

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-646

10.7.2024

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Ny avhendingslov – fukt i kjellergulv (TG 2 og TG 3) – opplyst om fukt – avhl. §§ 3-2 og 3-8.

En enebolig oppført i 1971 ble solgt for kr 4,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.4.23. I tilstandsrapporten ble bl.a. rom under terreng og drenering gitt "lys" TG 2 ("*Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak*"), mens overflater ble gitt "mørk" TG 2 ("*Avvik som kan kreve tiltak*"). Det ble opplyst at det ved hulltaking ble registrert "*fukt og kondens inne i hullet*" og "*noe saltutslag og fukt*" på synlige murflater, at det var en risiko for skjulte skader, at det meste i kjelleren var av eldre årgang, og at mer enn halvparten av forventet levetid på drenering var overskredet. Videre ble "*Etasjeskille/gulv mot grunn*" gitt TG 3 med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Selger hadde i egenerklæringen krysset av for at det var salg ved fullmakt, og at selger ikke hadde kjennskap til eiendommen. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt- og råteskader i kjellergulvet. Det ble målt opp mot 100 % fukt i tilfarergulv, og takstmann konkluderte med at problemet mest sannsynlig har foregått over lang tid som følge av feilkonstruksjon. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at boligen ikke svarte til de opplysninger som selger ved sin kontraktsmedhjelper hadde gitt ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ikke var dokumenterte holdepunkter for at feilkonstruksjon alene var årsaken til skadene, og at det var gitt risikopplysninger ved salget. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 574 648, krav om erstatning for takstutgifter kr 19 375, advokatutgifter kr 54 285, samt forsinkelsesrenter fra 27.10.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskader i kjellergulv, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestfold oppført i 1971.

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

Hyggelig enebolig med nyere bad og kjøkken (..) med alt på en flate+ full kjeller/ u.etg (...)

I tilstandsrapporten var det gitt følgende beskrivelse av boligen:

Enebolig med kjeller og hovedplan som er bygget rundt 1971 (...) Det er gjort en del oppgraderinger på 2000 tallet. Det kan nevnes et bad, kjøkken, noe innvendige overflater, noe på vann og avløpsanlegget, en del på el-anlegget, varmepumpe, bereder, en del vinduer, noen dører og takteking.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Noen av avvikene må sees i sammenheng med den nye standardens strenge krav. Det må påregnes en del oppgraderinger, noe utbedringer og vedlikehold. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand. Det må antas at boligen er bygget i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Dagens krav er en del strengere og avvik må da påregnes.

Det ble videre opplyst følgende om boligens innvendige forhold:

Innvendige overflater er en del oppgradert etter hvert. En del er gjort ut på 2000 tallet. Det meste i kjelleren er av eldre årgang. På gulv: parkett, laminat og belegg. På vegger: tapet, malt tapet, panel og noe mdf panelplater. I tak: takessplater, panel og mdf panel.

I tilstandsrapporten var "lys" TG 2 og "mørk" TG 2 definert som henholdsvis *"Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak"* og *"Avvik som kan kreve tiltak"*. TG 3 var definert som *"Store eller alvorlige avvik"*. Fra de aktuelle punktene i rapporten hitsettes:

Overflater – "mørk" TG 2

Innvendige overflater er en del oppgradert etter hvert. En del er gjort ut på 2000 tallet. Det meste i kjelleren er av eldre årgang. På gulv: parkett, laminat og belegg. På vegger: tapet, malt tapet, panel og noe mdf panelplater. I tak: takessplater, panel og mdf panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det meste av arealer i kjeller preges av alder. I hovedplanet registreres det noe slitasje, sprekker og noe aldersrelatert forhold. Noe arbeider vurderes å være ufagmessig utført.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det vurderes enkelte oppgraderinger og utbedringer. Ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn – TG 3

Trebjelkelag som etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjevheter er registrert i begge plan. Forholdene har sammenheng med alder og noe setninger i grunnen.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

(...)

Rom under terreng – "lys" TG 2

Det meste av kjelleren er innredet. Det er utforede vegger mot mur og oppforet tredekke på betong. Vaskekjeller er generelt kommentert i denne byggebeskrivelse. Dette rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fukt og kondens inne i hullet som ble boret. På synlige murflater er det registrert noe saltutslag og fukt. Vaskekjelleren preges av alder. Grunnet dreneringsalder og fare for kapillært oppsug vil utforede vegger og oppforet tredekke være en risiko for skjulte skader.

