

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-445

7.5.2021

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved tak – uriktig opplysning om alder på takteking? – opplyst om egeninnsats – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Notodden kommune oppført i 1973 ble solgt "som den er" for kr 1,38 mill. og overtatt av kjøper 15.10.18. I salgsprospektet ble det opplyst at boligen var jevnlig oppgradert, og at det bl.a. var "*ny takshingel ca 9 år siden*". I tilstandsrapporten ble takkonstruksjon og takteking gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst at shingelpapp var skiftet for 10 år siden, samt at en liten utetthet ved luftekanal over tak var blitt tettet av eier. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger om den tidligere utettheten ved luftekanalen, ny takpapp for 10 år siden, samt at alt arbeid var utført av eier som ufaglært. Etter overtakelsen oppdaget kjøper utettheter i taket. Forholdene ble vurdert av flere fagkyndige. En av de fagkyndige bemerket at taktekket på østsiden av boligen så ut til å være en god del eldre enn det opplyste. De fagkyndige konkluderte for øvrig med at utetthetene i taket skyldtes håndverkerfeil, samt at det var utilstrekkelig lufting av loft/tak. Kjøper innhentet et pristilbud på kr 679 938 for "*bytte av tak, samt omfattende renovering innv.*". Selskapets takstmann estimerte utbedringskostnadene til kr 247 250. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning om ny takshingel for 9 år siden, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avsto kjøpers krav, og bestred at det var gitt en uriktig opplysning og at forholdene utgjorde et vesentlig avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 679 938, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tak, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9.

Boligen er en enebolig i Notodden kommune oppført i 1973.

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

Pen og velholdt enebolig (...)

Boligen er jevnlig oppgradert, selger opplyser blant annet at det er 5 nye vinduer for 3 år siden, ny takshingel ca 9 år siden, (...)

I tilstandsrapporten ble det under takstmannens konklusjon opplyst om følgende:

Standard

Frittstående enebolig (..) bygget ifl. matrikkel i 1974, jevnlig oppgradert i tiden 1986-2018.

(...)

Boligen har saltakkonstruksjon av tre. Taket er dekket med ny shingelpapp for 10 år siden.

(...)

Andre forhold: Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Fremsto ved befaringen i normal god standard. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelser av de forskjellige bygningsdeler i rapporten. Eventuelt skader i konstruksjon kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Takkonstruksjon var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse

Takform: Saltak.

Konstruksjon: Fabrikklagde takstoler/sperrer

Ventilering: Naturlig utettheter i konstruksjon og pustende materialer.

Fukt: Ikke registrert.

Sopp/råte: Ikke registrert.

Treskadeinsekter: Ikke registrert.

Takkonstruksjonen er besiktiget fra bakkenivå og gjennom luke i gavlvegg.

Vurdering

Tilstandsgraden er vurdert ut fra alder og er en indikasjon på tilstand.

Taktekkingen var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse

Taktro med shingelpapp, skiftet ny shingelpapp for 10 år siden.

Eldre shingelpapp ble fjernet. Takstige er montert.

Vindski og trykkimpregnerte toppbord med blekk.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og gjennom luke i gavlvegg.

Vurdering

Liten utetthet ved luftekanal over tak er blitt tettet av eier.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra alder og er en indikasjon på tilstand.

Levetid

Forventet levetid for takshingel er 20 - 25 år.

I henhold til NBI er intervaller for utskifting av vindski/vannbord av tre 15 - 25 år.

Renner, nedløp og beslag var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse

Renner, nedløpe og skvettebrett i plastbelagt stål.

Vurdering

Små lekkasjer i renneskjøter.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra alder og er en indikasjon på tilstand.

Levetid

Normal levetid for renner og nedløp av plastbelagt stål er 25 - 35 år.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 1986. På spørsmål 7 om kjennskap til utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Har vært en liten utetthet ved luftekanal på taket.

På spørsmål 7.1 om kjennskap til om det var utført arbeid på tak siste 10 år, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst:

Ny takpapp for 10 år siden.

På spørsmål 7.2 "Er arbeidet utført av faglært?", hadde selger krysset av "Nei".

