

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-149

14.2.2022

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Fritidsbolig – flere forhold – taklekkasje, fukt, mus, mv. – opplyst om egeninnsats – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., og 4-19.

En fritidsbolig i Vang kommune oppført i 1989, tilbygget i 1994 og 2012, ble solgt "som den er" for kr 1,3 mill., og overtatt av kjøper 9.11.18. Ved salget ble det bl.a. opplyst at tilbygg var utført ved egeninnsats. I tilstandsrapporten ble det opplyst at bygget var i god stand, men at noen mindre avvik var registrert. Det ble opplyst at det spesielt måtte merkes at bygget var etablert direkte til terreng/torv, uten drenering eller frostsikring av grunnen. Det ble også opplyst at det var krypkjeller under hele hytten, og at dette var en risikokonstruksjon mht. fukt fra terreng. Grunn og fundamenter, takkonstruksjon og takteking var gitt TG 2. I januar 2020 oppdaget kjøper lekkasje i soverom i tilbygget, og det ble ved nærmere undersøkelser avdekket at taket på tilbygget ikke var riktig utført. Kjøper reklamerte over forholdet i juni 2020. I forbindelse med utbedring høsten 2020 ble det avdekket flere feil, herunder manglende lufting av taket på hele boligen, fuktproblematikk under gulv i tilbygg, og manglende musesikring av hele boligen. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å regne med. Selskapet avslo kjøpers krav, under henvisning til at det var reklamert for sent over lekkasje/fukt i tak på tilbygg, og at det ikke forelå noen mangler ved eiendommen. Nemnda ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 469 006, krav om erstatning for advokatutgifter kr 138 187.

Saksfremstilling

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

- Lekkasje/fuktproblematikk i tak på tilbygg
- Fuktproblematikk under tilbygg
- Mangelfull lufting av tak
- Manglende musesikring

Saken gjelder en fritidsbolig i Vang kommune oppført i 1989, tilbygget i 1994 og i 2012.

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

Selger opplyser i egenerklæring at:

- Nyinnstallert bad i 2013, utført av G. og sønner, F.G. (navn).
- Takteking av tilbygg oppsett av takrenner utført med egeninnsats.

(...)

- Tilbygg utf. som egeninnsats, godkjent av Vang kommune.

I tilstandsrapporten ble det under takstmannens konklusjon opplyst om følgende:

Eiendommen med påstående bebyggelse fremstår i generelt god og ettersett stand som samlet vurdering, og hytten har en tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr.

Det er innlagt strøm samt vann og avløp.

Det er imidlertid påvist en del aldersrelaterte forhold, bla noe skjevheter og helningsavvik i bygget som følge av at muren er etablert direkte til terreng, uten drenering eller frostsikring av grunnen.

Under punktet "*Eiendomsopplysninger*" ble det bl.a. opplyst om følgende:

Bebyggelsen:

(...)

- Hytte bygd i 1989 og tilbygd i 1994 og senest i 2012. Den er da oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner som primær byggemetode.

(...)

Standard:

Bebyggelse med alminnelig god standard jfr. byggeåret og fremstår med god standard på overflater og utstyr.

(...)

Bygget/hytten konkluderes å være i god stand, noe mindre avvik er registrert, men dette anses å være normal alders- og bruksslitasje og dermed påregnelig.

NB: Det skal spesielt merkes at bygget er etablert direkte til terrenget/torven, uten drenering eller frostsikring av grunnen, noe som har ført til noe skjevheter og helningsavvik i bygget samt påvist sprekkdannelse i muren jfr. påkjenning av bevegelse.

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

Beskrivelse:

Stedlige masser/naturterreng med grus og morenegrunn, torv og mose, naturlig drenering.

Ventliert og plasstøpt betongmur etablert direkte på terrenget.

Krypkjeller under hele hytten.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Pga valgt fundamenteringsmåte er det tegn til noe skjevheter i bygget ved at det er observert helningsavvik og setninger i gulvene.

