

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-535

16.6.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Eldre fritidsbolig – fukt i kjeller og tak – risikoopplysninger – TG 2 – innvirkning – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig med anneks, antatt oppført i 1950 i Oslo, ble solgt "som den er" for kr 8,75 mill., og overtatt av kjøper den 3.10.20. Ved salget ble det bl.a. opplyst om fukt både i tregulv og nedre del av utlektet panel i kjeller. I tilstandsrapporten ble grunn og fundamenter, drenering, takkonstruksjon og takteking gitt TG 2. I egenerklæringen var det opplyst at det hadde vært lekkasje fra tak i annekset, at det deretter var byttet takpapp og at arbeidet var gjort "selv", samt at selgernes morfar hadde bygget kjelleren selv. Ifølge kjøper ble de før salget informert om at selgernes morfar var murmester med lang erfaring, men dette ble bestridt av selger. Megler bekreftet overfor kjøper før salget at deler av takpapp på anneks ble skiftet i 2019. Kjøper reklamerte til selskapet etter at de i slutten av februar 2021 oppdaget fuktinntrengning både i kjelleren og i taket på annekset. Det ble dokumentert betydelige fuktskader i kjellergulvet. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning om ny takpapp, og i alle tilfeller at det forelå en vesentlig mangel, da det kunne forventes en fagmessig utførelse av kjelleren. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke var gitt uriktig opplysning eller at det forelå vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning for utbedringskostnadene, krav om forsinkelsesrente, samt dekning av sakskostnader.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktinntrengning i kjeller og i tak på anneks, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en hytte med frittstående anneks i Oslo, antatt oppført i 1950.

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

Standard er for det meste av eldre dato og en må påregne oppgradering.

Bilde av taket på annekset og av hytta var inntatt i salgsprospektet.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Konklusjon tilstand

(...) Eldre hytte som er oppgradert gjennom årene. Frittliggende uthus. Bygningene trenger generelt oppgradering innvendig og utvendig. Noe råte i utvendig treverk. Del av kjelleren er utgravet og innredet, foreligger ingen opplysninger om det er søkt bruksendring. (...) Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bygning. Generelt vedlikehold må påregnes. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. (...)

Bebyggelsen:

Hytta er av eldre opprinnelse, men er noe modernisert og oppgradert gjennom årene. Oppført i en etasje samt dels utgravet kjeller. (...) Deler av kjelleren under hytta er gravet og innredet av tidligere eier, ikke registrert i kommunen. Egen utvendig inngang med trapp samt innvendig trapp fra spisestuen. Foreligger ingen opplysninger om arealet er godkjent som bruksareal / P-areal. Opprinnelig kjeller under del av kjøkken. Øvrig del av kjeller er krypkjeller. Krypkjeller er ikke besiktiget. (...)

Punktet "*Grunn og fundamenter*" ble gitt tilstandsgrad (TG) 2 i tilstandsrapporten:

Beskrivelse: I opprinnelig kjeller er det støpt gulv på grunn. I utgravet kjeller er det tregulv. Konstruksjon på undersiden er ikke kjent.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble registrert fuktighet flere steder i tregulv i utgravet kjeller.

Om "*Drenering*" (TG 2) fremgikk følgende:

Beskrivelse: Foreligger ingen opplysninger om drenering, antatt som fra byggeåret.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Registrert fukt i nedre del av utlektet panel i utgravet kjeller.

Om "*Takkonstruksjon - Uthus*" (TG 2) var følgende bemerket:

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.

Beskrivelse: Yttertak i trekonstruksjon med takbjelker og undertak av rupanel.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Eldre konstruksjoner. Tilstandsgrad er gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Vedrørende "*Taktekking - Uthus*" (TG 2) fremgikk følgende:

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Beskrivelse: Yttertak er tekket med papp

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Yttertak er ikke kontrollert. Tilstandsgrad er gitt med tanke på alder og normal forventet levetid

I egenerklæringsskjemaet opplyste selgerne at boligen ble kjøpt i 1984. Selgerne svarte bl.a. på følgende spørsmål:

9. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

"Ja. Vært lekkasje fra tak i anneks. Har deretter byttet takpapp."

9.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

"Ja. Skiftet takpapp på anneks."

9.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

"Gjort det selv."

16. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

"Ja. Morfar har selv bygget kjelleren."

16.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

"Vet ikke."

17. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

"Nei."

Kjøper har opplyst at de i forkant av salget fikk opplyst at takpapp på annekset ble byttet i 2019, samt at de ble gjort kjent med at kjelleretasjen var bygget ut av selgernes bestefar, og at han var murmester med lang erfaring.

