

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2023-346

9.5.2023

HDI Global Specialty SE

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

Eldre bolig – flere forhold – risikoopplysninger – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig fra 1910 ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill., og overtatt av kjøper den 28.11.19. Det ble opplyst ved salget at boligen fremsto som velholdt. Kjøper reklamerte over en rekke feil og mangler etter overtakelsen, og anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, samt at avviket samlet sett var vesentlig. Foretaket har avslått kjøpers krav, og vist til at selger var ukjent med forholdene, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel på bakgrunn av boligens alder og opplysninger ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 219 913, erstatning for egenandel for advokatbistand på kr 4 000, med tillegg av renter.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.:

- Takrenner: lekkasje ved kjøkkenvindu og ved hovedtrappen fra stue ut mot hagen
- Fremtredende kloakkluvt i kjelleren
- Skjeggkre observert i boligen
- Kledningen mellom 1. og 2. etasje buler kraftig
- Fukt i badstue/vaskerom
- Angrep av husbukk i takkonstruksjonen
- Maur innendørs
- Feil ved gesims
- Vanninntrengning tak garasje
- Skader i møne fra husbukk

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Agder oppført i 1910.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Enebolig fra perioden rundt 1910. Boligen fremstår i sin helhet som velholdt. Synlige aldringssvekkelser i tilknytning til taktekingen. Boliger fra den aktuelle tidsperioden er noe underventilerte. anbefaler ettermontering av mekaniske avtrekk og tilluftsspalter for utlufting av boligens oppholdsrom. Økt grad av ventilering kan samtidig ha en forebyggende effekt mot kondensering i de ytre konstruksjonsdelene. Det ble registrert motfall på baderomsgulv.

Behov for vedlikehold av garasjebygningen.

#### Utvendige overflater:

Det er benyttet malt trekledning. Det visuelle inntrykket tilsier at kledningen er malt de senere år. Tilstandsgrad vurdert ut fra utført vedlikehold.

TG:1

Kledningen er utført uten gjennomlufting. Normal løsning etter datiden byggemåte. Løsningen medfører påregnelig hyppige vedlikeholdsintervaller. Deler av kledningen er utsatt for ekstra fuktbelastning fra tilstøtende opparbeidelse. Ufagmessig utførelse av enkelte overgangsløsninger, hovedsakelig mellom tilbygg og hoveddel. Manglende innfelte vassheller.

Tilstandsgrad vurdert ut fra tekniske løsningsvalg.

TG:2

### **Takkonstruksjon**

Undersøkelsen er foretatt ved utvendig besiktigelse fra bakkenivå, inspeksjon av innvendige overflater og det lokale området i tilknytning til loftsluke. Begrenset undersøkelse som følge av manglende gangbare flater.

Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon av taksperer med hoiedopplagring på boligens langvegger. På grunn av manglende dampsperrsjikt mot loft og skråhimling anbefales aktiv bruk av mekaniske avtrekk i kombinasjon med overstrømmingspalter i dørene for utlufting av dampholdig inneluft. Løsningen kan virke forebyggende mot kondensering i de ytre konstruksjonsdelene. Redusert utlufting av konstruksjonen. Noe kondensfarging i overgang mot isolert skråtak.

Konstruksjonen fremstår som noe underdimensjonert. Det er konstruksjonstykkelser i kombinasjon med senteravstander som legges til grunn. Den tilbygde pulttakskonstruksjonen er utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket. Det må påregnes forebyggende tiltak mot mus. Det ble registrert utflygingshuller etter blåbukk eller stripet borebille i deler av konstruksjonen.

Tilstandsgrad vurdert ut fra det visuelle inntrykket, med oppføringsåret som referansetidspunkt.

TG:1

Tilstandsgrad vurdert ut fra nevnte symptomer.