Tiltak

- Andre tiltak:

Boret hull og kjellerens tilstand må observeres over tid. Ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

(...)

Drenering – "lys" TG 2

Byggeåret tilsier at det er drenering med drensør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Fuktsikringen er også løs flere steder.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen tegn til at nevnt forhold har ført til noen vesentlige skader eller mer fuktproblemer. Grunnet alder kan dreneringstiltak være påregnelig innen noe tid.

Grunnmur og fundamenter – "lys" TG 2

Byggegrunn er usikker/ikke dokumentert. Grunnmurer er oppført i leca e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe skjevheter og enkelte sprekker. Ingen synlige setninger som kan ha vesentlig betydning for konstruksjonene.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Terrengforhold – "lys" TG 2

Det er ikke vurdert opparbeidelser på tomten. Det er kun vesentlige avvik som kan ha vesentlig betydning for konstruksjonene som blir bemerket. Snø på befaringen begrenser kontrollmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av terrenget har mindre motfall og steinsatte heller er ujevne og skjeve. Det er ingen tegn til at motfallet fører til ekstra fuktbelastning mot grunnmurer.

Tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper bør selv vurdere tiltak.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av for at det var salg ved fullmakt, og at selger ikke hadde kjennskap til eiendommen. Det fremgikk følgende:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen ble solgt for kr 4,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.4.23, og overtatt av kjøper den 26.6.23.

Kjøper opplyser at de like etter overtakelsen ønsket å rette opp skjevheter i gulvet i første etasje, og at de i den forbindelse oppdaget fukt- og råteskader i oppforet gulv.

G. AS befarte boligen den 26.7.23, og fra reklamasjonsrapporten datert 18.8.23 hitsettes:

Påberopte forhold

Fukt og råteskader i tilfarergulv i kjeller.

Beskrivelse av skaden

Tilfarergulvet er lektet opp på støpt plate og belagt med lakkerte gulvbord. Konstruksjonen er oppbygget med opplekting isolasjon og plast mot gulvbord. Det er målt fukt tilfarer opp mot 100 %. Det er registrert råte, fuktig og misfarget isolasjon. Samtidig er det stedvis synlig fuktighet på støpt plate under tilfarergulv.

Det er utført inngrep i konstruksjonen i kjellerstue og i vaskerom litt lenger inn i kjeller. Det må kunne antas at konstruksjonen er lik over tilfarergulv i hele kjelleren med likt skadeomfang. Samtidig er det registrert plast i utforede vegger som er med på å skape kondens i konstruksjoner.

(...)

[Bilde] Fukt i tilfarergulv på ca. 97 % relativ fuktighet (det vil si helt vått)

Levetidsbetraktninger:

Utdrag av Byggforskseriens 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

Bygningsdel Materiale/konstruksjon Tiltak Intervaller

252 Gulv på grunnen/tilfarergulv på betong Kontroll av fukt. Utskifting. Kort 30 år Middels 40 år Lang 50 år

Teknisk vurdering

Tilfarergulv i kjeller er antatt fra opprinnelig byggeår. Vegger med utforet panel, isolert og montert med dampsperre er antatt fra opprinnelig byggeår.

Årsaken til skader kan være sammensatt av flere faktorer. Mest sannsynlig skyldes skaden fukt som trekker opp nedenfra. Årsaken kan være at tilfarere ligger i direkte kontakt med betonggulv som på grunn av manglende/reduert drenering, kapilærbrytende sjikt og/eller fuktsperre får tilførsel av fukt fra grunnen. Dampsperre under gulvbord kan være en direkte medvirkende årsak til skadene.

Tilfarergulv er mest sannsynlig feil oppbygget og forårsaker kondens /fukt i konstruksjonen. Dette kombinert med plast i utforede vegger er med på å forårsake skader i gulv og vegger.

Fukt og kondensproblemer har mest sannsynlig foregått over lang tid som følge av feilkonstruksjon og ikke vært synlig på utvendige konstruksjoner før dette ble avdekket med inngrep i konstruksjoner.

