

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-768

8.9.2022

Protector Forsikring ASA

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

104 år gammel bolig – fukt- og borebilleskader i etasjeskillet – bærende konstruksjon – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig i Drammen oppført i 1914 ble solgt "som den er" for kr 5,6 mill., og overtatt av kjøper den 14.9.18. Ved salget ble det opplyst om dårlig eller manglende drenering, og at det ble målt fukt i kjellervegger under terrengnivå. Takstmannen målte skjevheter i etasjeskillet, men opplyste at det ikke forelå tegn til svikt. I forbindelse med oppussing av kjelleren avdekket kjøper fuktskader på bærebjelkene i etasjeskillet, som lå inntil grunnmuren. Det ble avdekket at treverket inntil muren var gjennområttent, og at bjelkene hadde skader fra borebiller. Kjøper reklamerte over svikt i den bærende konstruksjonen, og anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav under henvisning til at forholdet måtte anses påregnelig som følge av boligens alder og opplysninger om fukt i kjelleren. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 479 263, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råde- og borebilleskader i etasjeskillet, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Eneboligen i Drammen ble oppført i 1914.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

STANDARD

Underetasje:

Vaskerom: Støpt gulv, murte vegger, panelt tak. Opplegg for vaskemaskin.

Disponibelt rom: Støpt gulv, murte vegger, panelt tak. 200 liters varmtvannsbereder.

Disponibelt rom: Støpt gulv, murte vegger, panelt tak.

Disponibelt rom: Støpt gulv, panel på vegger, plater i tak. Hyller.

En tilatende bolig som har behov for oppgraderinger innvendig og som er meget velholdt utvendig beliggende på flott tomt i attraktivt boligområde.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Konklusjon tilstand

Utvendig har boligen god standard og den er normalt vedlikeholdt utvendig.

Det er foretatt gode oppgraderinger på boligen, kjøkkeninnredning, vinduer, røykløp og sikringsskap.

Det må beregnes oppgradering av drenering, fuktsikring og de fleste innvendige overflater.

Når det gjelder tilstanden for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdelene.

Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil som er påpekt, skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes

uten bygningsmessige inngrep.

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og det kan avvike noe fra dagens bygningskrav.

Vegger mot grunn – TG: 2

Beskrivelse: Boligens grunnmur består av teglstein og betong.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Grunnmur har en vanlig teknisk tilstand med hensyn til alder. Enkelte steder avskalling riss og sprekker.

Innvendig er det ved måling registrert fuktighet i murvegger under utvendig terrengnivå.

Viktig å påse at den er godt ventilert.

Tg settes pga alder og slitasje

Drenering – TG: 2

Beskrivelse: Det vites ikke noe om dreneringen/drensmasser rundt bygningskroppen under terreng. Det ble ikke registrert noen grunnmursplast, men det ligger drensrør for takvann som ledes bort fra grunnmur.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er målt fuktighet i murer under utvendig terrengnivå, dette kan tyde på dårlig eller manglende drenering og grunnmursplast.

Drenering utvendig bør oppgraderes. Tg 2-3

Etasjeskillere – Enebolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Gulvsystemer – TG: 2

Beskrivelse: Støpte gulv i kjeller, uisolert. Trebjelkelag i etasjeskiller mot kjeller og 2 etg. Ukjent isolering

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen tegn til svikt. Det ble registrert større høydeavvik på innvendig gulv i 1 og 2 etg. Det ble registrert en høydeforskjell på 4 cm i stuen. Mindre avvik i andre rom

I egenerklæringsskjemaet krysset selger av "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært sopp, råteskader eller fukt i boligen. Selger krysset videre av "ja" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnslag eller øvrig fukt i underetasjen, og opplyste om at "Det er noe fukt i kjeller". Selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til om det hadde blitt utført arbeid med drenering eller fuktsikring de siste 10 år, og opplyste å ha eid boligen siden 1988.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.6.18, og overtatt av kjøper den 14.9.18.