Krypkjeller er inspisert via luke i gavlside, -og det som kunne ses/registreres herfra av underside av trebjelkelag viste seg gjennomluftet.

Siste tilbygde del under bad og soverom mer ikke inspisert og kan ikke kommenteres for tilstand. Det ses å ligge vintermatte som isolering av vann og avløpsrør til bad.

Muren ses bla med sprekkdannelser som følge av bevegelser i terrenget.

Tilstandsgrad:

Samlet tilstandsgrad vurderes til 2 ut fra dagens reelle tilstand, men fortsatt levetid og at de påviste skjevheter kan la seg reparere/imøtekomme.

Tiltak:

Skjevhetene i bygget har ingen større bygningsteknisk innvirkning/betydning, og kan med forholdsvis enkle midler imøtekommes ved å jekke/rette opp hytten over grunnmuren.

Det skal imidlertid merkes følgende:

Krypkjeller betegnes som risikokonstruksjon mht fukt fra terreng som påvirker trekonstruksjoner, hvis det er for lite luftespalter/ventiler.

Fuktskader i kryprom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet, jfr. (RF og temperatur) Fukttilskudd fra grunnen fører til at ovenforliggende treverk prøver å tilpasse seg forholdene, noe som kan føre til fukt med påfølgende råteskader i bjelkelaget. De krypkjellere som er uten plast eller andre kapilærbrytende skikt på bakken/terrenget, anbefales dette utført.

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

Beskrivelse:

Saltakskonstruksjon bygd opp på stedet av håndverker som en takstolskonstruksjon gjennomgående i hele hytten.

Skrådde innvendige himlinger i stue.

Beregnes som fullisolert jfr. byggeår.

Plast takrenner med utkast.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

En konstruksjon av denne type er å anse som en gjennomprøvd og solid utførelsesmåte, gitt at takverket er dimensjoner for tekkingen og ytre påkjenninger jfr. høyde over havet, snølaste ol.

Tilstandsgrad:

Forutsatt at taket ikke blir belastet med mer enn det er dimensjonert for, defineres levetiden her som lang – tilstandsgrad 2 jfr. alder.

Spesielle forhold:

Påviste skjevheter i hytten, ses også i takkonstruksjonen.

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

Beskrivelse:

Ytre taktekking med svartlakkerte pappshingel

Åpen gesims

Plast takrenner.

Utsifting/vedlikehold:

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Tekkingen beregnes å være fra byggeår, noe som gir tilstandsgrad 2 på denne jfr. levetid.

Undertaket er tett, ingen påviste lekkasjer ved besiktigelse.

Tilstandsgrad:

Generell tilstandsgrad for taktekkingen settes til 2.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 1989.

På spørsmål 2 om kjennskap til om det er utført arbeid på bad/våtrom, hadde selger krysset av "Nei". Under punkt 2.1 "*Redegjør for årstallet og hva som ble gjort*", hadde selger opplyst følgende:

Nyinnstallert bad i 2013

Spørsmål 2.2 "*Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?*", var ikke besvart. På spørsmål 2.3 om hvem arbeidet er utført av, hadde selger oppgitt: "*G og sønner, F.G. (navn)*". På spørsmål 2.4 "*Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?*", hadde selger krysset av "Nei".

På spørsmål 5 om kjennskap til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere, hadde selger krysset av "Nei".

På spørsmål 8 om kjennskap til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, hadde selger krysset av "Nei".

På spørsmål 9 om kjennskap til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 9.1 "Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Taktekking av tilbygg oppsetting av takrenner.

På spørsmål 9.2 om hvem arbeidet er utført av, hadde selger oppgitt: "Egeninnsats".

På spørsmål 12 om kjennskap til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Tilbygg utf. som egeninnsats, godkjent av Vang komm.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.10.18, og overtatt av kjøper 9.11.18.

Den 15.2.19 sendte kjøper en SMS til selger, med spørsmål om selger hadde opplevd at døren til badet ikke gikk igjen. Selger svarte at det hadde hendt, at grunnen beveget seg, og at det de siste årene hadde blitt bedre, samt at dette hadde med tele og snø å gjøre.

