

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-298

27.4.2020

Protector Forsikring ASA

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

31 år gammel bolig – feil ved tak – uenighet om utbedringsmetode og -kostnader – avhl. §§ 3-9 andre pkt

En enebolig i Kristiansand fra 1986 ble solgt "som den er" for kr 4,375 mill. og overtatt av kjøper den 2.6.17. I tilstandsrapporten ble taktekkingen gitt tilstandsgrad (TG) 1. Det ble videre opplyst at taktekking var fra byggeåret, og at vurderingen ble foretatt fra "*bakkenivå og med stige opp til takutstikk*". I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at det var utført arbeid på "*tak/fasade/terrasse/garasje*" de siste 10 årene, uten ytterligere kommentarer. Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere lekkasjer fra taket, og reklamerte overfor selskapet i desember 2017. Kjøper engasjerte et byggefirma som utbedret deler av taket. Fagkyndige ble også engasjert av begge parter, og de var uenige om både nødvendige utbedringsarbeider og -kostnader. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel som en følge av alvorlige og omfattende feil ved taket, og viste bl.a. til at feilene ikke var påregnelige på bakgrunn av bygningens alder og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Selskapet avslo kravet under henvisning til bl.a. takets alder, og anførte at taklekkasjen kunne utbedres lokalt til en langt lavere kostnad. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 437 078, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tak, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Saken gjelder en enebolig i Kristiansand oppført i 1986.

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

En særdeles innbydende og spennende eiendom med fin beliggenhet. (...) Huset er klassisk innredet, og det er benyttet solide materialer. En særdeles fin stue med store vindusflater og meget god takhøyde, det er åpent helt til mønet.

(...)

Meget innholdsrik og romslig bolig tegnet av arkitekt (...).

I boligsalgsrapporten ble det opplyst om følgende:

Taktekking TG 1

Undersøkelsen omfattet en visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Vurdering

Vurdering av taktekke er foretatt fra bakkenivå og med stige opp til takutstikk. Taktekke er fra byggeår og fremtrer med normal slitasje/værslitasje vurdert ut i fra alder. Pipe og luftelyre er tekkt med blikk. Det var ikke sikker tilgang til å inspisere takteking annet enn fra bakkenivå og fra raft på befaringsdagen. Taket er tekkt med sutaksplater, lekter/sløyfer og betongtakstein.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 har takstein levetid fra 30 til 60 år før taket må legges om.

Overlys, takluker m.m. TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Vurdering

3 velux vinduer er byttet i 2015. 1. eldre vindu. Det var ingen synlige lekkasjer fra disse på befaringsdagen.

I henhold til NBI 700.320 har takvinduer i tre en leve tid på 20 til 40 år. Ingen synlige punkterte glass.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha bodd i boligen i 23 år. På spørsmål om kjennskap til *"om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje"*, svarte selger *"nei"*. På spørsmål om kjennskap til *"om det er utført arbeid på tak/fasade/terrasse/garasje siste 10 år"*, svarte selger *"ja"*, uten ytterligere kommentar. På spørsmål om arbeidet var utført av faglærte, svarte selger *"ja"*, og opplyst:

Ny pipehatt/hatt på "luftepiper" (blikkenslager (...), 2006), nytt gjer

På spørsmål om arbeidet var utført *"ved egeninnsats/dugnad/vennetjeneste eller av ufaglærte"*, svarte selger *"nei"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 375 000 ved kjøpekontrakt datert 20.12.16, og overtatt av kjøper den 2.6.17.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasjer fra taket på tre ulike steder.

Byggefirma HBV. utbedret deler av taket. Kjøper har fremlagt fakturaer fra firmaet, datert 6.12.17 og 13.12.17, på til sammen kr 97 103. Det ble videre fremlagt fakturaer for firmaets materialinnkjøp, datert 17.11.17 og 24.11.17.

Kjøper reklamerte til selskapet den 7.12.17.

Takstmann S. i takstfirma AT. utarbeidet rapport datert 15.7.18:

Skadene ble besiktiget da tak var åpnet, samt på bakgrunn av bilder utførende tømrer tok under utbedringstprosessen.

