

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-214

28.3.2023

AmTrust International Underwriters DAC

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

Fukt i kjeller og garasje – TG 1 – uenighet om utbedringskostnader – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig oppført i 2001 ble solgt "som den er" for kr 3,45 mill., og overtatt av kjøper den 31.1.18. Ved salget var det opplyst om bolig i "*god stand*" og garasje fra 2007. De aktuelle tilstandsvurderte bygningsdelene fikk TG 1. Kjøper oppdaget vår/sommer 2021 fukt i garasje og kjeller, og anførte at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Foretaket avslo kravet, og viste til at det ikke var behov for utbedring av garasjen, at utbedringskostnadene var lavere enn hva kjøper anførte, og at det var arbeider i kjøpers eiertid som hadde medført risiko for skade. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 676 653, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt i garasje og kjeller, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 2001.

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

Innholdsrik familiebolig m/dobbel garasje og pent opparbeidet tomt. (...)

Garasje/parkering:

Dobbel garasje, samt god parkering i asfaltert gårdsrom. (...)

Godkjente plantegninger for husets kjeller stemmer ikke med faktisk løsning.

Disponibelt rom og hobbyrom er slått sammen til kjellerstue. (...)

Garasje er bygget ca. 2007 og ferdigattest er datert 02.09.13 iflg. Matrikkelen.

Underetasje: Kjellerstue, gang, vaskerom og uinnredet kjellerrom.

(...)

Garasje bra 55 kvm. Garasjerom og innredet loftsrom m/ utvendig trappeadkomst.

(...)

Vi har for salg en flott familiebolig med pent opparbeidet tomt og dobbel garasje (...)

Kjelleretasjer har stort praktisk vaskerom med dør ut til hage. Selger opplyser om at uinnredet rom i kjeller er klargjort til bad.

Innredet kjellerstue med laminat på gulv med varmekabler, vedovn og pub med vask. (...)

I tilstandsrapport datert 21.6.17 fremgikk følgende:

Konklusjon tilstand

Nyere bolig som ved besiktigelsen fremstod i god stand, fint brukt, godt vedlikeholdt og uten registrerte alvorlige avvik.

(...)

Grunnmur – Enebolig (...) Vegger mot grunn - TG 1

Grunnmur av betong som innvendig i innredet rom er innlektet, isolert og forblendt med plater/ panel.

Synlig grunnmur i bra stand.

Innlekting og forblending av grunnmur under bakkenivå er en risikokonstruksjon som er utsatt for skjulte fuktskader.

Ved fuktsøk omkring på forblendte områder var der ingen synlige eller målbare indikasjoner på skadelig fukt.

Drenering - TG 1

Drenering av grunn og fuktsikring av grunnmur fra boligen var ny.

Drenering av grunn og fuktsikring av grunnmur synes i bra stand. Ingen negative avvik registrert.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - TG 1

Yttervegger i isolert trebindingsverk.

Yttervegger i bra stand. Ingen nevneverdige avvik registrert.

Boligen er kledd i liggende kledning.

Kledning i bra stand. (...)

Annen innvendig komplettering – Underetasje / Uferdig kjellerrom

Grovstøpt betonggulv.

Synlig betong grunnmur.

Innervegger uten plater/panel.

Bygning generelt- Garasje - TG 1

Gulv og ringmur i betong. Vegger i betong eller trekonstruksjon.

Saltak av trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Innredet loft med panel på vegger og skråtak.

Leddport i front med el-åpner. Vinduer med isolerglass.

Innlagt strøm. Utvendig trapp opp til loft.

Nyere bygning i bra stand.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde bodd i boligen i 16 år og 4 måneder. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Svar: "Ja. Ubetydelig fuktgjennomtrengning i uinnredet rom i kjeller grunnet utvendig avslutning av grunnmurspapp. Dette er nå fullstendig utbedret og tett."

(...)

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

Svar: "Nei"

10. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: "Ja, kun av faglært. (...) Bygget ny terrasse mot hage i 2012."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 450 000 ved kjøpekontrakt datert 1.9.17, og overtatt av kjøper den 31.1.18.