Før salget sendte megler en e-post til kjøper, hvor det bl.a. ble opplyst at *"Takpapp del av bakre del på anneks ble skiftet i fjor"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.9.20, og overtatt av kjøper den 3.10.20.

Kjøper har opplyst at de i slutten av februar 2021 ble oppmerksomme på fuktinntrengning i kjelleren og i taket i anneks. Det ble reklamert til selskapet den 3.3.21.

Kjøper kontaktet sitt forsikringsselskap, som engasjerte entreprenør K. for en besiktigelse den 5.3.21. I skaderapporten fremgikk følgende:

HYTTE:

Langvarig nedbør over ca. 3-4 uker i desember 2020 har gjort at jordsmonnet er blitt mettet med vann samt beliggenhet i terrenget og manglende drenering har ført til vanninntrengning i innredet kjeller.

Naturlig fall ned mot tomt og videre på tomt ut mot sjøen. Dette medfører jo kontinuerlig tilsig av fukt.

Ser ut til å være et tilfarer gulv i kjeller med plast og isolert med isopor. Saltutslag på pussede vegger og målbar fukt nederst på panelerte vegger.

Kan ikke se at det har vært vannspeil over eksisterende parkett.

Vanskelig tilkomst til arealene, se bilder.

ANNEKS:

Anneks har utett yttertak med følgeskader under (egenandel) isolert sett.

(...) Utvendig. Vindu inn til kjellerstue. Ingen synlig dreneringspapp.

(...)

Oppsummering

Manglende tilstrekkelig drenering i kombinasjon med mye nedbør over tid har ført til vanninntrengning i innredet kjeller. Åpenbart at det har vært veldig fuktig i heller kjellerstue og tilstøtende rom, men ingen tegn til at det har vært vannspeil over parkett.

Kjøper innhentet også en rapport fra takstmann S. datert 16.4.21:

1 Vannskade i kjeller

Påberopte forhold

Kort tid etter overtagelse oppsto det vannskader i kjelleren. Kjøper reklamerer over vanninntrenging og avdekket ufagmessig utførelse på innredningsarbeider i kjelleren.

Beskrivelse og vurdering

Ved befaringen registreres betydelig fuktskader i kjellergulv. Gulv i kjellere er lagt med tilfarere og grangulv på underlag av grus isolert med 5cm. isopor. Det er lagt plastsekker på grusunderlag under isolasjonen som fuktsperre, samt svartpapp under bordgulv. Denne oppbyggingen med bruk av plastsekker som fuktsperre er ikke fagmessig da vann og vanndamp vil trenge inn gjennom skjøtene mellom sekkene. På bakgrunn av oppbyggingen og fremlagte opplysninger er kjelleren trolig utgravet og innredet på tidlig 1980-tallet. Ved befaringen registreres ingen synlige råteskader, eller soppvekst på tilgjengelig del av gulv, som tilsier at fuktbelastningen har vært stor over lengre tidsrom. Vanninntrengingen som nå har skjedd anses derfor som en engangshendelse grunnet store nedbørmengder, høst og vinter 2020. I månedene oktober og desember ligger nedbøren flere ganger over det normale, som man kan se av nedenstående utklipp fra statistikk for Bygdøy målestasjon, på yr.no. Med en forutgående sommer med til dels mye nedbør, har dette medført at grunnen i stor grad har vært mettet av vann i tiden før skadene oppsto.

En del av gulvet er presset opp som følge av vanninntrengning. Det er ingen indikasjoner på at dette har vært et gjentakende problem.

(...)

Skadene har hovedsakelig oppstått som følge av store nedbørsmengder i tiden før, og frem til skaden ble oppdaget. For å utbedre skadene må trolig gulv i både kjellerstue og bod rives og bygges opp igjen med bedre fuktsikring. Det må trolig etableres drenering rundt hele hytta, samt under nytt støpt dekke. Kostnadene ansettes til omkring kr. 750 000,- inkl. mva.

Konklusjon

Fuktskadene er en følge av elde, slitasje og ufagmessig oppbygging. Det er lite eller ingen tegn til gamle fuktskader av særlig omfang, slik at de skadene som nå har oppstått synes å ha oppstått i senere tid, grunnet stadig våtere klima. I salgsdokumentene er det opplyst om registrert fukt i konstruksjonene i kjelleren, samt ukjent drenering og tilstand på denne. Det måtte dermed påregnes relativt snarlige tiltak, selv om det ikke hadde skjedd en betydelig vanninntrenging. Utbedringene innebærer en oppgradering til dagens standard, samt utskifting av bygningsdeler som har oppnådd, eller overskredet normalt utskiftingsintervall.