I forbindelse med oppussing av kjelleren avdekket kjøper fukt- og råteskader på bjelkene i etasjeskillet, som lå inn mot kjellermuren. Det ble videre avdekket spor etter borebiller.

Kjøper meldte skaden inn til Norsk Hussoppforsikring, som innhentet takstrapport fra bygningssakkyndig A. Fra rapport med befaringsdato 3.8.21 hitsettes:

Skadeårsak:

Råte og borebilleskader i bjelkelaget mellom kjeller og 1. etasje. Råteskaden er helt ytterst hvor bjelkene ligger an på kjellermuren.

Dette er en gammel skade som har utviklet seg for mange år siden og som ikke lenger ser ut til å være i utvikling.

Antatt utviklingstid: 20 år eller mer. Etter all sannsynlighet oppstod og utviklet skaden seg mange år før forsikringstaker kjøpte boligen i 2018.

Skadeomfang:

Foreløpig er det avdekket omfattende skader på 5 gulvbjelker. Bjelkene er 20 x 7,5 cm. og spist/ råtnet helt opp inn mot grunnmuren.

Kjøpers boligkjøperforsikring fremla deretter et notat datert 24.11.21 fra intern takstmann B.:

Grunnmuren på boligen består av en pusset teglsteinsmur.

Bjelkelaget/etasjeskillet mellom kjeller og 1 ets. ligger delvis inn på denne muren.

Men det er ikke benyttet noen grunnmurspapp eller andre mellomlegg mellom bjelkelaget og muren, slik at eventuell fukt i muren vil ha mulighet til å trekke opp i bjelkene.

Det er også dette som har skjedd og som er årsaken til råteskadene på bjelkelaget.

Borebillene har mest trolig etablert seg i treverket etter at råteskadene har oppstått.

Disse skadene har utviklet seg over lang tid.

En pusset teglsteinsmur vil kunne trekke fukt av flere årsaker, som for eksempel:

- Som følge av fuktighet i bakken som trekkes opp i muren.
- Som følge av overflatevann på terrenget som trekkes opp/inn i muren.
- Som følge av slagrein som treffer muren.
- Som følge av taknedløp, som ikke ledes bort fra muren/veggen.
- Som følge av snø som ligger langs veggen og som smelter.
- Som følge av manglende fall fra muren/veggen.

I tilstandsrapporten, som ble utarbeidet i forbindelse med salget, så står følgende om etasjeskillene:

- Ingen tegn til svikt.
- Det ble registrert større høydeavvik på innvendig gulv i 1 og 2 ets.
- Det ble registrert en høydeforskjell på 4 cm i stuen.
- Mindre avvik i andre rom.

Dette betyr at man kan forvente seg etasjeskiller uten tegn til svikt, men med noen høydeavvik.

Høydeavvik er helt normalt på eldre boliger og så lenge det ikke er tegn til svikt, så har ikke disse høydeavvikene noen annen betydning en kosmetisk. Avvikene som er beskrevet i tilstandsrapporten ansees ikke å være merkbare ved bruk av boligen.

Men når det avdekkes slike skader på bjelkelaget/etasjeskillet som det her er gjort, så må disse utbedres så snart som mulig for å unngå at dette fører til større skjevheter eller kollaps.

Undertegnede har lest igjennom takstrapporten fra (takstmann A.) samt prisoppsettet til (entreprenørfirma B). Beskrivelsene og prisoppsettet her virker fornuftig i forhold til skade/skadeårsak og det er derfor ikke noe å bemerke eller tilføye på disse.

Utbedringen vil etter undertegnades mening ikke øke standarden på boligen, da den går ut på reparasjon av eksisterende bjelker og ikke skifte de ut.

Det ble videre fremlagt prisestimat fra entreprenørfirma B. datert 22.9.21, hvor de totale kostnadene ble beregnet til kr 479 263 inkl. mva.