TG:2

### **Taktekking**

Undersøkelsen er foretatt ved utvendig besiktigelse fra bakkenivå, inspeksjon av innvendige overflater og det lokale området i tilknytning til loftsluke. Begrenset undersøkelse som følge av manglende gangbare flater.

Bærende undertak av takbord. Undertakstekkingen er tilsynelatende utført med asfaltapp. Kvalitet på overlappinger og sammenføyninger kan ikke detaljvurderes uten omfattende demontering av yttertaket. Hovedtaket er tekking med stålplater og det er benyttet betongtakstein oier den tilbygde delen.

Taktekkingen har passert sin forventede brukstid. Fuktmerker og redusert tilstand på undertakspanel rundt pipegjennomføring i yttertaket indikerer mangelfull overgangstekking mellom undertak og pipegjennomføring TG:3 Manglende pipebeslag medfører for øvrig økt risiko for fuktvandring i mørtelfuger og pussoverflater.

Tilstandsgraden settes ut fra en samlet vurdering.

TG:2

### **Tilleggsinformasjon:**

Snøfangere vil bedre personsikkerheten ved snøras fra taket.

Ettermontering av snøfangere vil medføre at takkonstruksjonen utsettes for ekstra snøtyngder og innebærer at huseier må fjerne snølaste fra taket.

Renner og nedløp av stål.

Fallforhold i renner er ikke vurdert.

Det ble registrert noe nedbøyning i tilknytning til den tilbygde delen. Plassering av avkast for nedløp ved stuedelen medfører økt grad av fuktbelastning. Synlige aldringsvekkelser i tilknytning til pipefotbeslag. Takrennene er utsatt for vektbelastningen ved ising og snøras ved takutstikkene.

TG:2

Merk:

Defekte renner på den sydøstlige siden er i følge eier skiftet i etterkant av befaringsstidspunktet.

Nyere treterrasse i tilknytning til stue, sydøstlig side.

Moderat slitasje.

TG:1

Konstruksjonen er festet mot kledningen. Løsningen medfører økt fuktbelastning mot ytterkledningen og forlenget uttørking. Nedstolpinger er ført mot terreng og utsettes for fuktbelastning fra grunnen. Redusert limdekning (bom) under utvendige steinplater.

TG:2

#### **Etasjeskiller / Bjelkelag i tre.**

Bjelkelagsisolasjon, senteravstander og bæreevne er ikke vurdert da dette krever inngrep i konstruksjonen.

Synlige skjevheter i skillekonstruksjonene, hovedsakelig mellom hovedetasje og øverloftet.

TG:2

Moderate horisontalavvik mellom hovedetasje og underetasje. Mindre horisontalavvik som følge av naturlige svanker og bevegelser i trematerialene vurderes som normalt. Innvendige oppgraderinger medfører at deler av gulvflatene i hovedetasjen kan være avrettet.

Tilstandsgraden vurderes ut fra det helhetlige visuelle inntrykket.

TG:1

(...)

#### **Ventilering:**

Boliger fra den aktuelle tidsperioden er noe underventilert. Anbefaler ettermontering og aktiv bruk av mekaniske avtrekk, samt ettermontering av tilluftsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og effektiv uttransportering av fuktholdig inneluft. Økt grad av ventilering kan samtidig virke forebyggende mot dampgjennomgang og risiko for kondensering i og mot de ytre konstruksjonsdelene.

#### **Garasje:**

Ukjent alder.