Konklusjon

Boligen er oppført i 1971 og har fuktsikring og drenering fra byggeåret. Hovedkonstruksjoner i bygget er også fra byggeåret. Dette er forhold som er opplyst i tilstandsrapport av 14.02.2023. Skader i tilfarergulv har ikke vært mulig å oppdage uten inngrep i gulvet. Dette er ikke utført før eier overtok boligen. Det er opplyst i tilstandsrapport at det er utført hulltagning i vegg, hvor det er oppdaget forhøyet fukt.

Det er vanskelig å si noe om når skadene har oppstått, men som følge av alder og konstruksjon har dette mest sannsynlig pågått over lang tid. Skadene har mest sannsynlig oppstått som følge av flere forhold, deriblant redusert/manglende fuktsperre under betonggulv og oppbygging av fuktsperre mot undergulv som må sees som en feilkonstruksjon.

Utbedring: Alle oppforede gulv og panelte vegger i kjeller må rives og skadede materialer fjernes. Vegger og gulv må bygges opp på nytt i henhold til Byggforsk sine anbefalinger. Det må samtidig tas høyde for at det ved fjerning/riving kan oppdages andre forhold som påvirker konstruksjonene og må utbedres. Dette gjelder kun en innvendig utbedring av påviste skader. Ved utbedring må hele konstruksjonen vurderes under ett, dette gjelder både innvendige og utvendige forhold rundt kjeller.

Kjøper innhentet også et kostnadsoverslag fra C. AS datert 8.8.23, hvor kostnader for innvendige utbedringer samlet ble estimert til kr 489 500 inkl. mva. I et oppdatert tilbud datert 9.1.24 ble kostnadene samlet estimert til kr 574 648 inkl. mva.

Kjøper tok etter dette på nytt kontakt med G. AS for å få deres vurdering av tilstandsgraden på tilfarergulvet. I en e-post fra selskapet av 11.10.23 uttalte takstmann G. følgende:

Tidligere takstmann har vært på befaring i forbindelse med salget. Han har påpekt forhøyet fukt og kondens ved hulltagning og den risiko/fare dette medfører for resten av konstruksjonen.

Det er ikke blitt oppdaget noen direkte skade, slik jeg kan se av det som er skrevet. Dette vil også kunne være vanskelig å oppdage, uten at det ble utført ytterligere inngrep i konstruksjoner.

Tilstandsgrad som er satt, TG: 2 mener jeg derfor er riktig..

På min befaring var gulv åpnet og det var lett og se og måle både fukt og råteskader i tilfarergulvet. Hvis det hadde vært tilfelle på befaringen ville det blitt satt TG: 3.

Forklaringen på forskjell mellom rapporten på dette er at det ikke er foretatt noen inngrep i gulv på første befaring ved salg, men foretatt inngrep i vegg.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at de kjøpte en bolig fra 1971 der det i salgsoppgaven ble gitt konkrete opplysninger om at rom under terreng ikke hadde avvik som krevde umiddelbare tiltak. Kjøper var på bakgrunn av disse opplysningene ikke innstilt på å gjøre noe med tilfarergulvet ved et eventuelt kjøp. Det kjøper fikk var et tilfarergulv med opp mot 100 % fukt, som mest sannsynlig skyldtes feilkonstruksjon. Feilen skyldes med andre ord ikke slitasje eller elde, men at gulvet var bygget feil, noe som var helt upåregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Selv om det ikke var grunnlag for å anføre at takstmannen ikke hadde fulgt krav i forskriften § 2-15, bemerket kjøper at det ville ha blitt gitt TG 3 dersom gulvet hadde blitt åpnet. Tilstandsgraden som gjaldt etasjeskille/gulv mot grunn var ikke relevant i denne saken, og denne ble uansett kun gitt på bakgrunn av retningsavvik. Kjøper anførte videre at det var gitt en uriktig opplysning ved salget om at kjellergulvet ikke krevde umiddelbare tiltak, jf. avhl. § 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 574 648, krav om erstatning for takstutgifter på kr 19 375, og kostnader til juridisk bistand på kr 54 285, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 27.10.23.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-8. Hva gjaldt sakens faktiske side, har foretaket anført at det ikke var dokumentert holdepunkter for at feilkonstruksjon alene var årsaken til de råteskadene som nå var funnet, og at det måtte legges til grunn at skadebildet var sammensatt. Under enhver omstendighet hadde bygningsdelen utlevd sin forventede levetid. Hva gjaldt sakens rettslige side, har foretaket vist til at det påberopte forholdet ikke utgjorde noe avvik fra det kjøper berettiget kunne forvente ut fra det samlede opplysningsbildet i saken, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Foretaket har særlig vist til at det aktuelle gulvet i lys av sin alder og gitte tilstandsgrad måtte forventes å skiftes ut grunnet funksjonssvikt. Det ble videre gitt omfattende risikoopplysninger om øvrige bygningsdeler.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom etter en samlet vurdering til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det er i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Kjøper var følgelig kjent med at det var registrert fukt i kjelleren, og at det var en risiko for skjulte skader. Kjøper var videre kjent med at mer enn halvparten av forventet levetid på drenering var overskredet, og at det var påvist avvik knyttet til fuktsikring av grunnmuren. Dette trekker klart i retning av at skjulte fuktskader i kjelleren ikke kunne være upåregnelig for kjøper.