Kjøper har anført at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det var avdekket store og alvorlige skader i etasjeskillet mot kjelleretasjen, som en følge av en byggefeil ved manglende fuktsperre mellom grunnmur og bjelkelag. Det var ikke opplyst om avvik på boligens konstruksjon ved salget, og kjøper fikk forespeilet en bolig med god standard.

Takstmannen opplyste spesifikt at det ikke var funnet tegn til svikt i etasjeskillet. Fukt i kjelleren var begrenset til under terrengnivå, som lå med god avstand til etasjeskillet. Fukten i grunnmuren hadde fått et upåregnelig omfang ved at det hadde trukket inn i konstruksjonen. Kjøper viste til LE-2006-82660, LF-2006-89610, og LF-2006-41460. Det kunne stilles spørsmål ved om selger skulle ha sett råteskader i konstruksjonen ved utskiftning av inngangsdør, og hvorfor selger ikke hadde opplyst om dette ved salget.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 479 263, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrenter fra 28.3.22, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble opplyst om manglende og sviktende fuktsikring rundt grunnmuren, og om fukt i kjellerveggene. Takstmannen opplyste riktignok om at det ikke var funnet tegn til svikt i etasjeskillet, men dette skyldtes at forholdet ikke kunne avdekkes ved takstmannens befarings. Kjøpers takstrapport sa ikke noe om skadeårsaken, kun at skaden hadde utviklet seg over tid. Borebiller forekom videre på steder med fukt, noe det var opplyst om ved salget. Boligen var 104 år på salgstidspunktet, på et tidspunkt hvor det var ikke noen byggeforskrifter.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom på bakgrunn av boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget til at forholdet ikke utgjorde et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og vist til følgende i sin begrunnelse:

I denne saken utgjør utbedringskostnadene totalt kr 479 263 inkl. mva., tilsvarende 8,6 % av kjøpesummen. Det kvantitative avviket er dermed over den veiledende grensen.

Spørsmålet blir om det foreligger tungtveiende kvalitative momenter som tilsier at avviket likevel ikke anses vesentlig.

Kjøper har avdekket omfattende råte- og borebilleskader på etasjeskillet mellom kjelleren og første etasje, som også innebærer svikt i den bærende konstruksjonen. Riktignok ble det opplyst om skjevheter i etasjeskillet, men takstmannen bemerket også at det ikke var avdekket tegn til svikt. Svikt i den bærende konstruksjonen kan utgjøre en sikkerhetsmessig risiko, og vil i henhold til nemndas praksis lettere utgjøre en vesentlig mangel. Vi viser i den forbindelse bl.a. til FinKN 2019-971, som gjaldt en bolig fra 1968. Fra nemndas avgjørelse hitsettes:

"På den andre siden er feilen ved de bærende konstruksjonene i boligen alvorlig og av høy sikkerhetsmessig betydning. På bakgrunn av de fremlagte fagkyndige uttalelsene synes feilene å ha oppstått i forbindelse med ombyggingene i 1979 og 1985. Forholdet er ikke direkte adressert i tilstandsrapporten, selv om en rekke andre risikoforhold ved boligen som nevnt er angitt. Slik nemnda leser takstmannsrapporten fra 13.12.18 er det tale om en skjult mangel der umiddelbar utbedring anses helt nødvendig. Bærende konstruksjoner skulle vært statistisk beregnet og kontrollert for kapasitet – også etter byggeforskrift fra 1969 – og dette ble altså ikke gjort.

Etter en samlet helhetsvurdering har nemnda kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum."

At avviket i denne saken gjelder svikt i bærende konstruksjoner kunne dermed tilsi at avviket også kvalitativt sett måtte anses vesentlig.

Imidlertid ble boligen oppført i 1914, på et tidspunkt hvor det ikke forelå særlige krav til byggeskikk og byggemåte. Mange boliger ble på oppføringsåret i stor grad bygget ved egeninnsats, og vi kan ikke se at kjøper hadde berettiget forventning om at boligen var bygget i tråd med dagens krav til byggeskikk og sikkerhet. Selv om den bærende konstruksjonen er ment å være varig, må kjøper ved kjøp av en 104 år gammel bolig ta høyde for at boligen ikke er bygget på en optimal bygningsmessig måte.

