

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-893

10.12.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Lekkasje – opplyst om drypping/vanninnsig ved ekstremvær – underkommunisert omfanget? – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Ås kommune oppført i 1972 ble solgt "som den er" for kr 5,8 mill., og overtatt av kjøper i slutten av april 2019. Ved salget ble det opplyst at selger hadde opplevd vanninnsig i stuen ved ekstremvær 3-4 anledninger over de siste 12 årene, og ifølge takstmannen var årsaken ukjent. Takstmannen opplyste imidlertid at lekkasjen ikke kom fra hovedtaket eller loftet. Etter overtakelsen opplevde kjøper lekkasje fra himlingen ved gjentatte anledninger, og i løpet av ett år hadde kjøper opplevd dryppingen ca. 10 ganger. Ifølge kjøper forekom dryppingen også fra flere steder enn hva selger hadde opplyst om på visning. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt ved å underkommunisere problemet, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet viste bl.a. til at selger hadde opplyst om lekkasjen slik de hadde erfart den. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 204 360, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Eneboligen i Ås kommune ble oppført i 1972.

I forbindelse med salget ble det ikke utarbeidet et salgsprospekt, og ifølge selger tok kjøper kontakt under selgers utflytningsprosess. Kjøper fikk komme på privat visning, og la ifølge selger inn muntlig bud før det verken hadde blitt ferdigstilt prospekt, tilstandsrapport eller egenerklæringsskjema. Selger ønsket ikke å akseptere budet før det ble utarbeidet tilstandsrapport og egenerklæringsskjema. Kjøper på sin side har bestridt at det ble inngitt muntlig bud, men forklarte at kjøper fikk spørsmål fra selger om hvilken prisklasse de var interessert i med tanke på mulig kjøp. Ifølge kjøper ble de deretter enige om å ikke diskutere dette privat, men at det skulle innhentes takst og megler. Etter visningen innhentet selger en tilstandsrapport, og fylte ut egenerklæringsskjema.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

Konklusjon tilstand

Bygningen er oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er strengere enn krav ved oppføringstidspunktet. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Det må påregnes vedlikehold/ og enkelte oppgraderinger på brukte boliger. Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/ mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.

Det var mye snø på befaringsdagen, så utvendige overflater er ikke inspisert.

Bebyggelsen: (...) Boligen ble i 1997 utvidet noe i 1. Etasje og taket hevet og innredet loftsetasjen.

Standard: Boligen har en innvendig normal standard. Overflater og løsninger er stort sett fra boligen ble påbygget og pusset opp i 1997. Overflater er hovedsakelig av parkett, furugulv og tepper på gulv. Tapetserte og malte vegger. Panel i himlinger.

Eier har opplyst følgende avvik Ved ekstremvær med spesielt kraftig vind fra sør i kombinasjon med voldsomt regn, har det 3-4 ganger i løpet av ca 12 år, forekommet drypping fra tak/himling i stuen. Det er ukjent hvor dette kommer fra, det kommer ikke via hovedtak og loft, men man antar at det blåses inn vann et sted på gavlveggen mot sør.

Bygning, generelt

Beskrivelse: ... Ved kjøp av brukt bolig må man alltid hensyn ta de forskjellige bygningsdelenes levetid/vedlikeholdsbehov angitt i Byggforskserien blad 620.015. Generelt utsatte punkter er våtrom, drenering, grunnmurer med ut forede kjellervegger, yttertak, etasjeskiller, punkterte glass som ikke er synlige på besiktigelsen mm. Alle bygningsdeler har en forventet levetid og jo eldre boligen/bygningsdelen er, jo større er muligheten for skader/behov for utskifting.

Yttervegger – TG: 2

Beskrivelse: Yttervegger i del av tilbygg fra 1997 (stue mot øst og sør) i hovedetasje: Pusset Leca Isoblokk. Øvrige yttervegger i bindingsverk med malt trekledning. Konstruksjon: Bindingsverk/reisverk. Klimaskjerm: Trekledning.