Den 4.1.20 oppdaget kjøper lekkasje i soverom i tilbygg, og tok omgående kontakt med sin bygningsforsikring, Frende Skadeforsikring. Bygningsforsikringen innhentet en skaderapport fra R. AS datert 20.1.20:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Vann renner inn gjennom takkonstruksjonen og inn på soverom.

Taket er bygget opp av 6" sperr, fullisolert direkte mot taktro. Utvendig tak av pappshingel direkte på taktro. Fall ca. 7 grader, ingen lufting.

Det ligger på befaring ca 10cm is på pappshingel, og det er ikke mulig å peke på ett punkt som er utett. Taktro av rupanel er våt flere steder, og det er ikke riktig oppbygd. Vindtetting i yttervegg går ikke langt nok opp og det kan her blåse snø inn i konstruksjonen.

(...)

Skadeomfang

Oppfuktet isolasjon rundt vindu
Reisverk i yttervegg er oppfuktet i området over vindu
Tilsetninger av tre, rundt vindu er våt.
Panel og gulvlist på yttervegg er våt ca 1m2.
Taksperr og taktro er vått
Isolasjon i tak og vegg er våt.

Etter at R. AS hadde utført befaring, skal det ha blitt avtalt at det skulle gjennomføres en ny befaring for å utrede problemene når det ble mildere i været og snøen hadde smeltet. Da våren kom, klarte imidlertid ikke R. AS å følge opp avtalen.

Kjøper engasjerte J. AS i juni 2020 for å redegjøre for skadeomfanget og utrede årsakene til lekkasjene. Tømrermester J. var på befaring i midten av juni 2020, og ga i e-post av 24.6.20 følgende vurdering:

Ugangspkt for rapport her, etterspurt reoperasjon av tak tilbygget gml hytta, tilbygg oppsatt i 2012.
-problemet her har vært vanninntrenging til soverom i tilbygget, samt bad i det samme.
-det var åpnet litt i himlingen da jeg var på befaring, ser det er isolasjon mellom sperr og vindtett duk over mangler i hele himlingen,
-manglende vindsperre her skulle hatt to funksjoner, vindtette mot tilbygget og beskytte isolasjon mot snø inndriv, samt tilluft til lufting til eksisterende takkonstruksjon.
Luftingen til gml tak er derved sperret, og konsekvensen er da all kondensering samt inndrivd snø smelter og

går ned i isolasjon og kommer frem inne ved raft og vinduer. altså baksiden av plast invendig og ned mot gulv. tilbygget bærevær preg av tilfeldige løsninger og amatør messig utførelse, mangler feks spiker feste for panel i alle hjørner.

,det er gjort forsøk på beise panelen for å skjule vannmerker .

konklusjon er ,stripp ned all innvendige flater ,samt gulvbelegg ,da fukt under belegget blir til råte skader etterhvert.samtidig panel er tatt ned etableres kontinuitet med isol og konstruksjon mot gml hytte . utvendig tilbygg . der er det i takonstruksjon bygd med et lite takfall ,ca 7 grader ,det er teknet med shingel ,shingel lev anbefaler ikke under 15 grader.

tiltak på dette er å ta av shingel ,bordtak ,skifte ,inspisere isolasjon ,innfesting sperr mot gml konstr ,legge vindtett duk kobles til eksisterende på gml hytte for kontinuitet.

montere luftlekt ,skrånkjært fra 48mm -148 mm for å øke utvendig takfall ,nytt bodtak ,underlagpapp og ny shingel over hele hytta.ps på møne på hovedtak er det sprekker i mønepanne.

pipe må heves da den ikke er i godkjent høyde over tak .

Kjøper fremsatte reklamasjon overfor selskapet 3.7.20. Fra reklamasjonsskjemaet hitsettes:

Hvilke forhold mener du utgjør mangel(ene)?

I vinter oppdaget de at det rant vann inn i soverom tilbygg.

