

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-870

24.10.2022

Protector Forsikring ASA

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

Nyere enebolig med høy standard – flere forhold – drenering/fukt i garasjeanlegg – uenighet om utbedringsmetode og -kostnader – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Oslo oppført i 2016 ble solgt "som den er" for kr 14,2 mill., og overtatt av kjøper 15.11.18. Boligen ble markedsført med en meget god standard, og boligens bygningsdeler ble i hovedsak gitt TG 1. Det ble bl.a. opplyst ved salget at boligen tidligere var kåret til "*Norges vakreste hjem*". Etter overtakelsen avdekket kjøper fuktproblematikk i garasjeanlegget, bl.a. som en følge av mangelfull ventilasjon og vanninntrenging. Kjøper og selskapet innhentet fagkyndige vurderinger av forholdet. De fagkyndige var uenige om årsaken til fuktinntrenging og nødvendige utbedringskostnader. Selskapets takstmann la bl.a. til grunn det ikke forelå avvik ved boligens drencsystem, og mente det ville være tilstrekkelig å tette hull i betongvegg etter forskalingsstag. Selskapet avsto på denne bakgrunn kjøpers krav, og anførte at det ikke forelå opplysningssvikt og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens ved vesentlighetsvurderingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 485 875, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

- Fukt/kondens i garasjeanlegg
- Drenering
- Lekkasje himling
- Veirett

Boligen er en enebolig i Oslo oppført i 2016.

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

(Boligen) ble (...) kåret til Norges vakreste hjem. Kanskje er det også landets stiligste funksis?

Under huset er et stort garasjeanlegg med parkeringsplass blant annet for tre biler, og adkomsten skjer innvendig slik at du slipper å bevege deg utendørs når været ikke frister. Her holder bilene seg i tillegg temperert.

(...) Erklæring/ avtale: Gnr. (...) bnr. (...) skal ha bruksrett til kjørbær atkomstvei (4 meter bred) fra (...) langs denne eiendoms nordgrense. Denne erklæringen er tinglyst på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. (...) bnr. (...) og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Boligens bygningsdeler fikk i hovedsak TG 1 i tilstandsrapporten, og fra rapporten hitsettes bl.a.:

Frittliggende og nyere oppført enebolig over 2-etasjeplan og stor parkeringskjeller. Eiendommen fremstår som meget representativ og har en praktisk og god planløsning. Direkte adkomst til store solrike terrasser og direkte adkomst til hage.

Boligen holder en meget god standard. Pent opparbeidet og beplantet hage, med hellebelagt ganvei med rullesten fra gårds plass til hovedinngang. Stor parkeringskjeller med nedkjøringsrampe fra vei. Parkeringskjeller deles med bakenforliggende naboeiendommer etter tinglyst avtale.

Tilstandsregistreringen har kun avdekket mindre/normale symptomer på slitasje. Tilstandsgraden er derfor satt til TG 1. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som TG 0 ref. 'Forutsetninger' side 2

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2015.

Selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje. Selger krysset av "Ja" på spørsmål om kjennskap til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister, og opplyste følgende i kommentarfeltet:

Vi er i dialog med naboene om sletting av tinglyst veirett over vår tomt. Vi vil da tinglyse rett til 2 mindre boder i underetasjen, samt rettigheter til gangvei for dem. Prosessen har vært krevende. PBE har uttrykt at dette er en gangvei, og at den skal være rundt 1 meter bred.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 14,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.9.18, og overtatt av kjøper den 15.11.18.

Våren 2019 oppdaget kjøper mugg bak hyllene i boden. Det ble videre avdekket at det var vått ved utgangen til naboens tilkomstdør. Kjøpers bygningsforsikringsselskap rekvirerte firma K. for utarbeidelse av skaderapport, og fra rapporten hitsettes:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Kondens grunnet varm luft fra det balanserte ventilasjons anlegget til boligen som blir blåst inn i garasjen. Garasjen og bodene har ingen avtrekk eller luftsirkulasjon. Kalde overflater som betong vegger og tak i boden begynner å kondensere pga temperatur forskjeller og stillestående luft. Varm brukt luft blåses inn i garasjen fra det balanserte ventilasjons anlegget til venstre. Svertesopp på gipskasse til høyre

(...) Skadeomfang

Ingen store synlige skader.

Svertesopp og lukt på gips og hylleplater i bodene.

Fukt i betong tak og vegger i hjørner og overgang vegg tak.

Svertesopp på håndløpere og dør i trappehus.