En del av skadeårsaken er utvilsomt ufagmessig utførelse ved etablering av kjellerstuen, som vil kunne anses som svikt i forhold til utførelse. Dog ville trolig skader ha oppstått uavhengig av dette på noe sikt.

Vurdert ut fra alder og de gitte opplysninger, anses forholdet ikke som svikt mot referansenivå.

2 Taklekkasje i anneks

(...)

Vurdering

Ved min befaring registreres fuktmerker og fuktskader i undertak på annekset. Ved befaringen er taket delvis snødekket, men på bare deler av taket registreres det at papptekkingen fremstår som noe amatørmessig utført, med blant annet synlig spikring og generelt dårlig lagt takpapp. Det er to la papp på taket og øverste laget er nyere enn det underste. Dog antas tekkingen å være omkring ti år eller eldre ut fra mosebegroing etc. Dette er dog vanskelig å fastslå med særlig nøyaktighet da omkringliggende vegetasjon også raskt kan medføre begroing. Uavhengig av alder, anses taktekkingen som såpass dårlig utført at omtekking bør foretas.

Konklusjon

Taktekkingen er utett, og bærer preg av elde og dårlig utførelse. Det er ikke gitt opplysninger om pågående lekkasjer. Kostnadene for omtekking ansettes til omkring kr. 30 000,- inkl. mva.

På bakgrunn av opplysninger om utbedring ved egeninnsats og tilstandsvurdering i tilstandsrapport, anses ikke forholdet som svikt mot referansenivå.

Kjøper opplyste at deres forsikringsselskap engasjerte entreprenør K. til å støpe nytt gulv i kjelleretasjen den 17.6.21. Kjøper fremholdt at entreprenør K. i den forbindelse rekvirerte rørlegger T., samt at arbeidet stoppet opp da entreprenør K. avdekket et langt større skadeomfang enn først antatt, knyttet til manglende/defekt dampsperre.

I e-post til selskapet datert 18.6.21 reklamerte kjøper over omfattende råteskader i kjeller og på fasade som ble avdekket i forbindelse med iverksatte utbedringsarbeider

Kjøper har fremlagt to fakturaer fra rørlegger T. på hhv. kr 125 000 og kr 117 494. Det ble også fremlagt slutfaktura fra entreprenør K. datert 16.8.21 på kr 45 592, samt firmaets arbeidsplaner.

Kjøper har opplyst at deres forsikringsselskap utbetalte totalt kr 403 566, og at de selv måtte dekke kr 288 085. Kjøper har estimert utbedringskostnadene per i dag til kr 364 466.

Selskapet har fremlagt e-poster fra selgerne datert 4.3.21 og 19.6.21:

Angående saken: Så lenge vi har eid eiendommen har vi aldri opplevd vannlekkasje i kjeller. Vi har vært der hver sommer siden morfar (...) kjøpte eiendommen og har aldri sett eller hørt noe om vannlekkasje i kjeller. Når det gjelder vannlekkasje på tak i Anneks så oppga jeg i egenerklæringen punkt 9: "Vært lekkasje i tak i anneks. Har deretter byttet takpapp". Vil informere om at denne lekkasjen var av eldre dato. Taket har vært tørt i den tiden vi har vært eiere. Og annekset har blitt brukt hver sommer i all slags vær.

(...)

Vi har aldri hørt om fra morfar, tidligere eier eller selv oppdage noen vannlekkasje i hytta og hadde derfor ingen forutsetninger for å vite om dette. Kjøper gikk selv rundt med måleapparat og målte fuktighet i blant annet kjeller og oppga høyt så megler hørte det at her er det fuktig. Så dette burde ikke komme som noen overraskelse på han. I tillegg at det fremkommer i taksten. Jeg oppga også at det er maur i hytta i egenerklæring en så det er også kommunisert til kjøper.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Det var gitt en uriktig opplysning om når takpapp på annekset ble byttet, og innvirkningsvilkåret var oppfylt. Videre hadde boligen en vesentlig mangel, og kjøper viste bl.a. til at det ble opplyst at kjelleretasjen var utført av selgers bestefar som var faglært. Det var derfor ikke påregnelig med en totalrehabilitering av kjelleretasjen.

Kjøper har estimert utbedringskostnadene til kr 364 466. Kjøper oppga senere at skadeomfanget og kostnadene hadde økt. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag eller erstatning etter nemndas skjønn, samt dekning av sakens omkostninger, og forsinkelsesrenter.