Påregneligheten styrkes ytterligere av at boligen ble solgt ved fullmakt, og kjøper var gjort kjent med at selger ikke hadde bebodd eiendommen og derfor ikke hadde spesifikk kunnskap om den.

Det følger av tidligere nemndspraksis at det forhold at boligen selges ved fullmektig, innebærer at det foreligger en noe større risiko for skjulte feil og mangler, jf. FinKN 2017-329.

Samtidig er det visse forhold som taler for at de påberopte skadene ikke var påregnelige for kjøper. For det første ble flere av de relevante vurderingspunktene gitt "lys" TG 2, som betyr at det er avdekket avvik som ikke krever umiddelbare tiltak. Dette omfattet bl.a. punktene "Rom under terreng" og "Drenering" som vist til ovenfor. At disse punktene er kategorisert som forhold som ikke krever umiddelbare tiltak, taler for at det ikke var påregnelig for kjøper at det ville bli behov for tiltak av et slikt omfang som nå er avdekket kort tid etter overtakelsen. Dette underbygges av at takstmannen heller ikke anbefalte noen umiddelbare tiltak knyttet til de relevante bygningsdelene. For punktet "Rom under terreng" ble det kun anbefalt å observere kjellerens tilstand over tid. Under "Drenering" fremgikk det uttrykkelig at det ikke var tegn til at nevnte forhold har ført til noen vesentlige skader eller mer fuktproblemer, men at grunnet alder kan dreneringstiltak være påregnelig innen noen tid. Kjøper fikk følgelig ingen indikasjoner på at det var behov for umiddelbare tiltak som følge av fuktproblemer i kjelleren.

For det andre fremgår det av reklamasjonsrapporten som kjøper har fremlagt at tilfarergulvet i kjelleren mest sannsynlig er feil oppbygget, og at dette forårsaker kondens/fukt i konstruksjonen. At de påberopte skadene sannsynligvis skyldes feilkonstruksjon, og ikke alminnelig elde og slitasje, taler ytterligere for at skadene ikke var påregnelige for kjøper, se til sml. HR-2017-1073-A avs. 41.

Dette underbygges av opplysninger i tilstandsrapporten hvor det bl.a. påpekes at det er registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand ved boligen, men "stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid", og at det må påregnes "en del oppgraderinger, noe utbedringer og vedlikehold". Det fremgår videre at det ikke er gitt opplysninger om forhold "som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand", og at det "må antas at boligen er bygget i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring", da dagens krav er en del strengere.

Sekretariatet merker seg foretakets anførsel om at det ikke er dokumenterte holdepunkter for at feilkonstruksjon alene er årsaken til de råteskader som nå er funnet, og at det må legges til grunn at skadebildet er sammensatt. Videre merker sekretariatet seg at foretaket ikke er enig i at det foreligger en konstruksjonsfeil som ikke var del av akseptert byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Foretaket har imidlertid ikke fremlagt noe supplerende dokumentasjon som underbygger disse anførselene. Sekretariatet vil derfor basere seg på den dokumentasjonen som foreligger og som vi har vist til i drøftelsen ovenfor. Den bevisusikkerhet som eventuelt foreligger omkring disse forholdene må etter sekretariatets syn gå utover foretaket, da de hadde en klar oppfordring til å opplyse saken nærmere på disse punktene, se til sml. FinKN 2024-15.