Eier opplyser følgende: Ved ekstremvær med spesielt kraftig vind fra sør i kombinasjon med voldsomt regn, har det 3-4 ganger i løpet av ca 12 år, forekommet drypping fra tak/himling i stuen. Det er ukjent hvor dette kommer fra, det kommer ikke via hovedtak og loft, men man antar at det blåses inn vann et sted på gavlveggen mot sør.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Sist malt: Ca 5 år

Synlig skadet panel: Ingen

Luftet kledning: Ja

Alder på kledning tilsier at stedvis utbedringer må påregnes.

Tilstandsgrad satt utifra tilstand kledning/ overflatebehandling.

Takkonstruksjoner – TG: 1

Beskrivelse: Konstruksjon: Saltakkonstruksjon.

Luftet konstruksjon: Ja

Loft: Kaldt loft

Lagrede gjenstander som vanskeliggjorde undersøkelse: Nei

Synlige skader: Ingen

Merknader/informasjon: Tak er kun kontrollert fra bakkenivå og eventuelt kaldtloft hvis dette finnes.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tilstand er satt utifra generell tilstand og eventuelt synlige skader.

Taktekking og membraner – TG: 2

Beskrivelse: Taktekke: Takstein

Alder taktekke: 1997

Synlige skade: Ingen

Mulighet for inspeksjon av undertak: Ja, fra kryploft

Undertak: Bordtak

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 – 40 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er noe fuktmerker i takkonstruksjonen, under det ene takvinduer. Dette var på befaringen tørt, og det antas at dette kommer fra før takvinduene ble skiftet. Tilstandsgrad satt utifra alder og utseende.

Utvendige beslag

Beskrivelse: Utvendige beslag, renner og nedløp, i stål.

Tilstandsvurdering: Utvendige beslag beskrives ikke med mindre det er åpenbare feil. Utvendige overflater og beslag var dekket av snø på befaringen.

Innvendige overflater ble gitt TG 1, og det ble ikke avdekket synlige skader utover bruksslitasje. Avslutningsvis hadde takstmannen gjort et fradrag i boligens tekniske verdi for alder, vedlikeholdsmangler og tilstandssvekkelser på kr 1,41 mill.

I egenerklæringen svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak eller fasade, og opplyste:

ved ekstremvær (sterk vind og regn fra sør) har det forekommet drypp fra himling i stue.

På spørsmål om kjennskap til arbeid utført på tak og fasade svarte selger "nei", og bemerket:

ingen arbeider /reparasjoner etter påbygging i 1997 da det ble benyttet kun faglært.

Selger opplyste videre å ha eid boligen siden 1972.

Det ble videre fremlagt følgende SMS-korrespondanse mellom selger og kjøper i forbindelse med salget:

Kjøper: Har dere hørt noe fra takstmannen? Vi er spente!

Selger: Vi fikk tilstandsrspport og takst i går. Rapporten har en del feil og mangler som jeg er i ferd med å rette opp før den sendes til megler som skal formidle salget.

Taksten ble: Markedsverdi kr 6 200 000.

Låneverdi: kr 5 300 000

Viktig at dere leser gjennom tilstandsrspporten - når den er korrekt - før dere ev. legger inn et bud.

Kjøper: Når det gjelder et evt bud fra oss, har dere noen tanker om hva dere kan selge huset for, og om dere har noen spesifikke ønsker om tidsrom for overtagelse? Vi er fremdeles interesserte i hvertfall!

Selger: Selvsagt vil vi ha mest mulig men dere må også vurdere så får vi se om vi blir enige Huset er klart for overtagelse når alt er klart med megler og det er foretatt vask og endelig utrydding. Veldig hyggelig om det blir dere, da.

Ettersom taksten ble på 6 200 000, vil vi jo gjerne ha noe ikke så langt unna 6 000 000. Dette kan vi diskutere. Fint om vi får vite hva dere vil før vi ev. legger ut huset for salg.

Kjøper: ... Vi hadde 5,5 i finanseringsbevis, men da taksten kom skjønte vi at vi måtte øke denne. Vi har vært i kontakt med banken, og vi skal nok klare å skrape sammen 5,8. Vi er kjempeinteressert i huset, men vil trolig ikke klare å få mer av banken. Dersom dette er aktuelt kan vi komme med et bud på 5,8. Dere kan da slippe å vaske dere ut, samt la evt løsøre og annet dere ikke skal ha med videre stå, for å lette litt på flytteprosessen for dere. Vi håper virkelig dere vil vurdere dette!