(...)

HENDELSESFORLØP OG SKADEOMFANG

Skadene ble oppdaget da det ble registrert lekkasjer fra tre forskjellige steder i takflaten. Det ble da iverksatt en nærmere kontroll av tilstand på takteking/takstein. Da takstein ble tatt av som stikkprøver på takflaten, var det synlige fuktskjolder og svelling flere steder på sutaksplater. Dette ble undersøkt nærmere, og det ble avdekket omfattende soppdannelser og fuktdannelser på bla. underside av sutaksplatene. Videre ble det flere steder ved gjennomføringer i takflaten oppdaget svak fagmessig utførelse av tettinger og beslag, både rundt luftelyre og takvindu. Regnvann har i disse områdene fuktpåvirket takplatene over lengre tid, noe som regel medfører svelling, krumming og varige skader på platene. Sutaksplater ble tatt av på store deler av taket, og hadde gjennomgående samme symptom med soppdannelser og fuktskader.

SKADEÅRSAK

Årsak til de registrerte skadene er meget sannsynlig mangelfull / manglende lufting mellom isolasjonssjikt og undertak av sutak, samt kondensering grunnet manglende lufting. Videre kan svak fagmessig utførelse av tettinger og beslag på takflaten ha medvirket til utettheter i beslag, og slik at regnvann kommer inn under

takstein og ned på undertaksplater og kan gi stor fuktbelastning på undertaket. Slik skadene har utviklet seg vurderes dette å ha pågått over lengre tid.

Under sutaksplater er det montert en forhudningspapp som antas å være forsøk på etablering av luftespalte, noe som også har en lite fagmessig utførelse og ligger tett opp mot sutaksplatene slik at luftesjikt ikke finnes. Dette sjiktet er heller ikke tett ansluttet mot sperrer /andre konstruksjoner, slik at det en rekke steder er åpning mellom sperrer og papp og derav synlig isolasjon. Dette medfører også at eventuelt vann/kondens som dannes på underside av sutaksplater vil kunne trekke ned i isolasjonssjiktet.

Sutaksplater har så stor damptetthet at det ikke anbefales å legge isolasjon opp mot selve platene, uten en luftespalte mellom, da luftlekkasjer og damp som oftest stopper/kondenserer mot sutaksplata og ikke kan trekke videre ut under takstein. Videre har papp også så stor damptetthet at luftfuktighet ikke vil kunne trekke gjennom, og at det som oftest blir stående som kondens på undersiden av pappen også.

Det ble under riving av undertak også registrert flere steder med synlig fukt på underside av sutaksplater, noe som er dannet grunnet kondens. I tillegg til kondens og soppdannelser var det ved flere gjennomføringer tegn etter lekkasjer, samt lite fagmessig utførelse. Sutaksplatene hadde flere steder begynt å krumme seg, noe som skyldes stor fuktpåvirkning.

For at ikke skadene skal utvikle seg videre til å bli mer omfattende er tiltak for bedret lufting og utskiftning av skadet materiell nødvendig. Tiltakene omfatter også utvendige pipehatter og beslag på takflatene

KONKLUSJON

For at takkonstruksjon, undertak og lufting skal fungere tilfredsstillende, og uten at skader vil utvikle seg, vurderes det som nødvendig å skifte ut undertaket. Dette også for å fjerne undertaksplater med soppskader og fuktskader, samt bygge opp konstruksjonen igjen slik at lufting ivaretas og skader ikke oppstår. Taktekking kan de- og monteres når undertak er utbedret. Gjennomføringer i undertaket må utføres fagmessig og være tette når nytt undertak monteres. Isolasjon må sjekkes før nytt undertak monteres. Innvendige overflater berøres ikke da alt utskiftningsarbeid kan gjøres utvendig. Følgende tiltak vurderes som nødvendig for at taktekking skal kunne fremstå fagmessig og slik at lufting ivaretas:

- Demontering av eksisterende takstein
- Fjerne skadet undertak av sutaksplater, sløyfer og taksteinlekter.
- Montere dampåpent undertak av f.eks duk/rullprodukt.
- Etablere luftesjikt utvendig over duk.
- Nytt undertak av platemateriale etc.
- Ny papptekking, sløyfer og steinlekter.
- Legge nye takstein

Utførelse av ny oppbygging bør dokumenteres med bilder og kontrolldokumentasjon av utførende entreprenør.