Har hatt takstmann fra forsikringsselskap.

Åpnet fra undersiden og opp i taket. Vått i isolasjonen som følge av fuktighet i hele taket.

Bygget feil, ikke brukt papp mellom isolasjon og undertaket.

Hyret inn Jevne bygg for å utføre arbeidet.

Når ble forholdet oppdaget?

Desember. Takstmann noen uker etterpå.

Tømmer for noen uker siden.

Kjøper innhentet videre prisoverslag fra J. AS i e-post av 5.7.20:

kalkyle ,demontere tak ,shingel ,vindskier ,undertak ,etablere ny isolasjon ,duk over isolasjon ,spesial luftlekt skrånkjært for høgare takfall.undertak osv ,underlag papp og ny shingel takrenne .ca 120000,- + mva .innvendig riv panel himling ,vegger ,etablere spikerslag der dette mangler ,ompaneling av alle flater ,nye lister pluss riv gulvbelegg sov rom ,ny laminat gulv etc .estimat kr 60000,- + mva .

Den 14.7.20 avslo selskapet kjøpers krav under henvisning til at det var reklamert for sent.

Da J. AS høsten 2020 gikk i gang med utbedring, ble det avdekket at omfanget av feil var større enn først antatt.

Den 20.11.20 reklamerte kjøper over manglende lufting i taket på hele boligen, mugg- og fuktproblemer under gulv i tilbygg og manglende musesperre rundt hele boligen. Tidligere krav ble også opprettholdt.

J. AS utarbeidet en foreløpig statusrapport med redegjørelse for feilene som var avdekket ved tilbygget. Fra denne hitsettes:

Ved riving av nemte yttertak avdekkes da flere problem. den omtalte vindtett var avsluttet på vegg slik at endeisolasjon var da ubeskyttet, samt manglende lusinger så mus har gått i veggpaneletopp til taket og inn i isolasjonen.

(...)

Bilder ovenfor viser omfanget av mus i konstruksjon samt vannintrenging har vorte ei god blanding ang lukt ,alt er fjerne og støvsugd før ny isolasjon og vindduk monteres,se bilde overfor .

(...)

sluk under dusjkabinett mangler videre forbindelse

(...)

Isolasjon og stubbegolv ,sponplater fuktskadet ,

(...)

Slik er hele tilbygget. ser store problem alle steder .

Vurderer å fylle opp med leca ,fjerne bjelkerlaget og støpe over hele tilbygget for å få ein god løsning.
rørlegger er mest stemt på den løsningen og.

J. AS estimerte utbedringskostnadene til kr 462 500 inkl. mva.

Kjøpers bygningsforsikringsselskap innhentet en skaderapport fra V. AS datert 7.12.20:

Øvrig informasjon om objektet

Fritidsbolig med hoveddel fra 1989 med tilbygg fra 1994 og 2012. Bygget har takteking av shingel. Tilbygg har takvinkel på 7 grader. Anbefalt laveste takvinkel for shingel teking er 15 grader. Tilbygg har slik sett takteking med svak løsning.

Takkonstruksjon er bygd uten lufting. Det er isolert med ca 15 cm mineralull i himling. Bad, soverom og gang er etablert i tilbygg antagelig i 2013. Under trebjelkelag i tilbygg er det kryprom. Det er ikke dampsperre på terreng i kryprommet. Ved befaringen og på bilder i prospekt er åpning i ringmur tettet med plastbelagt isolasjonsmatte.

I badegulv er det sluk. Sluken er ikke tilkoblet avløp, men avsluttet ved stubbloft. Badet er slik sett bygd med løsning som ikke er å se på som fullverdig våtroms løsning.

(...)

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Tilbygg på hytte har fuktskade. Skadene har flere årsaker. Årsak 1 er varmegjennomgang i takkonstruksjon med påfølgende ising og oppdemming av smeltevann på takteking som har presset seg inn gjennom takteking i perioder. Årsak 2 er kondensering i takonstruksjon grunnet manglende lufting. Årsak 3 er fuktavdamping fra grunn i kryprom under bjelkelag.