Ingen tilgjengelig informasjon som omfatter søknad eller tegninger. Støpt betongplate mot grunnen og delvis tilbakefylt ringmursoppkant/sokkel av betongblokker. Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Utførelse og grad av isolasjon er ikke kjent. Noe loddavvik i ytterveggene. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning. Varierende utvendig alders slitasje. Den tilbygde konstruksjonen fremstår som noe underdimensjonert. Det er spennvidder i kombinasjon med konstruksjonstykkelse og takvinkel som legges til grunn for vurderingen. Kledningen i tilknytning til trappeløpet utsettes for ekstra fuktbelastning. Taket er saltakskonstruksjon med kvistopppløft. Manglende tilgang/inspeksjonsluke til den øvre delen av konstruksjonen (forskriftsmessig påkrevet). Yttertaket er teknet betongtakstein. Normal overflateslitasje. Deler av takfoten er utført med snøfangere. Øvrige deler av takutstikkene er utsatt for snøras. Eldre koblede trevinder og enkel overflatebehandlet tredør i loftsetasjen. Synlige aldringssvekkelser. Garasjen er utført med malt vippeport. Moderat slitasje. Redusert ventilering medfører tidvis risiko for innvendig kondensering. Anbefaler økt grad av utlufting i tilknytning til etasjeplanene. Utvendig tretrapp og repos er festet direkte mot ytterkledningen. Løsningen medfører økt grad av fuktbelastning i overgang mellom terrasse og ytterkledning. Anbefaler jevnlig tilsyn med mekaniske innfestinger i overgangen. Nedstolpinger fra terrassen utsettes for ekstra fuktbelastning fra tilstøtende terreng. Det må påregnes overflatebehandling av trappeløsningen. Behov for overflatevedlikehold, hovedsakelig i tilknytning til tregulv i loftsetasjen.

Tilstandsgrad vurdert ut fra bygningens funksjon.

TG:1

Tilstandsgrad vurdert ut fra nevnte symptomer.

TG:2

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2011. Det ble bl.a. opplyst om "*noen takrenner på hus byttet 2009*", "*mus for 3 år siden før byttet kledning*", skjevt gulv i øverste etasje, og nytt sikringsskap og nye el-installasjoner i mange rom.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 200 000 ved kjøpekontrakt datert 13.11.19, og overtatt av kjøper den 28.11.19.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold ved boligen. Takstmann ble engasjert, og fra rapport av 21.1.21 hitsettes:

#### **Bad i kjeller**

Anmerkning : Det er blitt registrert temperatur svikt (avvik) på varmekabel i gulv. Lysdiode i termostat-bryter på vegg, gir indikasjon på feil/skade.

Forslag på tiltak: I samtale med El. installatør på telefon samme dag, er det gitt uttalelse som danner grunnlag for at termostat bryter må byttes.

Kostnad estimert Kr. 3.500.- eks mva.

#### **Kjellerstue**

Anmerkning : Det er blitt registrert temperatur svikt (avvik) på varmekabel i gulv. Lysdiode i termostat-bryter på vegg, gir indikasjon på feil/skade.

Forslag på tiltak: I samtale med El. installatør på telefon samme dag, er det også her gitt uttalelse som danner grunnlag for at termostat bryter må byttes.

Kostnad estimert Kr. 3.500.- eks mva.

#### **Badstue + vaskerom**

Anmerkning : Fukt/salt/kalkutslag registrert i synlige overflater av murverk. Dette dreier seg om lokale flater og saltutslag alene har ingen helsemessige konsekvenser, men derimot vil konstruksjoner som f.eks. er/blir tekket på innsiden oppfattes som fuktteknisk risikable. Årsak skyldes at grunnmurer tar opp vann fra jorda som ofte inneholder vannløselige salter som nitrater og klorider. Når saltholdig vann transporteres mot overflate og fordampes, blir saltene igjen. Ved tilstrekkelig tilgang på fuktighet danner saltene saltkrystaller. Hvis det saltholdige vannet møter et tettere sjikt, for eksempel puss, vil saltene avleires og krystalliseres.

Forslag på tiltak: Skulle man klare å forbedre slike forhold i en større grad, kan det tenkes at ett større utvendig drengarbeid må til. De terreng-messige forhold rundt huset er ukjent og skaper naturligvis stor usikkerhet mht. kostnader relatert slik type arbeid. Det anbefales i første omgang at berørte veggflater grundig skrapes/rengjøres for løs puss, støv mv og deretter overmales med diffusjonsåpen maling beregnet til overflater av mur.