Kjøper innhentet pristilbud fra takfirma A. for nytt tak på resterende deler av hovedhus, samt tilbygg og garasje, på totalt kr 335 000.

Selskapet fremla rapport fra takstmann T. i takstfirma NT. datert 17.12.18:

Etter overtakelse i juli 17, var det flere lekkasjer i tilknytning til takflaten mot nord høsten 2017. Hele denne takflaten var skiftet før vår befaring.

Basert på undersøkelse av takflate mot syd er det funnet blant annet store åpninger i taktekkingen ved mønet, fuktmerker på undertaket, samt mindre sløyfe høyde enn det som er anbefalt fra Sintef Byggforsk på bygningens oppføringstidspunkt. Hovedproblemet anses å være de store åpningene ved mønet, slik at det har kommet inn for mye vann på sutakplatene (undertaket). Det er de ikke beregnet for å håndtere. Sutakplatenes egenskaper ifht. dampåpenhet gjør at de er egnet til å fungere som kombinert undertak og vindspærre, dvs. uten egen luftespalte på undersiden. I dette tilfellet er det en luftespalte/hulrom også på undersiden av sutaket, men det har manglet en god løsning for å slippe ut luften fra hulrommet ved mønet. Basert på bilder og beskrivelser i rapporten fra (takstfirma AT.), fra takflaten mot nord, har det vært lokalt større problemer med lekkasjer ved takvinduer og gjennomføring i yttertaket for luftelyre, grunnet svak utførelse av tettetdetaljer. For øvrig ser det ut til at (takstfirma AT.) har feilvurdert egenskapene til papp over isolasjonsmaterialet (under sutaket), og selve sutaksplatene. Det hevdes at begge er for dampette, noe som etter vår vurdering sannsynligvis ikke er tilfellet. Det må her tas forbehold om at vi kun har sett pappen på

bilder. Etter vår oppfatning vil taket kunne ha en restlevetid på flere år, ved å foreta lokale utbedringer ved gjennomføringer (takvinduer, lyre) og ved mønet. Svake løsninger ved takvinduene, burde kunne fremmes som reklamasjon mot firma som monterte disse i 2015, ref. opplysninger i BSR. Det er ikke funnet opplysninger i boligsalgsrapport eller egenerklæring vedrørende omtalte svakheter og feil. Taket er imidlertid 32 år gammelt. Tidsintervall for omlegging er iht. BSR 30-60 år.

Kostnader for lokale utbedringer estimeres til anslagsvis kr 50 000 eks. mva.

(...)

Ved befaringen ble det videre konstatert fuktmerker på overflaten, mest fremtredende i midtpartiet mellom sløyfene. Man kunne følge disse merkene i retning mot mønet. Ved mønet er det åpninger mellom takstein og mønestein (liten overlapping) hvor vann driver inn. Sutakplatene er ikke egnet for å håndtere store mengder vann over tid, og er avhengig av en tett overliggende tekking. Taksteinene i seg selv anses å være en tilstrekkelig tett tekking, men ikke så store åpninger ved mønet som her er tilfellet.

Basert på informasjon og bilder i rapporten fra (takstfirma AT.) er det i tillegg en luftespalte på undersiden av sutakplatene, hvor isolasjonsmaterialet er delvis beskyttet av en (antatt vindtett) papp. Med den dampåpenheten disse sutakplatene har, er det ikke behov for en egen luftespalte på undersiden. Dette under forutsetning av at det er tilstrekkelig luftrom mellom sutak og takstein. På dette taket er det brukt 11 mm tykke sløyfer og 30 mm tykke lekter. Anbefaling iht. Sintef byggdetaljblad A.525.100 (1987) er 36 mm tykke sløyfer og 30 mm tykke lekter. Med andre ord er benyttet sløyfetykkelse 25 mm for liten. Luftrommet under platene kunne fungert som et supplement til luftingen mellom plater og takstein, dersom det var gjort en annerledes løsning ved mønet. Slik det har vært utført ref. bilder i rapporten fra (takstfirma AT.), har det ikke vært mulig for luften i dette hulrommet å ventileres ut via åpning ved mønet, pga. en stripe med dampnett papp som er lagt over sutakplatene – fra mønet og 10-15 cm nedover på hver takflate. Det ble registrert luftåpninger i gesimser (takutstikk) som ventelig står i forbindelse med hulrommet på undersiden av sutakplatene. De deler av takflaten som avgrenses av kilrenner/skrårenner mellom takflatene, vil ikke ha tilgang på luft i bunnen av hulrommet.