Bakenforliggende felles for de 3 årsakene er byggemåte. Byggemåte med takteking benyttet på ikke anbefalt takvinkel, manglende lufting sammen med noe snau isolering og kryprom med perioder med fuktavdamping og manglende ventilerings.

Kjøpers bygningsforsikring dekket deler av følgeskadene, herunder kr 72 369 knyttet til innvendige følgeskader.

Kjøper skal ha fått fremlagt skaderapporten fra V. AS i januar 2021. På dette tidspunktet hadde kjøper også fått tilbud på nødvendige elektro- og rørleggerarbeid i forbindelse med utbedring. Det ble fremlagt pristilbud for remontering av utstyr på bad på kr 16 500 inkl. mva., og pristilbud for elektroarbeid på kr 62 275 inkl. mva.

Selskapet innhentet en befarringsrapport fra B. AS datert 26.2.21:

Det er påvist omfattende fuktskader og feil utførelse på tilbygget. Årsaken til skadene er at bygget er oppført med flere feil på vesentlige bygningsdeler.

Det er opplyst i salgsdokumentene om at tilbygget er satt opp ved egeninnsats.

Utførende har åpenbart hatt begrenset kunnskap om en fagmessig utførelse.

De påviste forhold medfører forholdsvis omfattende tiltak på tak, yttervegger og gulv i tilbygget. Dette er nødvendige tiltak for å unngå ytterligere skader på konstruksjonen.

(...)

Det er påvist at isolasjonen i taket på hytta er lagt ut mot undertaket. Dette forhindrer kald luft å trekke inn på kaldtoftet. Det er ikke påvist skader eller noen negativ konsekvens ved forholdet på hoveddelen av hytta, da konstruksjonen ikke er åpnet. På tilbygget har manglende lufting og feil utførelse medført lekkasje og fukt/museskader.

I prinsippet kan luftingen utbedres lokalt på hoveddelen av hytta, men ut fra en totalvurdering av utførelsen på taket, anbefales det at taket bygges om, da en lokal utbedring ikke fullt ut vil kunne sørge for tilstrekkelig utlufting av konstruksjonen.

Selger har gitt følgende forklaring i saken:

Lufting manglar i heile hytta? Den tida me hadde hytta så var det ikkje problem med luftingen.

Same entreprenøren har sett opp 14 hytter i feltet og eg har ikkje høyrte at det er andre som har hatt problem med lufting. Me kjøpte hytta ferdig og oppedaga ikkje noko problem med luftingen slik som beskreve. Kan ellers opplyse at taket på hovehytta har ikkje vorte rørt av eigar. Under heile perioden me eige hytta så var me ekstremt nøye med å få måka taket på hytta om vinteren og takrenner vart renska om hausten. Hadde oppedaga noko problem så hadde dette vorte retta omgåande og då var det fleire hytter som hadde hatt same problema.

Fugtproblem under hytta. Det er tilbygget som er oppført seinare. Kan opplyse at kjøpar gjekk grundig til verks då han såg på hytta og hadde med seg svigersom og ein kammerat. Dei var under hytta og det har eg og vore mange ganger og det var tørt under hytta. Det kan hende at det var fugtig under tilbygget men det var god lufting der, stor opning midt på grunnmur og ventil/utsparing for ventil i muren mot altanene. At sponplatene hadde svulma er heilt ukjent for meg og dette ville eg ha oppedaga, det må ha kome etter at eg solgte hytta. Det er ikkje så mange år sidan at det vart ordna bad på hytta og då hadde eg ein til å legge golvbelegg på badet. Høyrde ikkje om noko fugtskader då. Høyrde heller ikkje noko frå røyrleggar om at det var fugtsakder under tilbygget då badet vart ferdigstilt hausten 2012. (vart litt usikker på årstalet om det vart 2012 eller 2013)