Kjøper oppdaget fukt i kjeller og garasje våren/sommeren 2021.

I reklamasjonsrapport av 27.10.21 fra takstmann E. fremgikk bl.a.:

Fukt i garasje

Garasje er bygget med plate på mark og yttervegger i stedstøpt betong eller trekonstruksjon.

I forbindelse med lengre nedbørsperioder har det trukket vann inn på gulv i garasje. Ifølge eier så var dette spesielt ille våren 2021. Det trakk da inn vann på gulv langs yttervegger som er inntilfylt mot sør og vest.

Konklusjon fukt i garasje

A: Det trekker inn vann på gulv i garasje ved store nedbørsmengder over tid. Dette tyder på at det er mangelfull drenering og/eller mangelfull fuktsikring av grunnmur. Vann trekker inn i gulvplate slik at det oppstår fuktige områder på gulvet.

Det kan se ut som at gulv er støpt først og grunnmur er plassert oppå gulvet. Dette er en dårlig løsning ettersom det lett kan trekke inn fukt i overgang gulv-grunnmur dersom grunnmursplast ikke er ført helt ned til under gulvplate. Det er i tillegg usikkert om det ligger dreneringsrør rundt garasjen. Dersom det ikke er tilfredsstillende drenering så kan det fylle seg vann i byggegropp under gulv slik at vannet til slutt trekker inn i betonggulvet.

B: Oppføring av garasje uten tilstrekkelig drenering/fuktsikring og med grunnmur ovenpå gulv er ikke i henhold til god byggeskikk.

C: Det er ikke å forvente at det trekker inn vann i garasje som er bygget i 2007. Ingen av forholdene er beskrevet i tilstandsrapport eller egenerklæring.

D: Det er ingen følgeskader som følge av fuktighet. Ettersom nåværende eier har isolert og platet yttervegger så er det stor fare for fuktskader i veggene.

E: Utbedring skjer ved at det graves opp langs grunnmur og etableres ny drenering og grunnmursplast føres ned til underkant av betonggulv. Drenering og taknedløp føres til overvannsledning som ligger i vei eller til sikkert sted.

Kostnader for utbedring stipuleres til kr 200 000,- eks mva (250 000 inkl. mva.), men det bør innhentes pris på arbeidet. (...)

Fukt i kjeller

Enebolig er bygget med negravd kjeller. Grunnmur er utført i stedstøpt betong og det er støpt betonggulv i kjelleren. Hele kjelleren er innredet med isolerte påforede vegger i trekonstruksjon. På gulv er det laminat/belegg. I kjellerstue er det varmekabler i flytesparkel under laminatgulv. Utenfor er det opparbeidet med asfaltert gårdsrom og hage. Taknedløp er ført ned i rør på begge hjørner hvor det trekker inn fukt.

Det har oppstått fuktmerker i to ytterhjørner i kjellerstue. Merker viste seg som mørk misfarging nede på vegg. Etter at kunde har fjernet veggplater og isolasjon så viser det seg at det trekker inn fukt mellom grunnmur og betonggulv. Dette har pågått over lengre tid og det er ikke mulig å fastslå hvor lenge.

Konklusjon fukt i kjeller

A: Fukt trekker inn i overgang mellom grunnmur og betonggulv. Fuktighet er ikke omfattende, og det er ingen spor etter fukt opp på grunnmur.

Dersom årsak er sviktende drenering så ville sannsynligvis grunnmuren sugd opp fukt slik at den var bløt i nedre del. Det samme gjelder dersom det er taknedløp som ikke er ledet bort fra grunnmuren. Skadeårsak er derfor sannsynligvis jordfukt som trekker opp i utetthet mellom grunnmur og betonggulv. Fuktighet er da liten og vil variere ut fra fukttinnhold i byggegropp.

På grunn av usikkerhet rundt skadeårsak anbefales det å sjekke og spyle drenering og nedløpsrør fra takrenner.