Kommentarer til rapport fra (takstfirma AT.):

Pappmaterialet som er benyttet over isolasjonsmaterialet ser ut til å være en vindtett papp (vaflex fra Icopal). Denne er tilstrekkelig dampåpen, og har i flere tiår vært benyttet som vindtetting – både i yttertak og yttervegger. Det samme gjelder de sutakplatene som er benyttet. Det antas at (takstfirma AT.) har forvekslet type papp og sutak med andre, mer dampette produkter. For øvrig ser det ut til å være svak utførelse av tettedetaljer ved luftelyre og takvindu, som har forårsaket større skader lokalt ved disse enn det som ellers er situasjonen generelt på takflaten.

Skadeomfang:

Ved vår befaring ble kun et mindre parti av takflaten mot syd undersøkt. Det ble registrert fuktmerker på sutakplatenes overside, samt for store åpninger ved mønet der vann kan drive inn på sutaket.

Konsekvenser:

Over tid har det oppstått fuktmerker på sutakplatene. Hovedårsaken er trolig inndrev av vann via åpninger ved mønet. I tillegg er luftrommet/spalten/åpningen mellom undertaket og taksteinene 25 mm mindre enn anbefalt. Dette kan medføre svakere ventilering av fuktighet som kommer gjennom undertaket innenfra, og varmere overflate på taksteinene vinterstid. Dette igjen kan medføre større grad av snøsmelting og isdannelser på takflaten.

Takstmann T. anslo utbedringskostnadene til kr 62 500 inkl. mva.

Takstmann S. kommenterte rapporten fra takstmann T. i e-post av 30.8.19:

Det er i besiktiget del av takkonstruksjonen benyttet både pappmateriale og platemateriale (sutak) mellom isolasjon og luftsikt mellom undertak og takstein. På en rekke plater ble det funnet soppdannelser, synlig fukt og fuktmerker på platenes underside, og i plateskjøter som er åpne og hvor vann kan komme trenge inn grunnet manglende bla. klips som holder platene sammen.

Konstruksjonene slik de ble avdekket hadde tydelige skader en rekke steder på undertaket, både grunnet langvarig fuktbelastning fra utside, men også grunnet det som jeg vurderer som kondensdannelser fra innside. Undertak med bruk av papp og sutakplater, hadde en slik utførelse at det som mest sannsynlig

skulle være en luftespalte, en rekke steder var så og si fraværende. I rapport fra (takstmann T.) beskrives det tiltak langs møne for å lufte ut denne lufterspaltene som eneste løsning. Da papp og sutaksplater flere steder ligger så å si tett mot hverandre, vurderer jeg det til at en slik løsning alene mest sannsynlig ikke vil være nok for å kunne eliminere problemet med at soppvekst og kondensdannelser oppstår på underside av sutaksplater. Fuktmerker på utvendig side av sutaksplater er jeg enig med (takstmann T.) i at har oppstått pga vanninntrengning under taksteinen og synes å ha pågått over lengre tid.

Under taksteinen var det benyttet sløyfer med tykkelse 11 mm, og taksteinlekter med tykkelse på 36 mm – dette gir en total størrelse på luftesjikt mellom takstein og undertak på 47 mm. Anbefaling for tykkelse på sløyfer og lekter er som (takstmann T.) skriver hhv 36 mm og 30 mm – samlet størrelse på 66 mm. Og at luftesjikt mellom undertaksplate og papp kan bidra som ett supplement til luftingen mellom plater og takstein er jeg enig i, men slik utførelsen av papp som lå opp mot sutaksplatene mellom en rekke fakk på takflaten var, så er dette bidraget til lufting minimalt.