Kjøper oppdaget etter hvert rennende vann inn i kjelleren, og det var mistanke om mangelfull drenering. Kjøper innhentet fagkyndig vurdering av dreneringen fra entreprenør N. Etter befarings ble det utferdiget et notat, og fra notatet hitsettes:

Det jeg kan si om tilstanden på dreneringen av garasjen hos deg er følgende:

Ut ifra video vist av deg på befarings kan det se ut som om det ikke er montert dreenspapp på grunnmuren. Dette da det renner vann gjennom hull i grunnmur der det ved støpearbeider var gjennomføring for fester til forskaling. Disse hullene skulle vært plugget på utside og innside av grunnmuren med betongplugger etter endt støpearbeid.

Kondenseringen i kjelleren tyder på høy luftfuktighet, og dårlig isolering av garasjen. Om luftfuktigheten skyldes dårlig bortføring av drens vann eller om de er utblåsen på ventilasjonen vil jeg ikke uttale meg om, men det er tydelig at det ikke er isolert på utsiden da det er tydelig kondens på vegger.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann V. av 16.1.20:

Under min befarings ble jeg forevist kjeller og garasje. Garasjeporten og trappeadkomsten sto åpent mot øst og vest. Det var meget fuktig klima i garasjen under min befarings. Det var vått på overflater og fuktig gulvet.

Ventilasjonsutkastet fra (boligen) går i garasjen. Det betyr at garasjen får tilført en del varmluft. Det er kun registret en ventilasjonsluke mot yttervegg mot vest. Dette skaper meget dårlig ventilasjon og svikt på bygnings fysikken til bygget. Denne mangelfulle ventilasjonen skaper kondens på overflatene, som utvikler seg til organisk vekst på materialer og alt som lagres i garasjen. Det er forevist bilder av både kondens og

kondenssopper/ svertesopper i større og mindre grad i hele garasjen. Inngangsdør og port sto åpent for skadebegrensning av arealet.

Begge bodene i bakkant av garasjen mot vest hadde meget innestengt lukt og skjolder etter organisk vekst. Det er i tillegg under min befaring meget vått på betongdekket langs veggen mot vest i motsatt side av garasjeåpningen. 'på film fra rekvirent, renner det vann inn igjennom forskalings hullene. Utenfor dette området er et etablert trappeadkomst til garasjen, over er boligen terrasse.

Det er årsakssammenheng mellom svikt på deler av drenering langs veggen mot vest og vannet som kommer inn på vestsiden av garasjen. Vann fra svikt på drenering forsterket skader på konstruksjon, dårlig innelima og gir organisk vekst ved mangelfull ventilasjon i garasjen og boligen.

Under befaring av boligen er det ikke registrert hverken tilluft eller avtrekk i boligen kjelleretasje. Det avviker fra krav til ventilasjon i alle etasjer. Mangel iht. § 13-1. Generelle krav til ventilasjon (TEK-10)

Det er ikke registrert fukt langs sør eller nordvegg i garasjen

(...) SKADEBESKRIVELSE

Svikt på drenering mot vest.

Mangelfull ventilerings i hele garasjen.

Mangler ventilasjon i kjelleren i boligen

(..) UTBEDRINGSTILTAK

Garasjen ligger under terreng med en trappeadkomst og bilvei med foldeport.

Over garasjens vestside, er det etablert en terrasse på ca. 62 m² med pergola. Denne må i all hovedsak demonteres sammen med gjerdet som skiller eiendommen for adkomst av graverutstyr. Støttemur og trappeadkomst i betong må også fjernes for tilkomst til den plassstøpte veggen.

Ny drenering og fuktsikring.

Etablering av tilstrekkelig med ventilasjon i garasjen.

Etablering av tilluft og avtrekk i kjelleretasjen i boligen.

Takstmann V. estimerte utbedringskostnadene til ca. kr 900 000.

Selskapet innhentet fagkyndig vurdering fra takstfirma B. av 30.6.20:

3.1 DRENERING – VANN I KJELLER

Vurdering;

Ut i fra det som kunne observeres ved befaring og kundens bilder og video er ikke fuktsikring av yttervegg mot terreng utført fagmessig. Hull etter forskalingsstag var synlig og ikke tettet innside. Disse hullene i betongen skal plugges og tettes på begge sider med betongplugg. Det er ikke gjort på innsiden, og ut i fra det kunden kunne fremvise er det høyst sannsynlig heller ikke gjort på utsiden. Dette vurderes som en byggefeil. Utside denne veggen vanskelig å vurdere helheten, men ingen tegn til grunnmurspapp / drenspapp der det var mulig å inspisere. Støttemurer for trappenedgang avskjærer grunnmuren. Tilsier at fuktsikring og drenerør må spesielt ivaretas i dette området.