Selskapet har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble bestridt at selgerne var til stede på visningen, og at selgerne forut for salget hadde informert kjøper om at takpappen på annekset ble byttet i 2019. Videre ble det bl.a. vist til at takpappen var lagt ved ufaglært egeninnsats, og at kjøper dermed hadde overtatt og akseptert risikoen for feil eller ufagmessige løsninger på takpappen på annekset. Innvirkningsvilkåret var ikke oppfylt. Det ble bestridt at selgerne opplyste til kjøper at deres bestefar, som i sin tid gravde ut kjelleren, var murmester med lang erfaring.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-8 og/eller 3-9 andre punktum grunnet fuktinntrengning i kjeller og i taket på annekset til en fritidsbolig antatt oppført i 1950.

Kjøper har anført at det er gitt en uriktig opplysning ved salget om når takpappen på annekset ble byttet. Nemnda legger til grunn at kjøper før budaksept fikk opplyst fra megler i e-post av 27.8.20 at *"takpapp del av bakre del på anneks ble skiftet i fjor"*. Det er ut fra sakens dokumenter krevende å ta stilling til om det er gitt en uriktig opplysning på dette punktet. Sekretariatet fremholdt følgende om taktekkingsens alder:

Kjøpers takstmann har antatt taktekkingen til å være omkring ti år eller eldre ut fra mosebegroing etc., men finner det vanskelig å fastslå dette med særlig nøyaktighet, da omkringliggende vegetasjon også raskt kan medføre begroing, jf. befaringsrapport fra takstmann S. Selgerne har uttalt at lekkasjen de har opplyst om var av eldre dato og at taket har vært tørt i deres eiertid, samt at annekset var brukt hver sommer i all slags vær. Det er følgelig noe uklart hvor gammel taktekkingen er. Slik saken er opplyst er det likevel vår oppfatning at det er mer som trekker i retning av at taktekkingen kan være av noe eldre dato, enn at den er fra 2019, året før kjøpet. Det vises i den forbindelse bl.a. til bilde av annekset tak inntatt i salgsprospektet, hvor det fremstår med en god del grønske.

Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til dette, men har for sin vurdering av saken ikke funnet det nødvendig å ta endelig stilling til om det er gitt en uriktig opplysning på dette punktet. Selv om det legges til grunn at det eventuelt er gitt en uriktig opplysning om alderen på deler av taktekkingen på annekset, så kan ikke nemnda se at opplysningen kan antas å ha virket inn på avtalen. Det vises til at det var opplyst om egeninnsats ved arbeidene, samt at taktekkingen var gitt tilstandsgrad 2.

Kjøper måtte følgelig forvente at det ville påløpe kostnader til vedlikehold og oppgradering av taktekingen på annekset på kort sikt.

Nemnda har på denne bakgrunn kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. De nødvendige utbedringskostnadene utgjør etter det opplyste kr 768 022 inkludert utgiftene som er dekket av bygningsforsikringen, og dette er 8,7 % av fritidsboligens kjøpesum.

Når det gjelder det kvalitative elementet, så viser nemnda til at fritidsboligen er antatt oppført i 1950, og den var følgelig omkring 70 år på avtaletidspunktet. Det var i salgsdokumentasjonen opplyst at fritidsboligens standard primært var av eldre dato, og at det måtte påregnes oppgraderinger. I tilstandsrapporten var det gitt risikoopplysninger tilknyttet dreneringen, grunn og fundamenter samt gulv på grunn, som alle var gitt tilstandsgrad 2, og med opplysninger om at det i utgravd kjeller var registrert fuktighet flere steder i tregulv og i nedre del av utlektet panel. Dreneringen var antatt å være fra byggeåret, slik at utskiftingsintervallet for drens-system med drensledninger var oversett. Videre var det i tilstandsrapporten bemerket at konstruksjonen på undersiden av gulv på grunn var ukjent, og det var ikke opplyst om når kjelleretasjen var bygget. Slik nemnda ser det, så var det i lys av risikoopplysningene som forelå på avtaletidspunktet, påregnelig at det på kort sikt kunne bli nødvendig med en utbedring av både dreneringen og fuktproblemet i kjeller. Spørsmålet er om det var påregnelig med fuktskader i det omfang som er dokumentert. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Det er dokumentert betydelige fuktskader i kjellergulv, og årsaken er oppgitt til elde, slitasje og ufagmessig oppbygging, jf. skaderapport fra entreprenør K. og befaringsrapport fra takstmann S. Det fremholdes i skaderapporten at manglende tilstrekkelig drenering i kombinasjon med mye nedbør over tid har ført til vanninntrenging i innredet kjeller, og at det åpenbart har vært veldig fuktig i kjellerstue og tilstøtende rom, men ingen tegn til at det har vært vannspeil over parkett. I befaringsrapporten fremgår det at skadene hovedsakelig har oppstått som følge av store nedbørsmengder i tiden før og frem til skaden ble oppdaget, og at det var lite eller ingen tegn til gamle fuktskader av særlig omfang. Ved befaringen var det ikke registrert synlige råteskader eller soppvekst på tilgjengelig del av gulv som tilsa at fuktbelastningen hadde vært stor over lengre tidsrom. I lys av dette er det etter sekretariatets syn ikke dokumentert andre årsaker til fuktskadene enn det som var påregnelig ut fra de risikoopplysninger som forelå på avtaletidspunktet.