B: Overgang mellom betongplate og grunnmur skal være tett og er i strid med forskrifter/byggeskikk på oppføringstidspunktet. Normalt så løses dette ved at diffusjonssperre/radonduk tettes mot grunnmur.

C: Det er ikke nevnt noe om fukt i kjeller i tilstandsrapport eller egenerklæring.

D: Det er følgeskader på innvendige påforingsvegger og laminat på gulv.

E: Utbedring skjer ved at påforingsvegger fjernes og det meisles opp en fuge mellom betonggulv og grunnmur.

Fuge tettes med egnet masse. Nye påforingsvegger monteres og ny laminat legges.

På grunn av usikkerhet rundt skadeårsak anbefales det å sjekke og spyle drenering og nedløpsrør fra takrenner.

Vedlagt var kostnadskalkyle på kr 128 706 inkl. mva. for utbedring av fuktskader i kjellerstue.

Foretaket innhentet en skaderapport av 13.5.22 fra takstmann V.:

Fukt i garasje

Ny eier oppdaget innsig av fukt langs vegger i garasje etter en lengre periode med nedbør/fuktig vær våren 2021.

Ny eier var da i gang med ombygging i garasjen, og hadde foret på og isolert betongveggene mot terreng, samt satt opp lettvegger til hobbyrom/verksted i hjørnet mot terreng. Det er montert dampsperre på de påforede veggene mot terreng. Dette er feil og kan gi økt risiko for skader over tid.

Garasjen har støpt dekke og er bygget i ca 2007. Langvegg mot øst og gavelvegg mot syd er bygget i plasstøpt betong. Terrenget er fylt inntil disse veggene. De to andre veggene er bygget i tradisjonelt bindingsverk, med bunnsviller montert på støpt oppkant. Garasjen ser ut til å være sprengt inn i fjellet, og åpningen mellom fjell og betongvegger mot øst og syd er fylt med stein og fyllmasser.

Innvendig gulvareal i garasjen er ca 42 m² (6,2x6,8m). (...)

Vurdering

Langvegg mot øst har synlig grunnmursplast, nærmest hjørne mot garasjeport.

Grunnmursplasten er dårlig festet der den kan kontrolleres, og er ikke synlig over terrenget langs øst- eller sydvegg. Terrenget har bratt helning mot østveggen, og skråner langs sydveggen.

Ved vanntest på befaringsdagen ved hjørne nordvest (over terreng) ble det registrert at vann trekker inn mellom plasstøpt oppkant og betongdekket.

Betongveggene er satt opp på betongdekket. Utførelsen er ikke uvanlig på garasjer.

Svak utvendig fuktsikring og manglende/utett tetteliste i overgangen mellom betongvegg og dekket, er sannsynlig årsak til at det tidvis kan registreres innsig i garasjen. Vann som renner mot og videre ned langs veggen, kan trenge inn via støpeskjøt mot gulvet. Terrengets fall mot bygningen, og manglende drensplast over terrenget gjør at konstruksjonen ekstra utsatt.

TEK 97 § 8-37 sier at "Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket når ikke andre tiltak er truffet for å lede bort overflatevann. Rundt bygningsdeler under terreng og under gulvkonstruksjoner på bakken, må treffes nødvendige tiltak for å lede bort sigevann og hindre at fukt trenger inn i konstruksjonene".

Betongkonstruksjonen tar ikke skade av forholdene slik den opprinnelig var bygget, men det vil være betydelig risiko for skader nå som ny eier har foret på og isolert syd- og østvegg på innsiden.

Ifølge SINTEF Byggforsk detaljblad 700.320 har drenssystem med drensledninger levetid på 20-60 år. Garasjen er fra 2007 og er 15 år gammel.

Konklusjon

Det er oppstått noe fukt og vanninntrengning mellom gulv og vegg i garasjen ved fuktig vær over tid. Det er ingen bygningsmessige skader i garasjen som krever utbedring. Ny eiers ombygging innvendig medfører fremtidig skaderisiko.