Kostnad estimert Kr. 10.000.- eks mva

Utførte tiltak : Kjøper har på eget initiativ fått montert mekanisk avtrekksvifte på vaskerom. Vifte er tilknyttet ventilasjonskanal som leder luft ut av rommet. Formål med vifte er å senke luftfuktighet i rommet.

Kostnad estimert inkludert materiell Kr. 4.500.- eks mva.

#### **Kloakk lukt**

Anmerkning : Kjøper har registrert skjemmende kloakk lukt i huset. Det er ifølge kjøper gjort ulike rengjøringstiltak i rom/etasjer, men etter kort tid kommer lukten tilbake. Visuell undersøkelse gir indikasjon på at det er gjort endring på kloakk lufting, hvor dette fremstår lite fagmessig utført. Del av kloakklufting er synlig i himling over sikringskap (1-etasje) - og kan igjen sees på kaldt loft. Kloakklufting er tapet i skjøter, med synlig tegn på lekkasje. I gjennomføring ut fra kaldt loft er rør-dimensjonen på lufterør blitt redusert for å tilpasse hull i yttervegg. Undertegnede oppfatter at dette er faktorer som kan forårsake kloakk lukt i huset og må utbedres.

Forslag på tiltak: Ny rørdimensjon anbefales installert i sin helhet fra koplingskjøt over sikringskap – og ut på yttervegg. Arbeid må utføres av VVS fagmann slik at risiko for luftlekkasjer ved kjøt unngås. Ideelt sett skal lufting helst gå ut over tak for å oppnå best effekt.

Kostnad estimert inkludert materiell Kr. 14.500.- eks mva

#### **Kaldt loft**

Anmerkning : Det er registrert angrep av husbukk i takkonstruksjon på kaldt loft. Det er vanskelig å si 100% sikkert om vi snakker om et aktivt eller et dødt angrep, noe som har med årstiden (temperaturer) å gjøre. På bakgrunn av egne observasjoner vurderes dette å være ett angrep som har startet sin utvikling flere år tilbake i tid. Undertegnede oppfatter at det er liten grunn til tro at det kun i senere år har vært grunnlag for slike angrep.

Forslag på tiltak: Takkonstruksjon på kaldt loft anbefales avlyttet i varm årstid mht. aktivitet. Arbeid må utføres av fagpersonell med erfaring for slik type arbeid. Det er ved denne visuelle befaring ikke gjort observasjoner på følgeskader av noen vesentlig betydning, men dette må ytterligere kontrolleres ved avlytting.

Kostnad estimert for avlytting Kr. 2.000.- eks mva.

Ved aktivt angrep: Skulle det ved avlytting bli bekreftet aktivitet av husbukk i takkonstruksjon på kaldt loft, må det regnes med behov for en kjemisk overflatebehandling med egnet insekticid av tilgjengelig trevirke.

Kostnad estimert kjemisk behandling inkl. materiell Kr. 19.500.- eks mva

#### **Maur innendørs**

Anmerkning : Kjøper har opplyst om stor forekomst av maur i huset vår/sommer 2020. Aktivitet av maur var størst i stue, gang og kontor 1-etasje, samt i kjeller. Kjøper har selv satt ut maurgift (åte bokser) i huset – i forsøk på bekjempelse. Resultat av dette er uvisst, men vil først kunne bli vurdert ved ny varm årstid. Det ble ikke observert aktivitet av maur ved undertegnede sin befaring, noe som mest sannsynlig har med årstid og temperaturer å gjøre.

Forslag på tiltak: Skulle det komme frem ny maur aktivitet førstkomende vår/sommer, anbefales dette nærmere undersøkt av firma med fagkompetanse på dette området.

Kostnad estimert for undersøkelse Kr. 2.500.- eks mva.