Det er videre dokumentert at en del av skadeårsaken "utvilsomt er ufagmessig utførelse" ved etablering av kjellerstuen. Selgerne har i egenerklæringen opplyst at det var deres morfar som selv hadde bygget ut kjelleren. Dette taler i utgangspunktet for at det måtte forventes at arbeidet var ufagmessig utført. Kjøper har imidlertid gjort gjeldende at de hadde en klar forventning om fagmessig utførelse av arbeidet, da de var gjort kjent med at kjelleretasjen var bygget ut av selgers bestefar, og at han var "murermeister med lang erfaring". Selgerne har ifølge selskapet bestridt at slik informasjon var gitt. Kjøper har ikke dokumentert eller på annen måte sannsynliggjort at selger ga dem slik muntlig informasjon forut for salget. Sekretariatet har etter dette ikke funnet holdepunkter i saken for at kjøper kunne forvente en fagmessig utførelse av kjelleren. Kjøper må dermed anses for å ha akseptert risikoen for feil og ufagmessige løsninger på gulv og vegger i kjelleren.

Til dette kommer at de fleste øvrige vurderingspunkter i tilstandsrapporten var gitt TG 2, grunnet alder og normal forventet levetid, samt at det som nevnt var opplyst i prospektet at oppgraderinger måtte påregnes. Det var følgelig påregnelig med utbedringer av de fleste deler av hytta. Vi vil dessuten bemerke at det følger av retts- og nemndspraksis at krypkjeller er en risikokonstruksjon, som en kjøper må være ekstra oppmerksom i forhold til, jf. f.eks. LE-2007-71031 og FKN 2010-002. I tilstandsrapporten i nærværende sak var det bemerket at deler av kjelleren er krypkjeller, og at krypkjeller ikke var besiktiget. Det var på avtaletidspunktet således uklart om også denne delen av kjelleren kunne være fuktskadet.

Vi vil i tillegg bemerke befaringsrapportens opplysning om at skader trolig likevel ville ha oppstått på noe sikt, uavhengig av vanninntrengingen, og at takstmannen ut fra boligens alder og de gitte opplysninger ikke anså

forholdet i kjelleren som svikt mot referansenivå. Selgerne har dessuten opplyst at kjøper selv gikk rundt med måleapparat og målte fuktighet i blant annet kjeller, og hadde opplyst høyt at "her er det fuktig", så megler hørte det. Dette er ikke bestridt av kjøper. Selgerne har i tillegg opplyst at de aldri hadde hørt fra sin morfar eller tidligere eier, og heller ikke selv hadde oppdaget vannlekkasje i hytta. Det vises i den forbindelse til at selgerne i egenerklæringen hadde krysset av "Nei" for kjennskap til om det var eller hadde vært problemer med bl.a. dreneringen, og at de ikke hadde opplyst om sopp eller råteskader i boligen. Sekretariatet har funnet en viss grad av støtte i befaringsrapporten for selgernes påstand om at de ikke hadde oppdaget vannlekkasje i hytta. Det vises til rapportens opplysning om at det ikke var registrert synlige råteskader eller soppvekst på tilgjengelig del av gulv som tilsier at fuktbelastningen har vært stor over lengre tidsrom, og at vanninntrengingen var ansett som en engangshendelse grunnet store nedbørmengder høst og vinter 2020.

Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til dette. Etter nemndas syn var det på bakgrunn av de opplysningene som var gitt på salgstidspunktet, ikke upåregnelig at fuktskadene i kjellergulvet og -veggene kunne vise seg å være mer omfattende enn hva som var avdekket i tilstandsrapporten. Denne var basert på undersøkelsesnivå 1, som er det laveste nivået, og som begrenser befaringen til visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep i konstruksjonen. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at det slik saken er opplyst ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner ikke at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda med vedlegg som gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).