Videre ble det opplyst om fuktighet i murveggene i kjelleren under terrengnivå, og takstmannen registrerte ikke noe tegn til en fungerende drenering. Takstmannen vurderte at dreneringen enten var dårlig eller manglende, og den ble vurdert til TG 2-3.

Takstmannen anbefalte både oppgradering av dreneringen, og opplyste at det var viktig å påse at grunnmuren var godt ventilert. Slik vi forstår sakens dokumenter er det nettopp som følge av fuktvandring i grunnmuren at det har oppstått fukt- og råteskader på bjelkene i etasjeskillet. Vi kan ikke se at kjøper nødvendigvis kunne legge til grunn at fukten under enhver omstendighet ville begrense seg til grunnmuren under terrengnivå. Det var ikke opplyst om noen form for fuktsikring, og vi finner heller ikke at kjøper kunne

forvente at det for grunnmur og boligen for øvrig var etablert fuktsikring mot vær, snø og annen fuktbelastning. Vi bemerker videre at det på oppføringstiden ikke var vanlig med fuktsikring slik det er i dag, og at kjøper heller ikke fikk opplyst om at en eventuell fuktsikring var oppgradert etter byggeåret. I alle tilfeller finner vi dermed at kjøper ikke kunne forvente at bærebjelkene fra 1914 var fuktsikret optimalt i kontakten mot grunnmuren. Vi kan heller ikke se at de sakkyndige har fastslått at byggemåten er i strid med hva som var vanlig og påregnelig på oppføringstidspunktet.

Slik vi har forstått sakens dokumenter har skadene oppstått nettopp som følge av fuktbelastning over tid, og må etter sekretariatets oppfatning dermed anses å skyldes elde og slitasje, samt annen byggeskikk ved oppføringstidspunktet. Etter sekretariatets oppfatning skiller saken seg fra hva som var tilfellet i nemndas avgjørelse i FinKN 2019-971. I saken for nemnda skyldtes svikten avvik ved ombygginger i 1979 og 1985, og boligen var fra 1968. Nemnda viste til at svikten skyldtes konstruksjonsfeil ved ombyggingene, som stred med byggeforskriften fra 1969. I denne saken kan vi imidlertid ikke se at det er fastslått at byggemåten stred med vanlig byggeskikk på oppføringstiden. Boligen i denne saken var videre betraktelig eldre, og det ble gitt konkrete risikoopplysninger nettopp tilknyttet manglende fuktsikring og fuktvandring i grunnmuren. At trevirke som ligger inntil den fuktige grunnmuren over tid vil ta skade av fuktproblemet, kan vi ikke se at må anses som en upåregnelig følge av den opplyste fukten. Dette selv om trevirket er en del av den bærende konstruksjonen.

Vi bemerker videre at det ble opplyst om ukjent isolering og større høydeforskjell i etasjeskillet, samt at det var viktig å påse at grunnmuren ved fuktsikring var godt ventilert. Det var også opplyst om avskalling, riss og sprekker i grunnmuren. Vi kan ikke se at kjøper foretok nærmere undersøkelser tilknyttet ventilering eller isolasjon, som kunne bidratt å belyse etasjeskillets tilstand og påvirkningen fuktvandringen i grunnmuren hadde hatt på trevirket. Vi bemerker at takstmannen innledningsvis opplyste at både "drenering, fuktsikring og de fleste innvendige overflater" måtte beregnes oppgradert, og takstmannen viste dermed til boligens fuktsikring også utover dreneringen. Sekretariatet vil i den forbindelse vise til dom fra Borgarting lagmannsrett i LB-2013-24608, som gjaldt en bolig på over 100 år. (...) Selv om saken i stor grad gjelder samme problemstilling, ble boligen i saken for lagmannsretten markedsført som velholdt, samtidig som at det ble opplyst om oppgraderinger av bjelkelag, overflater og baderom. Det ble riktignok opplyst om noe fuktinnslag i kjelleren som lå under en mindre del av boligen, men det ble ikke opplyst noe generelt om dreneringen. Fukt- og råteskadene i saken spredte seg videre til et langt større område i boligen, med behov for mer omfattende utbedring enn i denne saken. I denne saken ble det gitt betydelige risikoopplysninger om fukt i kjellermuren, og at drenering og fuktsikring ikke fungerte og måtte beregnes oppgradert.

