostnader.

Hva gjelder de øvrige avvikene ved lekkasje fra tak og glippe mot forstøtningsmur, bemerker vi kort at avvikene alene, som følge av begrensede utbedringskostnader, ikke utgjør et tilstrekkelig kvantitativt avvik til at det foreligger en vesentlig mangel.

Nemnda har kommet til samme resultatet, og slutter seg fullt ut til sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i brev av 21.10.21, men finner ikke at det fremkommer noe her som rokker ved nemndas syn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).