Kostnad estimert dersom behov for kjemiske

tiltak er nødvendig - beregnes til Kr. 15.000.- eks mva.

#### **Skjeggkre**

Anmerkning : Kjøper har opplyst om observasjon av kre i huset etter overtakelse, og fryktet at dette kunne være skjegg kre. Det ble ikke gjort observasjoner og/- eller funn av kre ved vår befaring.

Utført tiltak : Kjøper har selv utplassert lim-feller m/siriss-mel. Lim-feller er i utgangspunktet et passivt "fangende" redskap, men har vist at med tilsetning av litt siriss-mel på fellene, har gitt økt fangst sammenlignet med lim-feller uten lokkemiddel.

Resultat : Lim feller er kontrollert av kjøper 19 januar 2021, uten registrert fangst. Det er så langt ikke opplyst om nye tegn på aktivitet av kre i huset.

#### **Yttervegg**

Anmerkning: Ytterveggpanel på gavl vegg øst har en utkraging (bul) som vanskelig kan forklares årsak til. Det er lite som tyder på at utkraging har oppstått i ny tid.

Forslag på tiltak: Det anbefales i første omgang at ytterveggpanel avdekkes lokalt. Dette for å skaffe en bedre oversikt til den bakenforliggende konstruksjon. Skulle det i den forbindelse komme til syne ytterligere skade på innen-forliggende konstruksjon må det regnes med behov for korrigerende av kostnader.

Kostnad estimert dem/re-montere ytterveggpanel Kr. 11.000.- eks mva (inkl. enkel stillas, festemateriell, rigg/drift)

#### **Takrenne**

Anmerkning: Takrenne i bunn av grad-renne (syd-vest) er forsøkt reparert med silikon e.l. Skjøtevinkel er dårlig tilpasset og har utettheter.

Forslag på tiltak: Takrenne må regnes med montert ny, med tilpasset skjøtestykke. Arbeid krever behov for stillas anrettet.

Kostnad estimert Kr. 10.500.- eks mva

#### **Gesims**

Anmerkning: Gesimskasse står frem utett/uferdig, på begge sider av tak-utbygg mot syd - vest. Sammenføyninger mellom gesimsbord og belistning "gliper" og danner åpninger for både fugl og insekter.

Forslag på tiltak: Ny belistning må monteres. I tillegg anbefales det at nye kledningsbord i gesimskasse "felles" inn slik at konstruksjonen vil stå frem som en tett løsning.

Kostnader estimert Kr. 11.150.- eks mva

(inkl. enkel stillas, festemateriell, rigg/drift)

#### **Frittstående garasje bygg.**

Anmerkninger: Kjøper har med egne bilder dokumentert vanninntrengning gjennom yttertak, samt feil på takrenner som er montert. Basert på fremlagte bilder oppfatter undertegnede med at undertak av type Su-tak kan være montert feil – og med dette være årsak til inntrengning av regnvann i kombinasjon med uheldige vindforhold. Det gjøres her spesielt oppmerksom på at nevnte forhold ble ikke undersøkt ved undertegnede sin befaring, og at uttalelser bygger først og fremst på fremlagte bilder og opplysninger gitt i saken.

Forslag på tiltak: Takstein må løftes av for å skaffe tilgang til undertaket i sin helhet. Her vil det sannsynligvis være mest hensiktsmessig å skifte ut Su-tak med nytt. I forbindelse med dette arbeid vil det samtidig gi mulighet til utbedring av takrenner, takbordbeslag mv. Jf. opplyst Bruttoareal 1-etasje / 73 m2, skulle dette gi ca. 110 m2 takflate.