På spørsmål 7.3 "Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst:

Alt utført av eier.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,38 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.9.18, og overtatt av kjøper den 15.10.18.

I etterkant av overtakelsen oppdaget kjøper utettheter i taket. Kjøper kontaktet sin husforsikring Jernbanepersonalets Bank og Forsikring, som rekvirerte firma R. for å vurdere forholdet. Takstmann F. gjennomførte befaring 18.6.19. Fra skaderapport datert 18.6.19 hitsettes:

Installasjon

I. Vanninnr. utenfra over grunn

Kilde

I. Nedbør. Smeltevann. Grunnvann

Årsak

E. Slitasje og elde (normalt større enn 30 år)

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Utett yttertak, trolig kommer vannet inn ved takhatt, men dette må bekreftes ved åpning.

(...)

Skadeomfang

Fukt i trønning, og gulv i yttergang. Ytterdør har fått fukt og har begynt å subber.

(...)

Slitt tak, og mye mose.

(...)

Mye mose på taket, som også ser veldig slitt ut.

(...)

Tilstandsrapport sier takshingel er byttet for 10 år siden, men taktekke på østsiden av huset ser ut til å være en god del eldre.

Utover sensommeren avdekket kjøper ytterligere lekkasje, og tok igjen kontakt med sin husforsikring, som rekvirerte firma B. Takstmann S. gjennomførte befaring 13.8.19. Fra skaderapport datert 5.9.19 hitsettes:

Installasjon

I. Vanninnr. utenfra over grunn

Kilde

I. Nedbør. Smeltevann. Grunnvann

Årsak

C. Håndverkerfeil

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsak til skaden skyldes utett yttertak. Taket er feil utført for skjøter og omlegg på takshingel. Synlige skjøter og kramper.

(...)

Skadeomfang

Det er en liten fuktskade i en bod ved befaringen. Synlig skade for øvre del av vegg og del av himlingen.

Kjøper kontaktet deretter K. Bygg for pristilbud. Ifølge kjøper befarte K. Bygg boligen og fant flere skader innvendig som var direkte følgeskader av utettheter i taket. Kjøper har fremlagt pristilbud fra K. Bygg datert 23.1.20 på kr 679 938 inkl. mva. for "*bytte av tak, samt omfattende renovering innv.*". Det ble også fremlagt et dokument med oversikt over arbeidene.

Videre ble det fremlagt e-postkorrespondanse fra april 2020 mellom kjøper og byggmester B. ved K. Bygg hvor følgende fremgikk:

Kjøpers advokat:

1. Er det slik å forstå at den foreslåtte utbedringen og utbedringskostnadene har alle direkte sammenheng med skadene på taket?
2. Er det skadene på taket som gjør at det er nødvendig med omfattende renovering av boligen innvendig?

Byggmester B.:

Grunnen til alle skadene i Huset er lekkasjer i taket, flere steder. Dette er feil lagt.

Det er ingen lufting på loft, og alt av rør/luftinger fra bad, kjøkken, lufting kloakk osv er lagt til loft og avsluttet der. Dette er ikke bra.

Legger ved link til bilder tatt i huset, og på loftet. Det hvite på loftet er rim/is som følge av kombinasjonen kondens, lekkasjer og fraværende til luft og utluft

Videre så er det lagt knotteplast på loftet, hvor kondens og lekkasje vann har gått langs med denne, og funnet veg ned i vegg over utgangsdør, og kjøkken yttervegg.

-

2: ja. Innvendige skader er direkte følgeskader av taket og svaret i forrige mail.

Kjøpers advokat:

Bare et raskt spørsmål til, er det ufagmessigheter ved shingelen eller er det takets konstruksjon som har medført skadene?

Byggmester B.:

Det er jo som nevnt noe galt med hele luftekonstruksjonen, så det er jo gjort feil.. Så fagmessig utført er det ikke, og ikke i henhold til f.eks Byggforsk sine anvisninger.. heller ikke takteking eller blikk/pipebeslag er fagmessig utført..og ikke i forhold til produktanvisninger..