De oppgraderinger som var opplyst om ved salget, var videre uten relevans for avviket som nå er avdekket. Sekretariatet viser også til tidligere avgjørelse i FinKN 2018-499, hvor nemnda uttalte følgende:

"At det må gjøres noen forsterkninger på de underliggende bærekonstruksjonene på en hytte som er 45 år gammel, hvor det er opplyst om visse skjevheter og at den står på pilarer, fremstår dog ikke som upåregnelig. Det må i denne forbindelse ses hen til at takstmannen ga grunn og fundamenter tilstandsgrad 1, noe som fremstår som uheldig. Kjøper var likevel kjent med at det var gitt opplysninger om visse skjevheter, at pilarene var vanskelig å kontrollere da det var trangt under hytten, samt at tilstandsrapporten var basert på undersøkelsesnivå 1".

(...)

Vi bemerker at kjøper i denne saken ikke hadde berettigete forventninger om oppgradert fuktsikring etter byggeåret, heller ikke under etasjeskillet.

Selv om det har oppstått store råte- og borebilleskader på bærebjelkene som ligger inntil grunnmuren, kan vi dermed ikke se at forholdet må anses som et kvalitativt åpenbart avvik fra hva kjøper uansett måtte ta høyde for ved salget. Vi bemerker at råteskadene synes begrenset til den delen av den bærende konstruksjonen som ligger inntil grunnmuren.

Etter sekretariatets oppfatning kan vi dermed ikke se at det foreligger en vesentlig mangel selskapet kan holdes ansvarlig for, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda bemerker at den har funnet vesentlighetsvurderingen i saken vanskelig. En samlet nemnd slutter seg til de konkrete momentene som sekretariatet har lagt vekt på i sin drøftelse, og er enige i at mangelsforholdet utgjør et forventningsavvik på kjøpers side. Ved spørsmålet om

forventningsavviket kan anses som så åpenbart at det må anses som vesentlig etter avhl. § 3-9 andre punktum har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Johannessen – bemerk:

Flertallet har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Flertallet kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige vurdering. Selv om svikt i den bærende konstruksjonen isolert sett kan fremstå som en upåregnelig skade, tilsier det samlede opplysningsbildet i saken at det forelå en ikke helt ubetydelig risiko for fuktskader i boligen. Det vises her til at det er tale om en eldre bolig fra 1914 med TG 2-3 for drenering og der tilstandsrapporten klart anga at det måtte beregnes oppgradering av *"drenering, fuktsikring og de fleste innvendige overflater"*. Det ble også konkret opplyst om fukt i kjellerveggene. Flertallet er derfor enig med sekretariatet i at kjøper ikke kunne ha noen berettiget forventning om at fuktskader andre steder var utelukket. Det ble kun foretatt visuell observasjon av etasjeskillere, og opplysningen om *"Ingen tegn på svikt"* på dette punktet må ses i en slik kontekst.