På bakgrunn av en samlet vurdering av mindre luftespalte enn anbefalt under takstein, at papp en rekke steder ligger opp mot sutaksplater og bidrar til nedsatt utlufting (også grunnet løsning i møne, som også (takstmann T.) beskriver), samt med de soppdannelser og fukt/kondensdannelser oppstår på underside av sutaksplater flere steder på takflaten, så vurderer jeg utskiftning som nødvendig.

Så at omfanget av utbedring kun omfatter beskrevet løsning i møne, samt lokale utbedringer rundt gjennomføringer, vurderer jeg å som at det kan være stor sannsynlig for at ikke er tilstrekkelig for å kunne eliminere fuktproblemet som var opptredende andre steder på takflaten enn ved mønet. At tiltakene vil hjelpe for å hindre inndriv av vann ved mønet er jeg ikke uenig i. Men for resten av takflaten vurderer jeg sannsynligheten å være stor for at tiltakene ikke vil være tilstrekkelig.

Vedr. takstein så kan det ikke umulig at disse kan legges på takflaten igjen, da med lagring på takflaten under utbedring av undertak, sløyfer og lekter.

Tettedetaljer rundt lyre og takvindu har hatt svak utførelse, og har også bidratt til at skader har oppstått på undertak i disse områdene. Her må tiltak for tetting og fagmessig utførelse utføres.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, som en følge av alvorlige og omfattende feil ved taket. Det var avdekket fukt og sopp i taket og skadeårsaken var svært ufagmessig utførelse og manglende lufting. Utbedringskostnadene utgjorde kr 437 078, noe som tilsvarte 10,28 % av kjøpesummen. Det ble vist til at forholdet ifølge takstmann T. ikke var påregnelig basert på bygningens alder eller normal byggeskikk/anbefalinger på oppføringstidspunktet, og at taktekkingen fikk TG 1 i tilstandsrapporten.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 437 078, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet viste til at taket var 33 år gammelt, og dermed innenfor intervallet SINTEF Byggforsk hadde oppstilt for når det måtte anses som påregnelig med omlegging. Videre ble det vist til at forventningene til bygningsdelen måtte modereres av den begrensede undersøkelsen takstmannen gjennomførte før salget. Selskapet har videre anført at deler av kostnadene måtte trekkes ut, ettersom utbedringen ble foretatt før selger fikk mulighet til å vurdere sin rettingsadgang, jf. avhl. § 4-10 første ledd. Selskapet anførte videre at rimeligste forsvarlige utbedringsmetode var lokal utbedring, slik det var lagt til grunn i takstmann T. sin rapport.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Etter en konkret helhetsvurdering kom sekretariatet under noe tvil til at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet viste bl.a. til FinKN-2019-1018 og FinKN-2019-775.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers grunnet feilkonstruksjon av taket og manglende lufting, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Vurderingen av om det foreligger en mangel etter nevnte bestemmelse, vil bero på om boligens tilstand objektivt sett avviker i vesentlig grad fra hva kjøper rettmessig kunne forvente ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal foretas en samlet helhetsvurdering hvor det både legges vekt på det kvantitative og det kvalitative elementet.

Basert på sakens dokumenter legger nemnda til grunn at boligens tak er feilkonstruert, herunder at det er manglende lufting. Partene er uenige om hvilke utbedringskostnader som er nødvendige for å bøte på dette.

Sekretariatet fremholdt følgende:

Innledningsvis vil sekretariatet bemerke at det ikke er grunnlag for å holde et forhold utenfor vesentlighetsvurderingen alene basert på at selgers utbedringsrett i henhold til avhl. § 4-10 er krenket, og kjøper har tapt retten til å kreve prisavslag. Vesentlighetsvurderingen skal foretas ut ifra forholdene på overtakelsestidspunktet, og forholdet skal dermed medregnes i vurderingen i likhet med forhold det er reklamert for sent over. (...)