3.1.4 Konklusjon

Det vurderes å være årsakssammenheng mellom avvik utførelse drenssystem samt tetting av grunnmur og inntrenging av vann i kjeller langs yttervegg i gavl mot vest. Ikke tilfredsstillende utført fuktsikring av grunnmur utvendig, sammen med åpne gjennomføringer i grunnmuren, leder vann blir stående i drengmassene ut for grunnmur inn i kjeller. Forholdet vurderes å utgjøre en byggefeil. Forskriftskravene i TEK10 § 13-14 er ikke ivaretatt.

(...) Samlet kostnad for nødvendige tiltak som beskrevet er kalkulert og estimert til avrundet totalt kr. 700.000,- inkl. mva.

3.2 KONDENS - VENTILASJON GARASJE/KJELLER

(...) Vurdering;

Garasjen blir tilført varm luft via utkast ventilasjonsanlegg. Kun 1 stk. ventil i vegg i hele kjeller planet på totalt 191 m² BRA. Ingen mekanisk uttrekk. Eneste utlufting skjer via åpning av port og bakdør. Tilluft tilsvarende. 1 stk. ventil i vegg i gavl mot vest vil ikke kunne gi tilstrekkelig tilluft til et areal på 191 m² BRA.

Luften fra ventilasjonsanlegget kondenserer på overflater vegger og himling i garasjen. Kondensfukt skaper over tid skader på betong og øvrige materialer. Innemiljøet i garasjen og boder i kjeller tilsier at det ikke lar seg gjøre å lagre innbo og løsøre. Luftfuktigheten vil føre til sopp og jordslag på gjenstander. Kjelleretasjen tilfredsstiller ikke de generelle kravene til ventilasjon i TEK10 § 13-1.

(...) Samlet kostnad for nødvendige tiltak som beskrevet er kalkulert og estimert til avrundet totalt kr.95.000,- inkl. mva.

3.3 LEKKASJE HIMLING STUE

Årsak vurderes å være kondens som følge av kuldebro / mangelfull isolering av yttervegg i etasjeskiller.

Kostnad;

Demontere terrassebord balkong 2. etg. for tilkomst yttervegg. Konstruksjon åpnes og lukes for nødvendig utbedring av isolasjon. I stue må himling males.

Samlet kostnad for nødvendige tiltak som beskrevet er kalkulert og estimert til avrundet totalt kr. 35.000,- inkl. mva.

Takstfirma B. estimerte de totale utbedringskostnadene til kr 830 000.

B. gjennomførte ny befaring i november 2020, og utarbeidet et notat datert 26.11.20 i forbindelse med dreneringen. Her ble nødvendige kostnader beregnet til kr 170 000 inkl. mva., og fra notatet hitsettes:

Boligens drensssystem er utført etter leverandørens monteringsanvisning. Ingen avvik avdekket.

Slusen er bygget ment for å kunne ivareta noe vann som trenger ned i denne. Tak over nedre del av slusen leder vann bort til endeveggen i garasjen. Ved store nedbørsmengder vil det stå mye vann i dremsmassene utenfor grunnmur. Drensplatene vil kunne slippe vann inn mot grunnmur og da hull etter forskalingsstag ikke er tettet i grunnmur, vil vann kunne trenge inn gjennom disse. Slik eier opplever ved store nedbørsmengder. Hull i betongvegg / grunnmur skulle vært tettet. Byggefeil. Samtidig er det ved store nedbørsmengder avdekket at vann komme opp i rørstuss til dremsrør under platting dør inn til garasje. Denne stussen er ikke tettet.

Tiltak – kostnad

Hull i betongvegg / grunnmur etter forskalingsstag må tettes.

Injiseres vanntett betong i hullene.

Stuss for dremsrør under platting blendes / tettes.

Kjøper innhentet følgende kommentarer fra takstmann V.:

Jeg har lest igjennom rapport og notat i denne saken.

Vi er enige om at det er lite til ingen ventilering i garasje, og at dette skal utbedres. Lekkasjen i stuen, har jeg ikke gjort noe med. Siden dette ikke var del av mitt oppdrag.

B. påpeker at drenering og fuktsikring er gjort iht. anvisning. Det kan ikke være rett, da det renner vann inn i bygget. Og at det er utfordringer med kuldebro/ kondens.