Selskapet rekvirerte etter dette firma O. for å vurdere forholdene. Takstmann H. gjennomførte befaring 6.7.20. Fra befaringsrapport datert 19.8.20 hitsettes:

Nåværende eier har ved flere anledninger oppdaget vanninntrenging i boligen. Det mistenkes at dette skyldes utettheter i taktekket.

Etter en gjennomgang av takkonstruksjonen er boligen bygget i tråd med god byggeskikk fra oppføringstidspunktet som er 1973. Det ble i følge forrige eier lagt ny takpapp på på taket sommeren 2008. Arbeidet med taktekket fremstår pent ved første øyekast, men ved en vurdering av risikopunkter som oppbrett ved vindskier og mot vegggliv, samt avslutningen ned mot takfot, bærer arbeidet preg av noe manglende fagkunnskap hos dem som har utført arbeidet.

Ned mot takfot ser det ut til at det er benyttet en kombinert takfotplate og møneplate. I denne platen er det snitt og når platen legges som takfotplate skal disse snittene vende oppover på taket. Dette er ikke tilfellet på dette taket noe som har forårsaket utettheter ved takfoten.

Videre kunne det avdekkes et kutt i taktekket, når dette kuttet har oppstått er ukjent for undertegnede, men dette er i området som er like over den siste registrerte skaden. Det er imidlertid ingen synlige fuktskjolder i taktroa i dette området noe som tyder på at det med stor sannsynlighet ikke har vært et regelmessig problem. Kuttet var forsøkt tettet med en shingel bit.

Kaldloftet er bygget etter normale byggeprinsipper i 1973 hvor det er lufting fra raft til raft via et stort åpent kaldloft. I slike konstruksjoner er det i dag ikke uvanlig med kondensforekomst og da gjerne med påfølgende svertesopp. Det er i tillegg et rør som er ledet opp på kaldloft dette er med stor sannsynlighet luftingen av avløpsrørene i boligen. Luftingen på kaldloftet har åpenbart ikke klart å håndtere denne fukttilførselen noe som fremkommer av bildet. I lys av alder så er omfanget av svertesopp begrenset.

På bildet ser vi fuktskjolder i takess himling på kjøkken og i bod/bi inngang tilknyttet kjøkken.

Det er for undertegnede vanskelig å skille på eldre fuktskader og nye fuktskader, men ved gjennomgang av bildene ved salg er det åpenbart enkelte fuktskjolder i for eksempel.
Parkettgulv på kjøkken.

Når det gjelder i himlingen i stuen kan undertegnede ikke se at dette har noen sammenheng med fuktinntrengingen.

KONKLUSJON

Det er åpenbart enkelte steder taktekket er utett noe som har medført lekkasje inn i boligen via kaldloftet. Dampsperran som er etablert i flathimlingen har holdt relativt godt på vannet og forsinket gjennomtrengingen inn i boligen. Det kan være at mindre vanninnslag via yttertak kan ha diffundert på kaldloftet uten å medføre en fullstendig inntrenging.

Det er for undertegnede vanskelig å vurdere alderen på fuktskadene som vi ser flere steder i boligen, men taket har vært mer eller mindre uendret i ca. 12 år og det som knytter seg til vanninntrenging fra yttertak er å anse som en konstruksjonsfeil som har vært til stede fra taktekket ble lagt.

Undertegnede ønsker å presisere at arbeidene som ble gjort i 2008 ifølge tidligere eier kun omfattet takpapp og ikke beslagsarbeider.

SKADEOMFANG

Skadeomfanget knytter seg i all hovedsak til innvendig takess himling. Alder er imidlertid vanskelig å si noe konkret om.

UTBEDRING

På bakgrunn av ovennevnte anbefaler vi en utbedring som omfatter omlegging av taktekking, samt avfukting av kaldloft. Videre bør skader i takesshimlingen utbedres.

Takstmann H. estimerte utbedringskostnadene til kr 247 250 inkl. mva.

Ifølge selskapet fastholdt selger at det ble lagt ny takshingel på hele taket den samme våren. Selger har observert at det grodde mose på taket på skyggesiden, men ikke på solsiden.

Selskapet avviste ansvar, men fremsatte et tilbud om minnelig løsning den 26.8.20.