Sekretariatet vil videre bemerke at vi ikke besitter byggfaglig kompetanse, og at forholdet kun kan vurderes ut ifra de fremlagte dokumentene. Når det er uenighet mellom to fagkyndige om nødvendig utbedring, må i utgangspunktet den rimeligste utbedringsmetoden legges til grunn, så langt det ikke er sannsynliggjort at denne ikke vil være forsvarlig. Det er videre kjøper som må sannsynliggjøre at den rimeligste utbedringsmetoden ikke vil være tilfredsstillende, se bl.a. FinKN-2016-293 og FinKN-2016-254.

Slik vi forstår sakens dokumenter knytter uenigheten mellom de to takstmennene seg til hvorvidt det er nødvendig med utskifting av undertak, sløyfer og lekter for å etablere tilstrekkelig lufting. I rapporten fra takstmann T. konkluderes det med at det vil være tilstrekkelig med lokal utbedring ved mønet. Ifølge takstmann S. vil det ved slik lokal utbedring være stor sannsynlighet for at tiltakene ikke vil være tilstrekkelige.

Det er på det rene at sløyfetykkelsen er for liten i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet, noe som medfører ikke-tilstrekkelig lufting. Løsningene i T.s rapport, er så vidt vi forstår, betinget av at det er luftrom under sutaksplatene. Slik vi forstår uttalelsene fra S., er han enig i at den skisserte løsningen i utgangspunktet kan bidra til et supplement til lufting, men siden det en rekke steder er lagt papp tett opp mot sutaksplatene er luftspalten flere steder fraværende og dermed vil ikke løsningen være tilstrekkelig. Ettersom T.s besiktigelse av taket fremstår å være noe begrenset, bl.a. ved at det kun er et mindre parti av takflaten mot syd som er undersøkt, og det fremgår at det "må her tas forbehold om at vi kun har sett pappen på bilder", finner vi det mest nærliggende å legge S. sin vurdering av nødvendig utbedring på dette punkt til grunn. Vi bemerker at det likevel er noe uklart hvorvidt utskiftning av undertak, sløyfer og lekter er nødvendig for hele taket, eller bare deler av dette.

Det er for øvrig enighet mellom takstmennene om at det er nødvendig med utbedring av tettesjikt rundt takvinduer og luftelyre, og at takstein kan gjenbrukes.

Når det gjelder vurderingen av utbedringskostnadene for allerede utført arbeid, er det vist til at de fremlagte rapportene også omfatter denne delen av taket. Sekretariatet bemerker at rapportene er utarbeidet etter at taket ble utbedret, og det fremstår for oss som uklart hvorvidt omtalene også gjelder denne delen av taket. Av rapporten fra T. fremgår det at takflaten er skiftet i sin helhet, herunder nytt undertak av asfaltimpregnert huntonit og nye sløyfer, lekter og takstein. Ettersom begge takstmenn har konkludert med at taksteinen kan gjenbrukes, kan ikke kostnader til ny takstein anses nødvendige. Hvorvidt de øvrige utskiftningene var nødvendige er imidlertid vanskelig å vurdere på bakgrunn av den fremlagte dokumentasjonen. Slik saken er dokumentert er det etter sekretariatets vurdering ikke tilstrekkelig grunnlag for å ta nærmere stilling til disse kostnadene.

Med utgangspunkt i pristilbudet fra A.T. for utbedring av de øvrige delene av taket, utgjør utbedringskostnader med tillegg av takstutgifter kr 339 975, som igjen tilsvarer 7,7 % av kjøpesummen.

Pristilbudet baserer seg på total utskiftning av takflate og takstein. Det må følgelig gjøres fradrag for ny takstein. (...)

Nemnda er enig i sekretariatets grundige drøftelse på disse punktene. Som sekretariatet legger følgelig nemnda til grunn at det er sannsynliggjort at det ikke er tilstrekkelig med lokal utbedring i dette tilfellet, men det er noe uklart hvilket omfang utbedringskostnadene har. Det vises i denne forbindelse særlig til at kostnadene til ny takstein må trekkes ut. Men slik saken er opplyst, legger nemnda til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Nemnda har delt seg i den videre vurderingen av vesentlighetskravet i avhl. § 3-9 andre punktum.