Selger: Takk for tilbudet.. ... vi aksepterer det, huset blir deres ved denne avtalen som høres veldig bra ut.

Kjøper: Så godt å høre! Forelsket oss i huset og mulighetene der.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.2.19. I henhold til befarringsrapport og meldingskorrespondanse mellom kjøper og selger ble overtakelsen gjennomført i slutten av april 2019.

Ifølge kjøper opplevde de drypp fra himlingen første gang sommeren 2019. Kjøper tenkte at dette hadde sammenheng med at det var ekstremvær på tidspunktet. Senere utover høsten oppsto

dryppingen ved flere anledninger, og innen ett år hadde kjøper opplevd problemet rundt 10 ganger. De siste månedene før klage ble sendt til Finansklagenemnda oppsto dryppingen også ved vanlig regn uten særlig vind. Det ble reklamert over forholdet overfor selskapet den 11.2.20.

I den forbindelse innhentet kjøper en befaringsrapport fra takstmann O. datert 5.3.20:

Konklusjon:

Det forekommer vanninntrenging i boligens himling i stuen som er beliggende i 2. etasje. Eiere har opplevd dette 6 ganger i løpet av de 10 første månedene etter at de flyttet inn. Årsaken antas å være utetthet på taktekkingen og/eller fasade på utbygget på sørveggen. Eksakt lekkasjepunkt er ikke avdekket, da det ikke er foretatt åpning av konstruksjonen.

Det må gjøres tiltak for å forhindre fremtidige skader på boligen. Opplysningene som er gitt i salgsdokumentene om forholdet, er etter undertegnades vurdering ikke samstemmende med de faktiske forhold, da det virker som om forekomst av vanninntrengingen har forekommet hyppigere enn hva kjøper har fått opplyst.

(...)

Vurdering.

Generelt er undertegnede vurdering at en konstruksjon som er/har vært utsatt for vann må åpnes. Dette er spesielt viktig der hvor det er dampsperre i konstruksjonen. Dette for å finne ut om konstruksjonen er skadet, og eventuelt kunne "lese" fuktmerkene hvor disse kommer fra, og hvor vannet renner videre. Slik sett bør konstruksjonen åpnes i ytterveggen på loftstuen, himlingen i stuen under, og eventuelt takflaten fra utsiden. Særlig fokus må da være der hvor takflatene/beslagene går sammen, og hvor det mistenkes at vannet trenger inn fra utsiden. Dette beskrives punktvis i utbedringsbeskrivelsen under.

Ved undersøkelsene i boligen ble det avdekket fuktmerker på kryploftet på langsiden av boligen. Det er tilkomst til kryploftet i knevegg på loftstuen. Bildene under viser rennemerker på taksperrene. Dette kommer av kondensdannelse i konstruksjonen som følge av at det opphopes varm og fuktig luft i området. Årsaken er at luftespalten i den isolerte skråhimlingen stedvis er blokkert og delvis tettet igjen.

Bildet er tatt fra luken i kneveggen, og viser fuktmerker på taksperren og rupanelene på undertaket.

Bildet er tatt i samme området, og viser fuktmerker, svertesopp i konstruksjonen. Dette kommer av kondensdannelser i konstruksjonen over skråhimlingene.

Fuktmåling i undertaket viste en fukt på 13,5 %. Dette er å betegnes om tørt treverk. Bildet viser at det er flere "årringer" i fuktmerkene. Dette forteller at det har oppstått fukt flere ganger i området. Dette oppstår vanligvis i den kalde tiden av året, og når temperaturen stiger igjen. Da vil rim/isdannelser smelte og føre til vanddannelse på/i konstruksjonen.

Bildet viser at pappen buler opp og nærmest blokkerer luftespalten. Dette gjør at luftsirkulasjonen blokkeres/forhindres.

Bildet viser takvinduet i loftstuen. Det er synlige rennemerker på panelkledningen på kneveggen. Dette er sannsynligvis kondensvann fra konstruksjonen over. Det er ikke mulig å si om dette er nye eller gamle fuktmerker. Ingen uvanlig fukt ble målt i området.