Musestopp manglar rundt heile hytta. Kva som er gjort her er ukjent for meg.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7, som en følge av at selger hadde holdt tilbake opplysninger om fugtskader og mus. Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, som en følge av at det var gitt uriktige opplysninger om taket og hyttens tilstand. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Utbedringskostnadene utgjorde nærmere 40 % av kjøpesummen. I salgsdokumentene ble hyttens tilstand gjennomgående omtalt som god. På denne bakgrunn fremsto det som fjernt og lite påregnelig at det skulle være behov for så omfattende utbedringsarbeid. Kjøper har bestridt at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og anførte at reklamasjonsfristen først startet å løpe da J. AS sin rapport forelå i slutten av juni 2020.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 469 006, for utbedringskostnadene etter fradrag for kostnader dekket av kjøpers bygningsforsikring. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til juridisk bistand på kr 138 187.

Selskapet har anført at reklamasjonen over lekkasje/fukt i tak på tilbygg var fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det ble i hovedsak vist til at kjøper var kjent med at det var en vannskade i desember 2019 og at kjøper kontaktet sin bygningsforsikring, men at det først ble reklamert overfor selger/selskapet i juli 2020. Selskapet har videre anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger ikke kjente til noen av forholdene det var reklamert over, og at det gikk ca. to år fra overtakelsen til kjøper fremsatte reklamasjon. Taket over hoveddelen var 32 år gammelt og forventet levetid for shingel er 20-30 år. Det var ikke avdekket lekkasje fra taket, og det at isolasjonen var lagt ut mot yttertak hadde, slik saken per i dag er dokumentert, ikke ført til noen skader. De øvrige feilene ved tilbygget måtte anses å ha sammenheng med at bygget var oppført ved egeninnsats.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter sekretariatets vurdering var reklamasjonen over lekkasje/fukt i tak på tilbygget fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til fugtproblematikk under tilbygget eller museforekomst, jf. avhl. § 3-7. Etter sekretariatets vurdering var det heller ikke gitt uriktige opplysninger om taket og hyttas tilstand, jf. avhl. § 3-8. Videre kom sekretariatet under noe tvil til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at reklamasjonen over lekkasje/fuktproblematikk i tak på tilbygget må anses som fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda har kommet til samme konklusjon, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda legger særlig vekt på at skaderapporten fra firma R. fra 20.1.20 klart beskriver en vannlekkasje. I rapporten fremgår således at *"Vann renner inn gjennom takkonstruksjonen og inn på soverom"*, samt omtaler konkret både årsak og omfang. En fremsettelse av nøytral reklamasjon 3.7.20 må i tråd med rettspraksis klart anses som for sent fremsatt.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-7 for fuktskader og mus, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for kunnskap på selgers side. Nemnda har funnet spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-8 for uriktig opplysning om takkonstruksjonen noe mer tvilsomt, men har – som sekretariatet – kommet til at de siterte beskrivelsene av takkonstruksjonen fra salgsdokumentene som kjøper har vist til, er for generelle til at det kan knyttes mangelsvirkninger til dem.

Endelig blir det spørsmål om det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet har oppsummert sin vurdering slik:

Sekretariatet bemerker at vurderingen har budt på noe tvil. Slik vi vurderer saken går de avdekkede forholdene til viss grad ut over det kjøper hadde grunn til å forvente. Vi bemerker at det er snakk om relativt omfattende skader i et nyere tilbygg. Etter en samlet helhetsvurdering, hvor det særlig er lagt vekt på boligens alder og avvikenes karakter sett opp mot de risikopplysninger som ble gitt ved salget, herunder at tilbygget er oppført ved egeninnsats, er sekretariatet imidlertid av den oppfatning at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente. Vi påpeker at bestemmelsen er ment å ramme de utvilsomme, og følgelig de mer åpenbare misforholdene mellom faktisk og påregnelig stand, og etter vårt syn foreligger det ikke et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige gjennomgang av vesentlighetsspørsmålet. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i brev 17.12.21, men finner ikke at det fremkommer noe nytt her som er egnet til å endre nemndas syn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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