Kjøper fremla e-poster fra byggmester B. av 23.2.21, hvor det ble bekreftet at de angitte kostnadene var nødvendige, og det ble opplyst at tilbudet måtte justeres opp pga. prisøkninger.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå mangler etter avhl. § 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble anført at opplysningen om at det var lagt ny takshingel for 9 år siden var uriktig, og vist til at takstmann F.s undersøkelser viste at taktekket på østsiden var "*en god del eldre*". Det ble videre anført at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente, som en følge av avvikene ved taket og boligens konstruksjon. Det ble i hovedsak vist til at det ble opplyst at boligen var jevnlig oppgradert, blant annet ved arbeid på taket, det var flere ganger presisert at shingelen ble byttet ca. 9 år før salg, og både taktekking og takkonstruksjon ble gitt TG 1, med grundig beskrivelse av tilstand og oppbygning. Utbedringskostnadene på kr 679 938 utgjorde over 49 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 679 938, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak bestridt at det forelå noen mangel etter avhl. § 3-8 og 3-9 andre punktum. Selskapet har bestridt at det var gitt en uriktig opplysning. Det ble i hovedsak vist til at det fremsto som at det ikke var annet enn observasjon av mose på østsiden som gjorde at takstmann F. antok at shingelen var eldre. Det ble fremholdt at dette hadde en naturlig forklaring ut fra solforhold, og kunne ikke tas til inntekt for at det var gitt en uriktig opplysning om at takshingelen i sin helhet ble byttet av selger. Selskapet har videre bestridt at de avdekkede forholdene utgjorde et vesentlig avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente. Det ble i hovedsak vist til at selger opplyste at alt av arbeid er gjort av selger selv som ufaglært, blant annet legging av takshingel og utbedring av utetthet ved luftekanal på taket. Det ble vist til FinKN 2014-290, hvor det bl.a. fremgikk at en kjøper i utgangspunktet ikke kunne påberope mangel knyttet til bygningsdeler hvor det var opplyst om ufaglært arbeid. Ifølge rapporten fra takstmann H. var det ufagmessighetene som var årsaken til lekkasjeproblematikken. Selskapet har også anført at utbedringskostnadene i takstmann H. sin rapport måtte anses som rimeligste nødvendige utbedringskostnader.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at deler av taktekkingen var eldre enn opplyst, og kom følgelig til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-8. Etter sekretariatets vurdering forelå det heller ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at det forelå et skadeomfang som begrunnet så høye utbedringskostnader som kjøper krevde dekket.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det er gitt en uriktig opplysning ved salget da det var opplyst om at det ble lagt ny takshingel ni til ti år før salget, jf. avhl. § 3-8. Kjøper anfører at taktekkingen på den ene siden av taket fremstår å være eldre enn dette. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at det var gitt en uriktig opplysning, og fra sekretariatets vurdering siteres:

Begrunnelsen for kjøpers anførsel er at takstmann F. i skaderapport av 18.6.19 har uttalt følgende:

Tilstandsrapport sier takshingel er byttet for 10 år siden, men taktekke på østsiden av huset ser ut til å være en god del eldre.

Selger på sin side fastholder at det ble lagt ny takshingel på hele taket den samme våren.

Takstmann F. har ikke gitt noen konkret begrunnelse for hvorfor taktekkingen ser ut til å være eldre på østsiden. Det fremgår for øvrig av hans skaderapport at taket er veldig slitt og med mye mose på den aktuelle siden, og vi går ut ifra at dette er grunnen til at han mener at taktekkingen ser ut til å være eldre.

Sekretariatet bemerker at taket fremstår som noe mer slitt og mosegrodd på den ene siden. I likhet med selskapet er vi imidlertid av den oppfatning at taktekkingens tilstand kan ha en naturlig sammenheng med boligens plassering og værforhold, og det er ikke snakk om helt ny taktekking. For øvrig bemerker vi at uttalelsen fra takstmann F. er noe vag. Takstmann F. har som nevnt ikke begrunnet sin påstand, han har heller ikke anslått den eventuelle alderen på taktekkingen, og han gir heller ikke uttrykk for at det kan utelukkes at taktekkingen er fra 2008.