Kostnader estimert Kr. 68.280.- eks mva (inkl. stillas, festemateriell, rigg/drift, kranløft)

Ifølge foretaket har selger uttalt at de var ukjent med de anførte forholdene.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangelsansvar for foretaket etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper har bl.a. vist til at selger måtte ha vært kjent med kloakkluftingen grunnet tape ved skjøter, temperatursvikt ved varmekabler ved kjellerstue og bad, vannskader på yttertak og renner, og maurproblematikk. I alle tilfeller foreligger det et vesentlig forventningsavvik.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 219 913, erstatning for egenandel for advokatbistand på kr 4 000, med tillegg av renter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

**Forsikringsforetaket** har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Foretaket viste til at forholdene var ukjente for selger, og at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Et eventuelt krav var uansett bortfalt som en følge av passivitet.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Kjøper har anført at det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget vedrørende flere angitte forhold, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Etter en gjennomgang av saken kan vi ikke se at kjøpers anførsler om opplysningssvikt kan føre frem. Som kjent så følger det av nemndas praksis at det ved vår skriftlige saksbehandling må foreligge "klare bevismessige holdepunkter" for at vi kan legge til grunn at kunnskapsvilkåret er oppfylt, jf. avhl. § 3-7 første

pkt. Etter vår oppfatning kan ikke de momentene kjøper viser til være tilstrekkelig til at det kan anses sannsynliggjort at kunnskap foreligger hos selger. Etter hva vi forstår har selger eid og bebodd boligen siden 2012, og det er ingen klare holdepunkter som taler i retning av at forholdene kjøper opplever må ha vært tilsvarende i selgers eiertid. Anførte tiltak og symptomer kan også stamme fra tiltak som er utført i tiden før selger eide boligen. Selger har i tillegg bestridt kjennskap til de anførte forholdene. Alle forhold tatt i betraktning kan vi ikke finne grunnlag for å betvile selgers tilbakemelding i saken.

Etter en konkret vurdering så er vi av den oppfatning at kjøper ikke har sannsynliggjort at det foreligger en opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Nemnda er enig i dette, og kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets begrunnelse. Foretaket har etter sekretariatets vurdering av saken inngitt supplerende opplysninger fra selger, hvor det fremgår:

Denne side har vært i kontakt med selger som opplyser at det ble utført arbeider på takrennene i venstre innerhjørne på husets fremside, altså den siden som vender inn mot hagen. Dette er venstre side når man står med ansiktet vendt mot huset.

Arbeidet ble utført grunnet en lekkasje. Selger har presisert at det kun var ved dette punktet det var avdekket en lekkasje. Det var ikke aktuelt å utføre arbeide på andre steder. Selger har ikke dokumentasjon på arbeidet som ble utført da dette var en vennetjeneste.

Nemnda bemerker at det i egenerklæringsskjemaet er opplyst om at det ble skiftet "*noen takrenner på hus*" i 2019, men det er ikke opplyst hvem som utførte arbeidene. Opplysningene i egenerklæringsskjemaet samsvarer med den senere inngitte informasjonen fra selger. Etter en gjennomgang av sakens dokumenter, kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort at det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget, og det foreligger etter nemndas syn ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Selv om nemnda finner det klart at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, kan ikke nemnda se at boligen etter en helhetsvurdering er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet:

Saken omhandler en enebolig oppført i 1910. Med noen unntak så ble det ikke opplyst om oppgraderinger som har betydning for det denne saken gjelder. Kjøper måtte dermed basert på aldersforringelse påregne oppgraderinger av bygningsmassen. Vi kan ellers nevne at det ble gitt til dels omfattende risikoopplysninger om bl.a. garasjens tilstand, skadedyr på loft, ufagmessigheter ved kledning, og mangelfull lufting. At det i ettertid nettopp må gjøres omfattende tiltak på de aktuelle bygningsdelene finner vi å ligge innenfor det kjøper tok risikoen for ved kjøpet. Vi kan dermed ikke se at de anførte forhold kan anses markant upåregnelige. (...)

Nemnda er følgelig kommet til at det slik saken er dokumentert heller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).*