Sekretariatet merker seg også foretakets anførsel om at punktet "Etasjeskille/gulv mot grunn" er gitt TG 3, og at dette omfatter det aktuelle kjellergulvet. Sekretariatet er imidlertid enige med kjøper i at dette punktet ikke kan tillegges nevneverdig vekt, all den tid TG 3 er gitt med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik, og ikke de forhold som er påberopt i denne saken.

Sekretariatet ser derfor ikke grunn til å gå nærmere inn på dette forholdet.

Slik sekretariatet ser det, taler det samlede opplysningsbildet etter dette for at det ikke var påregnelig for kjøper at det var slike omfattende fuktskader i kjellergulvet som nå er avdekket, med den konsekvens at store deler av kjelleren må rives og gjenoppbygges kort tid etter overtakelsen. Vi viser til sammenligning til FinKN 2023-278, hvor nemnda kom til at omfattende fuktskader ved en 44 år gammel bolig utgjorde en mangel, på tross av at det ble gitt risikopplysninger ved salget.

Nemnda har funnet spørsmålet om mangel etter avhl. § 3-2 første ledd i denne saken vanskelig og anser dette som et grensetilfelle.

Som sekretariatet har vist til var kjøper kjent med at det var registrert fukt i kjelleren, samt at det var en risiko for skjulte skader i denne delen av boligen. Kjøper var videre kjent med at mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen var overskredet, samt at det var påvist avvik for fuktsikringen av grunnmuren. Boligen ble dessuten solgt ved fullmakt, og kjøper var kjent med at selger ikke hadde bebodd eiendommen. Dette er etter praksis ytterligere et risikomoment, jf. bl.a. FinKN 2017-329.

Nemnda har delt seg i spørsmålet om det foreligger mangel i saken.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerker:

Flertallet har, under tvil, kommet til at det ikke kan sies å foreligge en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

I tillegg til de momentene som sekretariatet har vist til i begrunnelsen sitert over, legger flertallet vekt på at tilstandsrapporten spesifikt opplyste om at det meste i kjelleren var av eldre årgang, og at mye av arealene i kjelleren var preget av alder. Noe av arbeidene ble også vurdert som ufagmessig utført. Flertallet er ikke uenig i at TG 3 for etasjeskiller/gulv mot grunn er mindre relevant for fuktproblematikken, men angivelsen av TG 3 på dette punktet forsterket likevel inntrykket av at det var tale om en eldre eiendom der lite eller ingenting var gjort siden byggeåret 1971. Totalt sett har flertallet derfor kommet til det måtte anses påregnelig at kjellergulvet – i lys av alder, tilstandsgrad og øvrige spesifikke risikoopplysninger om fukt – måtte skiftes ut.

Flertallet finner heller ikke at det er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-8. Flertallet er her enig med foretaket i at innvirkningskriteriet i bestemmelsen vanskelig kan anses oppfylt. Uansett kan det ikke ses at det via takstmannen ble gitt spesifikke tilsikringer eller konkrete beroligelser av rommet under terreng mht. fuktproblematikk.

Mindretallet – Sørli – bemerk:

Mindretallet har under noe tvil kommet til at eiendommen ikke er i samsvar med det kjøper hadde grunn til å forvente, og at det dermed foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Mindretallet slutter seg i det vesentlige til sekretariatets drøftelse og konklusjoner. For mindretallet har det spesielt vært avgjørende at behovet for umiddelbare og omfattende tiltak i hovedsak synes å være et utslag av feilkonstruksjoner. Dette sammenholdt med at takstmannen ikke avdekket avvik som krever umiddelbare tiltak i tilknytning til de relevante bygningsdelene, medfører at det samlede opplysningsbildet tilsier at det ikke var påregnelig for kjøper med omfattende fuktskader som krever umiddelbar riving og gjenoppbygging av store deler av kjelleren.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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