Flertallet – Nygaard og Hødnebø – bemerk:

Hva gjelder det kvalitative elementet, legger flertallet til grunn at utbedringskostnadene relatert til mangelfulle tettinger og gjennomføringer rundt takvinduene ikke var påregnelige for kjøper. Det vises til at tre av fire vinduer var opplyst byttet i 2015 og disse var gitt tilstandsgrad 1 i tilstandsrapporten.

Når det gjelder de øvrige forholdene ved taket, fremgår det av tilstandsrapporten for boligen, under punktet om takkonstruksjonen, at det ikke var tilgang til denne på befaringsdagen, at takkonstruksjonen er kledd inne i skråhimling og det ble ikke gitt noen tilstandsgrad, jf. rapportens side 6. Om taktekkingen var det i tilstandsrapporten opplyst at det er foretatt visuell vurdering av denne fra bakkenivå og med stige opp til takutstikk. Taktekkingen ble opplyst å være fra byggeåret, og den ble gitt tilstandsgrad 1. Videre fremgikk det at takstein har *"levetid fra 30-60 år før taket må legges om"*.

Flertallet bemerker at ut fra de opplysningene som var gitt ved salget, heftet det usikkerhet ved tilstanden til takkonstruksjonen da det ut fra opplysningene i tilstandsrapporten ikke var foretatt noen vurdering av denne. Det kunne følgelig ikke utelukkes at det kunne oppdages skjulte skader ved nærmere undersøkelser og et potensielt utbedringsbehov. Det var heller ikke gitt opplysninger om fornyinger av takkonstruksjonen siden byggeåret, noe som er relevant å se hen til ut fra boligens alder. Boligen var på kjøpstidspunktet 30 år (oppført i 1986). Taktekkingen var gitt tilstandsgrad 1, noe som tilsier at det kun var svake symptomer på tilstandssvekkelse. Men vurderingen var opplyst foretatt fra bakkenivå og med stige opp til takutstikk, noe som tilsier at det ikke er foretatt særlig grundige undersøkelser av taktekkingen. Ut fra levetidsbetraktninger var taksteinen i det nedre sjikt av når det måtte forventes at taket måtte legges om.

Flertallet har funnet saken vanskelig, men har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det er i vurderingen særlig sett hen til takets alder, levetidsbetraktninger samt at det var opplyst foretatt begrensede undersøkelser av takkonstruksjonen og taktekkingen ved utarbeidelsen av tilstandsrapporten. Det var for øvrig ikke opplyst om at det var foretatt utbedringer av takkonstruksjonen eller taktekkingen siden boligens byggeår med unntak av at tre av fire takvinduer var skiftet i 2015. Flertallet bemerker at det er de åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og flertallet har kommet til at det ikke kan anses å foreligge noe slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det foreligger derfor etter flertallets oppfatning ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet har kommet til at også det kvalitative elementet etter avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt. Det vises til at skadene på taket og den manglende luftingen av taket ikke skyldes slit eller elde, men skyldes i hovedsak mangelfull konstruksjon av taket fra byggeåret. For kjøper vil det være påregnelig med visse utbedringer og vedlikehold på et over 30 år gammelt tak, men

mindretallet kan ikke se at kjøpesummen eller forholdene ellers tilsier at kjøper hadde grunn til å regne med at taket var i så mangelfull tilstand. Selv om det ikke var gitt noen tilstandsgrad på takkonstruksjonen i tilstandsrapporten, var det heller ikke gitt konkrete opplysninger som skulle tilsi at det var noe å utsette på takkonstruksjonen. Det vises til at taktekkingen og takvindueene var gitt tilstandsgrad 1 i tilstandsrapporten, som er den beste karakteristikken et brukt tak/takvindu kan få. Etter mindretallets syn er de avdekkede feilene ved taket, og de etterfølgende skadene, av et slikt omfang og alvorlighetsgrad at det innebærer et vesentlig avvik fra det forventbare 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), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).