Deres påstand om at det alene kommer vann inn gjennom forskalingsstag stemmer ikke, men også i overgangen gulv vegg, og bakre vegg mot nabo. Bakre vegg har fuktmerker, som også kan være konserelatert. Men konstruksjonen fungerer ikke. Det er ikke normalt at det tidvis og ved nedbør står så mye vann rett på veggen. Dette forteller noe om de masser og drems som er på utsiden av veggen. Nå har vet ikke jeg om det fortsatt kommer vann inn, som på min befaring, men antar dette.

Det kan være en tilnærming, og tette hullene som B. sier, og se om dette løser utfordringen. Dette kan være en noe rimeligere tilnærming en først å rive. Det er tilnærmet umulig å vite hvordan veggen er satt opp, uten å gjøre store inngrep.

Kjøper innhentet et pristilbud fra O. AS på kr 1 428 250, samt et tilbud fra klimaentreprenør på kr 57 625 for utbedring av ventilasjonsanlegget.

Selskapet oversendte kommentarene fra takstmann V. til B., og fikk da følgende tilbakemelding:

Ved denne gjennomgangen ble det en felles forståelse av at hullene i veggen etter stagene utgjorde problemet. Det er vel heller ikke avdekket fritt vann i kjeller av andre årsaker enn via hull i veggen.

Kjøper innhentet enda en kommentar fra takstmann V. i e-post av 11.9.22:

Etter å ha lest meg opp litt på saken, og etter mine egne notater vil ikke en skadeutbedring på 170 000,- dekke den omfattende futinntrenignen i garasjen.

Viser til min rapport og konklusjon om hva som faktisk må utføres.

Det er så store vannmengder tidvis som presser mot veggen i garasjen.

Prisene har i tillegg etter min befaring økt med 40-60%

Ifølge selskapet var selger ikke kjent med de påreklamerte forholdene, og har opplyst følgende:

Vi bodde her i 2-3 år, og hadde aldri problemer med dette, men vi hadde garasjeporten lukket.

Kjøper har anført at det ble tilbakeholdt opplysninger om manglende drenering, fuktig innelima og mangelfull ventilasjon, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har bl.a. vist til at selgers takstmann måtte kjenne til forholdene. Kjøper har også anført at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 1 485 875, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at veirett ikke utgjør noe avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-1. Selskapet har videre bestridt at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7. Selskapet har anført at det heller ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt., da det kvantitative elementet ikke var oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Sekretariatet fant heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Slik saken var dokumentert, kunne ikke sekretariatet se at behovet for en mer omfattende utbedring var tilstrekkelig sannsynliggjort.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet blant annet fuktproblematikk i boligens garasjeanlegg.

Det er noe uklart for nemnda om kjøper har opprettholdt reklamasjonen knyttet til veirett, så nemnda bemerker for ordens skyld at den er enig med sekretariatet i at kjøper kjente eller måtte kjenne til forholdene knyttet til veiretten ved salget. Dette kan følgelig ikke gjøres gjeldende som mangel, jf. avhl. § 3-10 første ledd. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Nemnda kan heller ikke se at det er klare bevismessige holdepunkter ut fra de foreliggende dokumentene, for at selger eller takstmannen kjente eller måtte kjenne til avvik ved dreneringen, fuktig innelima eller mangelfull ventilasjon. Også på dette punktet slutter nemnda seg til sekretariatets begrunnelse.

Det foreligger etter nemndas skjønn følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Hva gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, er partene uenige om omfanget av de nødvendige utbedringskostnadene. Kjøper har anført at de nødvendige utbedringskostnadene utgjør

kr 1 485 875 i henhold til innhentet pristilbud. Selskapets takstmann har lagt til grunn at forholdene kan utbedres for kr 170 000. Partene er bl.a. uenige om hvorvidt det foreligger avvik ved dreneringen. Selskapets takstmann har lagt til grunn det ikke foreligger avvik ved boligens drens-system, og mener det vil være tilstrekkelig å tette hull i betongvegg etter forskalingsstag. Slik vi forstår etterfølgende uttalelse fra kjøpers takstmann, åpner også han for at det kan være en tilnærming å tette hullene, og se om dette løser utfordringen.