Videre er det fremlagt to øvrige skaderapporter i saken utarbeidet av to andre takstmenn. I skaderapporten utarbeidet av takstmann S. legges det til grunn at forrige eier har omlagt taket for ca. 9 år siden, uten at det stilles spørsmål ved taktekkingens alder. I skaderapporten utarbeidet av takstmann H. fremgår det at det ifølge forrige eier ble lagt ny takpapp på taket sommeren 2008. Heller ikke i denne rapporten stilles det spørsmål ved taktekkingens alder.

For øvrig bemerker vi at den aktuelle takflaten ser ut til å ha vært tilsvarende slitt/mosegrodd på tidspunktet da takstmann H. gjennomførte befaring i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapporten som forelå ved salget. Dette er synlig på forsidebildet i tilstandsrapporten, uten at takstmann H. har kommentert dette.

Nemnda er enig i dette, og kan i likhet med sekretariatet ikke se at det slik saken er opplyst er sannsynliggjort at det er gitt en uriktig opplysning ved salget. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er uenighet om utbedringsbehovet og utbedringskostnadenes størrelse, men uavhengig av om kjøper eller selskapets anførsler legges til grunn er det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen oppfylt.

Sekretariatet har etter en grundig drøftelse kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda finner det hensiktsmessig å sitere store deler av sekretariatets drøftelse:

Pristilbudet fra K. Bygg synes å basere seg på nærmest en totalrenovering av boligens hovedetasje, og omfatter åpenbart langt mer omfattende arbeid enn kostnadsoverslaget fra firma O. Det eneste som fremgår av pristilbudet fra K. Bygg når det gjelder arbeidene er følgende:

Takk for muligheten til å gi deg pris på bytte av tak, samt omfattende renovering innv.

Det er også fremlagt et dokument med opplisting av arbeidene fra K. Bygg, men denne opplistingen dokumenterer verken skader, nødvendigheten av arbeidene eller årsaksforhold. Det er for øvrig fremlagt flere e-poster fra byggmester B. ved K. Bygg, hvor det blant annet fremgår: "Innvendige skader er direkte følgeskader av taket" og: "Grunnen til alle skadene i Huset er lekkasjer i taket, flere steder". Selv om byggmester B. gir uttrykk for at det er årsakssammenheng mellom feil ved taket og de innvendige skadene, har han ikke uttalt seg konkret om hvorvidt det som følge av skadene er nødvendig med så omfattende renovering. Innvendige skader og skadeomfang er heller ikke dokumentert nærmere i e-postene, utover at det nevnes rim/is på loft, og at vann har funnet vei fra loft og ned i vegg over utgangsdør og kjøkkenyttervegg. Dette er så vidt vi kan se også hensyntatt i rapporten fra firma O. Det er også inntatt en link med bilder fra befaringen i en av e-postene fra byggmester B., men vi kan heller ikke se at bildene dokumenterer skadeomfang utover det som er hensyntatt i rapporten fra firma O.

Sekretariatet viser videre til at takstmann H. ved firma O. gjennomførte befaring etter K. Bygg, noe som tilsier at det ikke er nærmere undersøkelser gjennom åpninger av konstruksjoner eller lignende som begrunner det betydelige avviket. Kjøpersiden har heller ikke fremlagt dokumentasjon som uttrykkelig imøtegår takstmann H.s vurdering av nødvendig utbedringsbehov. Det må uansett være klart at kostnader og utbedringsbehov av en slik størrelse og et slikt omfang krever nærmere dokumentasjon. Slik saken er opplyst kan det etter sekretariatets vurderingen ikke anses sannsynliggjort at det foreligger et skadeomfang som begrunner et utbedringsbehov og så høye utbedringskostnader som pristilbudet og opplistingen av arbeid fra K. Bygg viser.

Når det gjelder konkrete feil, har byggmester B. i e-postene fremholdt: "Det er ingen lufting på loft, og alt av rør/lufting fra bad, kjøkken, lufting kloakk osv er lagt til loft og avsluttet der" og: "Det er jo som nevnt noe galt med hele luftekonstruksjonen, så det er jo gjort feil", uten at vi kan se at dette er begrunnet nærmere.