Det skal sies at takkonstruksjonen ikke ble undersøkt i sin helhet, og at det derfor kan være etablert en form for utlufting av konstruksjonen. Dette må i så fall undersøkes nærmere. Ovennevnte tiltak er nevnt som et aktuelt alternativ på eventuelle tiltak mtp utluftingen.

Avslutningsvis hadde takstmannen oppstilt forslag til utbedring av taket. Utbedring av tak og vegg utvendig ble estimert til kr 56 250 inkl. mva., innvendige tiltak på skadestedet til kr 27 500, stue i hovedetasje til kr 81 250, lufting av takkonstruksjon til kr 7 500, og eventuell montering av taklufter til kr 18 750.

Kjøper ba dermed takstmann O. om å vurdere synligheten av forholdet. I e-post fra takstmann O. datert 12.3.20 ble det bl.a. uttalt følgende:

Hvis takstmannen skulle sett dette måtte han ha vært inne på kryploftet og sett "tilbake" opp mellom sperrene. Ut fra at fuktmerkene/rennemerke/svertesoppen er godt synlig fra luken i kneveggen, ville det vært naturlig å sett noe nærmere på dette, og sagt noe mer om dette. (Jeg vet ikke om han har vært inne på loftet)

(...)

For meg er det uklart om det er rennemerker/fuktmerker inne i loftstuen (selgers takstmann) beskriver, eller om det faktisk er merkene på kryploftet...

(...)

Dette (avslutning av beslag fra hovedtak) er kun synlig ved å strekke seg ut av vinduet i boligens loftstue. I seg selv behøver ikke dette være årsaken til lekkasjen, men det er naturlig å bemerke dette fra mitt ståsted og vurderinger.

Det ble videre fremlagt kommentarer fra selger. Fra selgers forklaring hitsettes:

Selger har opplevet at det har samlet seg vann på gulvet.

Som opplyst i div dokumenter tidligere, har vi opplevet dette ca. 5 ganger de siste ca. 10-12 år, under ekstremvær.

Det er ikke gjort undersøkelser/tiltak mot problemet.

Selger har ikke kontaktet bygningsforsikring om problemet.

Kommentarer: Det er en selvfølge at det blir vann på gulvet når det drypper fra himling. Dryppings intensitet sto i forhold til varigheten av været.

At kjøper har opplevet hyppig drypping/vanninntrengning etter overtagelsen, skyldes selvsagt alle ekstremvær som har vært i år. Så ofte og så intens har vi ikke hatt slikt vær tidligere.

Eiendommen ble solgt med opplysning om fare for ytterligere lekkasjer fra himling i stue. Kjøper var fullt orientert ved underskriving av kjøpekontrakt. Kjøper overtok huset i den stand det var - med lekkasjefare ved ekstremvær.

Hvor ofte og hvor heftig ekstremvær ville oppstå etter overtagelsen av huset, kan vi som selger ikke stå inne for. Kjøper ble orientert om hvilke forhold som forsårsaket, dryppingen.

En liten kommentar oss i mellom når det gjelder vanninntrengning:

Klart det har vært hyppigere vanninntrengning nå enn det vi opplevet, det har jo vært adskillige mer ekstremvær det siste året enn det noen gang har vært tidligere.

(...)

Ved overtagelse var kjøpers far med, og han ble, sammen med kjøper, vist og orientert om hvor vanninntrengning har funnet sted. De var veldig bevisste med situasjonen.

Både kjøper og selskapet har fremlagt flere ulike forklaringer fra partene for hva som skal ha blitt sagt/vist i forbindelse med salgsprosessen. Kjøper har fremlagt bilder av dråper og vannsøl i himling og på gulvet.