Det følger av nemndspraksis at det er den rimeligste tilfredsstillende utbedringsmetode som skal legges til grunn, og at det er kjøper som har bevisbyrden for å dokumentere et mer omfattende utbedringsbehov. Se til sml. bl.a. FinKN 2022-670, FinKN 2015-020, FinKN 2016-293 og FinKN 2018-899. Slik denne saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at kjøpers bevisbyrde er oppfylt, og selskapets utbedringsmetode legges dermed til grunn. Utbedringskostnadene utgjør etter dette ca. 1 % av kjøpesummen på 14,2 mill. Nemnda har i flere tidligere saker konkludert med at utbedringskostnader i denne størrelsesorden ikke utgjør en vesentlig mangel, jf. bl.a. FinKN 2015-257 (2,27 %) og FinKN 2016-112 (2 %).

Slik saken er dokumentert for oss på nåværende tidspunkt, foreligger det dermed ingen vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda har i vurderingen av om det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Johannessen – bemerk:

Flertallet har funnet vurderingen av omfanget av de nødvendige utbedringskostnadene vanskelig, og bemerk at nemndas middelbare bevisførsel nok i noe mindre grad enn umiddelbar bevisførsel er egnet til å belyse dette spørsmålet. Men slik saken er opplyst, har flertallet falt ned på at den deler sekretariatets vurdering på dette punktet. Kjøpers takstmann har for nemnda gjort en fornyet vurdering av saken og fremholdt at han etter *"å ha lest meg opp litt på saken, og etter mine egne notater vil ikke en skadeutbedring på kr 170 000 dekke den omfattende fuktinntrengningen i garasjen"*. Men forut for sekretariatets vurdering uttalte kjøpers takstmann at det *"kan være en tilnærming, og tette hullene som R. sier, og se om dette løser utfordringen. Dette kan være en noe rimeligere tilnærming en først å rive"*. Sett i lys av at det er den rimeligste tilfredsstillende utbedringsmetode som skal legges til grunn, og at det er kjøper som har bevisbyrden, finner flertallet det vanskelig å se bort fra at utbedringsmetoden og -kostnadene som angitt av selskapets takstmann vil gi en tilfredsstillende utbedring av forholdene. Når dette legges til grunn, kan flertallet ikke se at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Flertallet er følgelig enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Mindretallet – Bernhardsen – bemerk:

Mindretallet har kommet til at det foreligger et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Mindretallet viser til at samtlige fagpersoner, herunder begge parter takstmenn, i utgangspunktet har konkludert med at det foreligger svikt ved dreneringen. Selskapets takstmann har i sin første rapport konkludert med at *"det vurderes å være en årsakssammenheng mellom avvik utførelse drens-system samt tetting av grunnmur og inntrengning av vann i kjeller langs yttervegg i gavl mot vest"*. Videre har han pekt på at fuktsikringen av grunnmuren ikke er tilfredsstillende utført.

Selskapets takstmann har etter en fornyet vurdering lagt til grunn at den omfattende fuktinntrengningen vil kunne utbedres for kr 170 000 ved innvendige tiltak. Hvorfor selskapets takstmann mener at det ikke lenger er nødvendig å utbedre selve dreneringen, kommer etter mindretallets syn ikke frem i denne etterfølgende rapporten. Kjøpers takstmann har først sagt at selgers takstmanns nye tilnærming kan forsøkes som utbedringsmetode, men har senere

konkludert med at det ikke er forsvarlig. Kjøpers takstmann har påpekt at det foreligger feil ved masser og drens som står på utsiden av veggen, og at drenering og fuktsikring ikke er gjort i henhold til anvisning. Videre har kjøpers takstmann påpekt at det renner inn vann flere steder enn hullene i betongveggen.

Mindretallet har etter en totalvurdering av de fagkyndige uttalelsene kommet til at selgers takstmanns siste vurdering ikke kan legges til grunn som den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Utbedringskostnadene utgjør dermed minimum 5,8 % av kjøpesummen og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen viser mindretallet til at bygningsdelene ble gitt tilstandsgrad 1 ved salget, og at enkelte bygningsdeler også ble vurdert til ikke å ha tilstandssvekkelse i det hele tatt. Boligens alder var to år på tidspunktet for salget og den ble gjennomgående markedsført som et nybygg med meget god standard. Det ble fremhevet at alt av arbeid var gjort av faglærte, og det var ikke gitt noen konkrete risikoopplysninger som kunne indikere at det forelå feil ved garasjeanlegget. Skadene krever en omfattende og langvarig utbedringsprosess, noe som var helt upåregnelig i lys av de opplysningene som ble gitt ved salget. Mindretallet har etter dette kommet til at også boligen kvalitativt sett har et vesentlig avvik, og at det derfor foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (selskapsrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).