I rapporten fra firma O. utarbeidet av takstmann H. fremgår det at takkonstruksjonen er bygget i tråd med god byggeskikk fra oppføringstidspunktet og at kaldloftet er bygget etter normale byggeprinsipper i 1973, men at det i slike konstruksjoner ikke er uvanlig med kondensforekomst, og da gjerne med påfølgende svertesopp. Det er i tillegg et rør, sannsynligvis luftingen av avløpsrørene i boligen, som er ledet opp til kaldloft. Takstmann H. har videre bemerket at luftingen på kaldloftet åpenbart ikke har klart å håndtere fuktilførselen.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det under punktet for takkonstruksjon opplyst om ventilerings ved "naturlig utettheter i konstruksjon og pustende materialer". Det ble videre opplyst at det ikke ble registrert fukt, sopp eller råte ved befaringen. Takkonstruksjonen ble gitt TG 1 ut fra alder. Selv om takkonstruksjonen er bygget i tråd med god byggeskikk på oppføringstidspunktet, og konstruksjonstypen dermed ikke nødvendigvis avviker fra det kjøper kunne forvente, var det ikke gitt opplysninger som tilsier at kjøper måtte være forberedt på risikoen knyttet til lufting og heller ikke at ventilasjonsrør var avsluttet på loftet med påfølgende risiko.

Vi forstår det imidlertid slik at takstmann H. konkluderer med at det er utetthetene i taktekingen som er årsaken til skadene i boligen, og vi forstår det videre slik at han ikke anser det som nødvendig å gjøre konstruksjonsmessige tiltak knyttet til lufting og ventilering. De fagkyndige fra firma R. har også konkludert med at skadene de har vurdert skyldes utett yttertak. Byggmester B. synes å relatere skader til lekkasjer gjennom yttertaket, kondens og lufting, men han er generelt lite konkret i de uttalelsene som er fremlagt. Videre bemerker vi at kjøper som nevnt har fremholdt at K. Bygg fant flere skader innvendig og at dette var "direkte følgeskader av utettheter på taket". Selv om årsaksforholdet kan være mer sammensatt, synes hovedårsaken til de innvendige skadene å være utettheter i taktekingen. Skadeomfang som alene kan knyttes til lufting og ventilering er uansett ikke dokumentert, og slik saken er opplyst finner vi det usikkert om skadene i det hele tatt ville oppstått dersom taktekingen hadde vært tett.

Når det gjelder taktekingen ble det i tilstandsrapporten opplyst at shingelpapp ble skiftet for 10 år siden, og taktekingen ble gitt TG 1 ut fra alder. Det ble for øvrig opplyst om at en liten utetthet ved luftekanal over tak har blitt utbedret av eier. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger om utettheten ved luftekanalen, om ny takpapp for 10 år siden, og at alt av arbeid var utført av eier som ufaglært.

(...)

I herværende sak synes de fagkyndige å være enige om at utetthetene i yttertaket er en følge av ufagmessig arbeid. Det faktum at det foreligger feil ved taktekingen, at arbeidet ikke er i henhold til produktanvisninger og at det foreligger utettheter, er et naturlig resultat av at arbeidene er utført av noen uten fagkompetanse, og følgelig innenfor det forventbare i lys av opplysningene som ble gitt ved salget. Selv om utbedringskostnadene er betydelige sett opp mot kjøpesummen, er en vesentlig andel av kostnadene knyttet til utbedring av den ufagmessige taktekingen. Videre kan feil ved takteking ha et betydelig skadepotensiale, og etter sekretariatets vurdering er også de innvendige skadene som er en direkte følge av den ufagmessige taktekingen, innenfor den risikoen kjøper tok ved å kjøpe boligen "som den er".

Nemnda slutter seg til dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har riktignok funnet saken noe vanskelig, særlig tatt i betraktning de høye utbedringskostnadene, 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 foreligger da ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i klagen til nemnda med vedlegg, men kan ikke se at det som der fremholdes er egnet til å endre nemndas vurdering verken etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).