Kjøper anførte i hovedsak at selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger om lekkasjen ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Lekkasjen forekom i mye større omfang enn det som ble opplyst ved salget, og selger måtte ha kjent til dette. Det ble heller ikke nevnt at vanninnsiget forekom flere steder i boligen, hvor kjøpers far kun ble forevist lekkasjen ved terrassedøren. Også takstmannen måtte ha sett avvik ved tak, beslag og fuktmerker, og det var grovt uaktsomt at dette ikke ble bemerket ved salget. Det forelå uansett en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag på kr 204 360 inkl. takstutgifter, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet har anført at det ikke forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble opplyst om lekkasje av ukjent årsak, og det var dermed påregnelig for kjøper med

funksjonssvikt på kort sikt. Kjøper undersøkte ikke forholdet til tross for risikoopplysninger. Takstmannen kunne heller ikke anses å ha opptrådt uaktsomt, og det var ikke dokumentert at fuktmerkene var tilstede eller at takpappen bulet også i selgers eiertid. Det var heller ikke holdepunkter for at dryppingen hadde forekommet i samme hyppighet i selgers eiertid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til et større omfang enn hva som ble opplyst ved salget, eller at selgers takstmann skulle ha avdekket forholdet, jf. avhl. § 3-7. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 fra selger grunnet underkommunikasjon om vannlekkasje/-innsig, og har i sin begrunnelse bl.a. vist til følgende:

Det er klart at selger har kjent til vanninnsiget og opplyst om dette ved salget. Spørsmålet blir imidlertid om selger har opplevd vanninnsiget i større omfang enn det som ble formidlet.

Finansklagenemnda har i sin praksis lagt til grunn at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å legge til grunn at kunnskapskravet er oppfylt, jf. bl.a. FinKN 2014-304. Sekretariatets saksbehandling er skriftlig, slik at vurderingen i saken må baseres på dokumentene som er fremlagt. Kjøper har bevisbyrden for at selger hadde kunnskap om forholdet.

Selger har forklart at de ikke har opplevd vanninnsig av den hyppighet og omfang som kjøper nå opplever. I mangel av andre holdepunkter vil det for sekretariatet være vanskelig å legge til grunn at selger likevel hadde kjennskap til forholdet, se bl.a. FinKN 2017-773.

Sekretariatet ser at det kan fremstå noe påfallende at selger kun skal ha opplevd vanninntrengingen et fåtall ganger i løpet av 12 år, ettersom kjøper har opplevd problemet 10 ganger i løpet av det første året etter overtakelsen. Likevel er det for sekretariatet opplyst at det etter overtakelsen var en periode med uvanlig mye ekstremvær, som tilsier at lekkasjen på bakgrunn av dette kunne ha vist seg hyppigere for kjøper enn hva den gjorde i selgers eiertid.

Dette støttes av at kjøper ikke opplevde mengden vanninntrenging som et avvik fra det avtalte før nærmere 10 måneder etter overtakelsen.

Kjøper har opplyst at det den siste tiden ikke kun har vært ved ekstremvær at vanninnsiget har oppstått, men at lekkasjen også har vist seg ved normalt regnvær. Sekretariatet vil til dette bemerke at problemet kan ha utviklet seg til det verre i kjøpers eiertid. Det er først de siste månedene kjøper har opplevd vanninnsiget ved vanlig regnvær, som tilsier at lekkasjen ikke viste seg ved alminnelig nedbør den første tiden etter overtakelsen. Dette kan tale for at selger ikke nødvendigvis må ha opplevd lekkasjen ved mildere regn i sin eiertid, men at lekkasjen kan ha utviklet seg som en følge av den unormale mengden ekstremvær som fant sted utover høsten 2019. Vi kan på bakgrunn av dette dermed ikke se at det er sannsynliggjort at vanninnsiget har funnet sted i tilsvarende omfang i selgers eiertid, og lekkasjen kan ha utviklet seg på et uheldig tidspunkt kort tid etter overtakelsen.

Kjøper har videre anført at selgers opplysninger om drypping var en underkommunikasjon av det omfanget av vann som samler seg på gulvet.

Sekretariatet ser at opplysninger om større vannansamlinger på gulvet kan fremstå mer risikofylt enn opplysninger om drypping. Imidlertid er det klart at vannet ved drypping må lande på gulvet under, og det ble ikke opplyst om mengde eller varighet av dryppingen. Kjøper måtte dermed påregne at dryppingen kunne pågå over en stund, og dermed også danne vannsøl på gulvet under.

Vi kan heller ikke se at kjøper foretok videre undersøkelser av omfanget av vanninntrengingen.