Sannsynlig årsak til forholdene er at terrenget heller mot bygningen, og fuktsikringen på yttervegg er avsluttet under terrenget. Vann som treffer betongveggen vil renne bak grunnmursplasten, og kan fukte opp konstruksjonen, og trekke inn i skjøt mellom gulv og vegg.

Dersom det er ønskelig å stanse fuktinnsig sprekk mellom støpeskjøt og dekke tettes, og nedre del av vegg impregneres Controll Betongtett eller tilsvarende produkt som forhindrer oppsug av fukt i betongen. Støpeskjøt mellom gulv og vegger kan tettes ved å pigge ut en kile mot gulvet som forsegles med Betongtett, før overflaten tilbakeføres med mørtel. Påforede vegger må åpnes/fjernes langs bunn for å gjennomføre tiltaket. (...)

Overnevnt tiltak er kostnadsberegnet til kr 74975.- inkl. mva

Fukt i kjeller

Ny eier har oppdaget fuktproblematikk i ytterhjørner på sydveggen i kjellerstue/bar.

Fuktskjolder på veggplater ble oppdaget i juli 2021, da fotlister ble demontert ifm planlagte ombyggingsarbeider.

Grunnmurene i kjeller består av plasstøpt betong. Veggene er påforet innvendig med 10 cm isolert bindingsverk. Overflatene er kledd med sponplater. På gulvet er det lagt laminat over avretningsmasse med varmekabler. Gulvet er flytparklet etter at ytterveggene var etablert, og ligger tett mot sponplatene.

Utvendig er det stedvis synlig grunnmursplast med riller. Grunnmursplasten er stedvis kuttet tilnærmet jevnt med terrenget, og mangler topplist. Ved hjørne sydøst kan det registreres grunnmursplast med knotter. Mye tyder på at grunnmursplasten er skiftet/supplert i et mindre område her. Gårdsplassen på østsiden er asfaltert, og det er etablert terrasser langs fasaden mot syd og vest. (...)

Vurdering

I dette tilfellet er betongveggene isolert med all isolasjonen på varm side. Denne løsningen innebærer risiko for høy fuktighet og kondens på betongveggen bak utforingen.

Konstruksjonen har hyppig forekomst av fukt- og fuktrelaterte skader, som ofte er vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt uten inngrep. Konstruksjonen betegnes derfor som en risikokonstruksjon i tilstandsrapporten.

Skadene i påforet yttervegg ble synlig når fotlistene ble demontert. På befaringsdagen var overflatene i kjellerstuen åpnet ved hjørnene mot sydøst og sydvest, og rommet var følgelig ikke i daglig bruk. Det var stedvis noe kalkutslag på nedre deler av betongveggen, samt synlige fuktmerker på betonggulvet i hjørnene, og lokale skader i bunnsvill nærmest ytterhjørner.

Indikatormåling på avdekket del av betongflaten gir høye utslag på vegg og gulv nærmest hjørner.

Fuktmålinger i bunnsvillen nærmest hjørnene viser skadelige fuktverdier (opptil 25,4 % vekt).

Dette kan ha sammenheng med at veggene i ytterhjørner kjøles ned fra to sider, og dermed har lavere temperatur, og økt kondensrisiko.

Takstmann E. avdekket også sprekk mellom gulvstøp og betongvegg nærmest ytterhjørne på sydvegg (...)

Måling med hammerelektrode i bunnsvillen i øvrige deler av rommet gir ingen unormale utslag.

Dette indikerer at dreneringssvikt er mindre sannsynlig.

Kjellerstuen har en ventil i ytterveggen, i tillegg til ventil i himling (antatt tilluft). Vinduet i sydveggen stod åpent på befaringsdagen. Relativ luftfuktighet i rommet måles til 50,2 % ved 15,3 grader. Fuktforholdene er i øvre sjikt, men innenfor akseptable verdier.

(...)

Konklusjon

Ny eier har ved inngrep i påforet konstruksjon avdekket fuktskade i veggkonstruksjonen mot terreng.