Flertallet er som nevnt ikke uenig i at fukt- og borebilleskader i etasjeskillere representerer et avvik fra hva kjøper kunne forvente, men mener samtidig at skaden – fuktvandring i grunnmur – ikke kan anses som helt upåregnelig ut fra de opplysningene om fuktproblematikk som ble gitt i tilstandsrapporten. 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. Flertallet har etter en samlet vurdering, riktignok under noe tvil, kommet til at det ikke foreligger noe slikt åpenbart misforhold mellom opplysningene som ble gitt og boligens tilstand.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet er av den oppfatning at skadene på etasjeskilleren representerer et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente, og at boligen dermed er mangelfull etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det vises til at utbedringskostnadene på ca. 8,6 % av kjøpesummen klart overstiger den veiledende terskelen oppstilt i rettspraksis. Spørsmålet er da om det foreligger tungtveiende kvalitative momenter som tilsier at avviket likevel ikke anses vesentlig. Det ligger i dette en presumsjon for at forholdet utgjør en mangel pga. de høye utbedringskostnadene, og det må derfor foreligge tungtveiende kvalitative momenter som peker i motsatt retning for å kunne konkludere med at det ikke foreligger en mangel.

Mindretallet kan ikke se at det foreligger slike tungtveiende kvalitative momenter som tilsier at avviket likevel ikke anses vesentlig. Det vises til at det er opplyst i tilstandsrapporten at det er *"ingen tegn til svikt"* i etasjeskilleren. Dette er en opplysning som er egnet til å betrygge kjøper og trekker klart i retning av at de avdekkede skadene var upåregnelige for kjøper. For den alminnelige kjøper (som er uten byggfaglig bakgrunn) fremstår omfattende råteskader – med påfølgende svikt og fare for kollaps i bærende konstruksjoner i etasjeskilleren – ikke påregnelig, selv om det er gitt enkelte opplysninger om fukt i kjeller og grunnmur. Tilstandsrapporten peker heller ikke på noen risiko for skader på bærende trekonstruksjoner som følge av avdekket fukt. Dersom slike skader var nærliggende å forvente ut fra den fukt som ble oppdaget og husets (antatte) konstruksjonsmåte, burde denne risikoen ha vært kommunisert i tilstandsrapporten, ettersom rapporten er utarbeidet av en takstmann som har langt bedre forutsetninger for å se slike sammenhenger enn den alminnelige kjøper. Opplysninger om fukt i kjeller/grunnmur – uten noen opplysninger om mulige følger dette kan ha på bærende konstruksjoner – er ikke egnet til å kommunisere en risiko for svikt i bæringen på etasjeskilleren som kjøper måtte ta høyde for.

Mindretallet er derfor av den oppfatning at skadene ikke var innenfor det påregnelige for kjøper, og at det dermed ikke foreligger noen tungtveiende kvalitative momenter som tilsier at avviket likevel ikke anses vesentlig.

Flertallet uttaler at skadene ikke kan anses som *"helt upåregnelig ut fra de opplysninger om fuktproblematikk som angitt i tilstandsrapporten"*. Mindretallet oppfatter det slik at flertallet her synes å oppstille en for høy terskel for hva som kan regnes som en mangel i denne saken. Graden av påregnelighet må ses i sammenheng med utbedringskostnadene, og mindretallet mener det ikke kan være slik at skadene må være *"helt"* upåregnelige for at avviket i denne saken skal kunne anses som vesentlig. At skadeforløpet muligens ikke er *"helt"* upåregnelig, i den forstand at det nærmest er teoretisk utenkelig, men kun i veldig liten grad er påregnelig, kan uansett etter mindretallets syn ikke anses å utgjøre et tungtveiende kvalitativt moment som tilsier at avviket likevel ikke anses vesentlig.

En samlet nemnd slutter seg ellers til sekretariatets konklusjon om at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7 eller § 3-8. Nemnda tiltrer her sekretariatets begrunnelse:

Vi kan heller ikke se at det foreligger holdepunkter for at det er gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om forholdet ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Vi har bemerkt oss kjøpers anførsler tilknyttet selgers arbeid ved utskiftning av inngangsdør i sin eiertid, men vi kan ikke se at kjøper i den forbindelse har anført at det foreligger opplysningssvikt om forholdet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Slik saken er opplyst for sekretariatet fremstår forholdet uansett udokumentert, hvor det er vanskelig for sekretariatet å ta stilling til hvor synlig skadene eventuelt var ved selgers arbeid.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Johannessen (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).