Etter sekretariatets oppfatning er vannansamlingen slik den er dokumentert for oss ikke større enn hva som var påregnelig i lys av opplysninger om drypping.

Videre ser vi at det er uenighet mellom selger og kjøper om hvilke lekkasjepunkt som ble vist kjøpers far ved visning. Sekretariatet bemerker at det på bakgrunn av skriftlig behandling er vanskelig for oss å ta stilling til hva som ble formidlet muntlig på visning, når partene er uenige. Vi vil imidlertid bemerke at det synes enighet om at kjøper fikk forevist i alle fall deler av lekkasjepunktene som nå foreligger ved visningen, og at lekkasjen kunne ha videreutviklet seg og vist seg i større og mer utstrakt omfang i kjøpers eiertid enn hva den gjorde for selger.

Vi kan dermed ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til lekkasje i større omfang enn det det ble opplyst om ved salget.

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon om at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og den middelbare bevisføringen legger klare begrensninger for muligheten til å foreta troverdighetsvurderinger. Forklaringene og innleggene fra hhv. kjøper og selger i etterkant av sekretariatets vurdering viser tydelig at partene er uenige på en rekke punkter om hva som ble sagt og gjort i forbindelse med overdragelsen. Det understrekes derfor at nemndas konklusjon på dette punktet utelukkende er basert på dokumentene i saken.

Når det gjelder anførselen om takstansvar etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon med selger, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke er utvist grov uaktsomhet fra takstmannens side. Det vises særlig til at taktekkingen ble gitt TG 2 på bakgrunn av alder og utseende. Videre ble veggkonstruksjonen gitt TG 2 grunnet dens tilstand, og takstmannen ga også risikoopplysninger om lekkasje med usikker kilde.

For så vidt gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet i sin vurdering kommet til at verken det kvantitative eller kvalitative elementet i vesentlighetskriteriet kan anses oppfylt. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

I denne saken utgjør utbedring- og takseringskostnadene totalt kr 204 360 inkl. mva., tilsvarende 3,5 % av kjøpesummen. Det kvantitative avviket er dermed under den veiledende grensen.

Vi kan heller ikke se at det foreligger tungtveiende kvalitative momenter som tilsier at avviket likevel må anses vesentlig. Det ble opplyst om lekkasje av ukjent årsak ved salget, som hadde pågått over en periode på 12 år. Det var ikke opplyst at konstruksjonen i den forbindelse hadde blitt åpnet og undersøkt eller utbedret, og kjøper tok dermed en risiko for at det kunne foreligge skjulte skader av ukjent omfang i konstruksjonen. Kjøper måtte også være forberedt på at lekkasjen kunne utvikle seg til det verre, og måtte påregne utgifter og utbedringsbehov på kort sikt. Vi viser i den forbindelse til dommen i Rt. 2002 s. 1425, hvor Høyesterett uttalte at kjøper til en viss grad må anses å ha overtatt risikoen for skadeårsak og -omfang når det blir opplyst om skader og kjøper ikke foretar videre undersøkelser før kjøpet. Vi viser videre til FinKN 2019-775, hvor nemnda kom til at et avvik på 4 % ikke var tilstrekkelig for skader ved et tak på 13 år. Se også FinKN 2017-830, hvor avvik ved kledning på 4,3-5,4 % av kjøpesummen ikke ble ansett som en vesentlig mangel. Kledningen i nemndas avgjørelse var 21 år, og hadde fått TG 2 ved salget. I denne saken var både utvendige overflater og taket eldre enn i nemndas avgjørelser, og det kvantitative avviket mindre. Vi bemerker videre at takstmann O. i sitt estimat har oppstilt utbedring under forutsetning om at skjulte deler av konstruksjonen er skadet og må skiftes, men presiserer at det ikke er mulig å avklare skadeomfanget før konstruksjonen åpnes. Det kan i et slikt tilfelle stilles spørsmål ved om det kan anses sannsynliggjort at utbedringskostnadene i sin helhet må anses rimelige og nødvendige, uten at dette har vært avgjørende for vår vurdering.

Nemnda slutter seg fullt ut også til dette. Det foreligger derfor heller ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).