Sannsynlig årsak til fuktforholdene i veggkonstruksjonen er kondens. Konveksjonsfukt fra grunnen og stor isolasjonstykkelse mot betongvegger gjør konstruksjonen utsatt for fukt- og fuktrelaterte skader.

Fuktforholdene i de påforede veggene gir ikke typisk indikasjon på drenssvikt.

Utbedring

Det er ikke avdekket forhold som tilsier at det er behov for utvendige tiltak.

Kondensrisiko kan reduseres ved å åpne konstruksjonen, og tette sprekk langs grunnmur.

Skadet trevirke skiftes ut lokalt.

Vedlagt saken var kostnadsvurdering på kr 74 975 inkl. mva. for utbedring av fukt i garasje. Videre var det vedlagt prisoverslag fra U. AS av 3.5.22 på kr 149 450 inkl. mva. for reparasjon av oppholdsrom i kjeller.

I e-post fra kjøper til foretaket 3.6.22 ble det gjengitt en kommentar fra takstmann M. angående fukt i garasje:

Begge rapportene konkluderer med det samme i forhold til årsak til fuktinnsig i garasjen, men de foreslår ulike utbedringstiltak. Tiltak som foreslås av (foretaket) sin takstmann har fokus på å tette overgangen mellom gulv og vegg fra garasjens innside. Metoden vil nok gi ønsket resultat, men det er usikkert hvor lenge dette holder, særlig med tanke på at man ikke gjør noe med selve årsaken, og det er jo på utsiden av vegg, dvs. utettheter eller utilstrekkelig fuktsikring av yttervegg under terreng og overgangen mellom gulv/vegg under terreng. Således heller jeg mer mot utbedringsmetoden skissert av (takstmann E.) som konkluderer med at det må graves opp og utbedres utvendig.

Metoden/tiltaket vil nok gi et bedre og mer varig resultat enn metoden (foretaket) anfører.

Foretaket fremla en e-post fra takstmann V. av 15.6.22:

Det er enighet om at fuktsikringen på vegger mot terreng er utilstrekkelig, men vi har ulik vurdering av tiltak for å utbedre forholdet.

Garasjen er i utgangspunktet bygget slik at noe fuktinnsig ved nedbør over lengre tid, ikke medfører noe skade eller konsekvens. Innvendig påføring med treverk, isolasjon, dampsperre og plater, som ny eier har etablert, øker risikoen for skader, og er en feilkonstruksjon. Dette bør i utgangspunktet fjernes, men det har jeg ikke hensyntatt i min rapport.

Jeg er enig i at det optimale er utvendig tiltak, der feilen faktisk ligger. Garasjens beliggenhet tett mot fjell, samt utearealenes utforming gjør at redrenering er kostbart og krevende. Vurderer man de svært begrensede konsekvensene i garasjen, mot det omfattende tiltaket som må gjennomføres for å etablere ny drenering, mener jeg det her er hensiktsmessig å anbefale innvendige tiltak.

Kjøper innhentet et pristilbud fra E. AS på kr 676 563 inkl. mva. Det fremgikk av tilbudet at dette inkluderte rigg og drift, riving og etablering av takutstikk, terrasser og leegger tilsvarende eksisterende, oppgraving og ifylling med drenerende masser rundt garasje og kortsidde hus ved eks. terrasse, fjerning av overskuddsmasser, levering og legging av ny drens, isolering, ny grunnmurspapp med toppliste og løsing mur, og asfaltering. Det ble tatt forbehold om at drens ikke lå for høyt.

Foretaket har opplyst at de hadde kontaktet selger, som fortalte at de ikke var kjent med forholdene slik kjøper beskrev disse.

Kjøper har anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Boligen var markedsført som en nyere bolig i god stand, hvor det ikke var gitt noen negative opplysninger om verken garasjen eller boligens drenering. Det ble vist til FinKN 2012-115. Bygningsdelene fikk TG 1, utbedringskostnadene var betydelige og skadene svært upåregnelige tatt i betraktning opplysningene gitt forut for overtakelse.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 676 653, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Boligen var oppført i 2001 (garasje 2007), slik at man på kjøpstidspunktet måtte regne med kostnader til nødvendige reparasjoner og oppgraderinger. I utgangspunktet var det ikke behov for noen tiltak i garasjen, slik den opprinnelig var bygget. Noe fukt på gulvet i garasjen medførte ingen skade eller risiko. Kjøper hadde selv sørget for at denne konstruksjonen nå var

feilkonstruert og hadde en betydelig risiko for skader. Forholdene i kjeller var mest sannsynlig en følge av kondens, ikke drensavvik. Kjøpers krav omfattet i alle tilfeller kostnader som ikke var nødvendige, og de faktiske utbedringskostnadene var lavere enn hva kjøper hadde anført. Det var ikke dokumentert bygningsmessige skader i garasjen, og det var heller ikke behov for utvendige tiltak hva gjaldt fukt i kjeller.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at den rimeligste utbedringsmetoden utgjorde 5,6 % av kjøpesummen, og kom etter en konkret helhetsvurdering til at det forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og under det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen bl.a. vist til at rimeligste utbedringsmetode samlet sett utgjør 5,6 % av kjøpesummen. Nemnda har på dette punktet vært noe mer i tvil for så vidt gjelder mangelsforholdet i garasjen. Betongveggene var i garasjen opprinnelig satt opp på betongdekket. Utførelsesmetoden er, etter det opplyste, ikke uvanlig for garasjer, og betongkonstruksjonen tar i utgangspunktet ikke skade av dette. Det vises her til takstmann V.s rapport av 13.5.22:

Betongkonstruksjonen tar ikke skade av forholdene slik den opprinnelig var bygget, men det vil være betydelig risiko for skader nå som ny eier har foret på og isolert syd- og østvegg på innsiden. (...)

Konklusjon:

Det er oppstått noe fukt og vanninntrengning mellom gulv og vegg i garasjen ved fuktig vær over tid. Det er ingen bygningsmessige skader i garasjen som krever utbedring. Ny eiers ombygging innvendig medfører fremtidig skaderisiko.

Nemnda kan ikke se at kjøper eksplisitt har kommentert betydningen av kjøpers eget inngrep i garasjen, verken i påfølgende brev av 3.6.22 eller i selve klagen av 15.9.22. Takstmann V. har for øvrig gjentatt dette momentet i sin e-post av 15.6.22:

Garasjen er i utgangspunktet bygget slik at noe fuktinnsig ved nedbør over lengre tid, ikke medfører noe skade eller konsekvens. Innvendig påføring med treverk, isolasjon, dampspærre og plater, som ny eier har etablert, øker risikoen for skader, og er en feilkonstruksjon.

Nemnda er henvist til å bygge på det faktum som må anses sannsynliggjort ut fra dokumentene i saken. Slik nemnda oppfatter takstmann V., innebærer utbedringskostnaden på kr 74 975 utbedring av en fuktproblematikk og et avvik som ikke tidligere forelå i garasjen. I lys av dette mener nemnda det kun blir kostnadene til fukt i kjeller som skal inngå i vesentlighetsvurderingen. Dette utgjør kr 149 450 i takstmann V.s rapport. Nemnda kan ikke se at det fra kjøper har kommet konkrete innsigelser mot den metode takstmann V. har angitt på dette punktet. Dette innebærer at man rent kvantitativt befinner seg rett i overkant av 4 % mht. utbedringskostnader.

Kvalitativt viser nemnda til at boligen er fra 2001 og var omkring 20 år da forholdene i kjelleren ble oppdaget. Kjelleren var riktignok gitt TG 1 og en tidligere fuktgjennomtrengning var angitt som "*fullstendig utbedret*". Samtidig er kondens en nokså vanlig skade i denne type konstruksjoner, og ble også angitt som risikokonstruksjon i tilstandsrapporten. Under noe tvil har nemnda kommet til at fuktproblematikken i kjelleren ikke kan anses som et åpenbart eller utvilsomt avvik fra hva kjøper kunne forvente i denne saken. Det foreligger dermed heller ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).