

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-561

10.6.2021

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

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

Feil ved 34 år gammelt tak – lekkasjer, manglende lufting, sopp og råte – uenighet om utbedringsbehov – avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig i Sola kommune oppført i 1967/1985 ble solgt "som den er" for kr 9,4 mill. og overtatt av kjøper 12.12.19. Ved salget ble det opplyst at størstedelen av boligen var fra 1985, da det eneste som sto igjen av tidligere bolig var en del av grunnmuren. Det ble også opplyst at boligen hadde blitt modernisert og godt vedlikeholdt gjennom alle år, og at boligen var i god konstruksjonsmessig stand. Boligen ble videre markedsført med "*svært høy standard*". Det ble opplyst at taket var tekket med glasert takstein fra byggeåret, og taktekingen ble gitt TG 1. Videre ble det opplyst at takkonstruksjonen var helt innkledd, samt at utførelse mht. lufting/ventilasjon mellom isolasjon og sutak ikke kunne vurderes, og det var ikke satt tilstandsgrad på dette punktet. Utvendige beslag og takvinduer ble gitt TG 2. Etter overtakelsen ble det avdekket råteskader i stubord og underkledning i gesimskasser, samt fuktskader og sopp i yttertak og sutak som en følge av lekkasje fra pipe og takvinduer, og manglende lufting av yttertak. Begge parter engasjerte fagkyndige, og det oppsto uenigheter om nødvendige utbedringstiltak og -kostnader. Kjøper anførte bl.a. at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at kostnadene ifølge selskapets takstrapport ikke utgjorde et vesentlig avvik. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 800 387, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasjer, manglende lufting av tak, samt fukt- og råteskader, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Saken gjelder en enebolig i Sola kommune oppført i 1967/1985.

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

Byggeår

Iflg. selger er størstedelen av boligen fra 1985 når det eneste som sto igjen fra tidligere bolig var en del av grunnmuren.

Originalt byggeår defineres likevel som 1967 når det er deler av boligen som er fra dette byggeåret.

(...)

Denne innholdsrike boligen går over tre plan, har blitt modernisert og godt vedlikeholdt gjennom alle år.

I tilstandsrapporten hadde takstmannen konkludert med følgende:

Enebolig med opprinnelig byggeår fra 1967.

Garasje fra 2009.

Boligen er i stor grad oppgradert/restaurert av nyere dato.

Boligen er i god konstruksjonsmessig stand og godt vedlikeholdt.
Den gir ved gjennomsyn et meget godt helhetsinntrykk.

Takvinduer ble gitt TG 2 grunnet alder.

Når det gjelder takkonstruksjon ble det opplyst om følgende:

Beskrivelse: Takkonstruksjon i tre.

Tilstandsvurdering: Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd. Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes. Tilstands-grad er ikke satt.

Taktekking ble gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse: Tekket med glasert takstein fra byggeåret.

Utsifting/vedlikehold:

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tekking fra byggeåret med normal slitasje.

God stand.

Utvendige beslag ble gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse: Takrenner, beslag og ned løp fra byggeåret.

Utsifting/vedlikehold:

Normal tid før maling av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 4 -12 år.

Normal tid før utsifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Normal tid før overflatebehandling av vindski/vannbord i tre, malt er 2 - 8 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal slitasje iht. alder. Takrenner får TG. 2 grunnet høy alder iht til levetidstabeller.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2007. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.10.19. Boligen ble overtatt av kjøper 12.12.19.

Den 4.3.20 reklamerte kjøper over taklekkasje. Fra reklamasjonsskjemaet hitsettes:

Hvilke forhold mener du utgjør mangel(ene)?

Først oppdaget kjøper en lekkasje i taket ved pipen i januar. Kjøper ringte selger som svarte at "Åja, er det fra pipen" uten at det ble opplyst om i salgsoppgaven. Kjøper anfører at det er tilbakeholdt opplysninger vedrørende dette.

I forrige uke dryppet det ned ved tak utstikkeren og kjøper kan se at det er råte som er malt over. Kjøper anfører at selger burde vært kjent med dette. Vann inne i taket.

Anfører at selger har hatt kjent til skaden. Får dratt opp mobilkameraet for å filme inni og det viser seg at det er svært vått over himlingen.

Generelt er taket i en helt annen stand enn det takstrappen som tilsier. Kjøper har rekvirert fagkyndige som vurderer at hele taket må byttes, mens takstmannen har gitt TG1.

Kjøper har hatt en takstmann inne som har tatt bilder og utarbeider rapport etterhvert.

Videre er det mulig feildimensjonering mellom gulv og loft. Blir antakelig beskrevet i rapporten.

Firma RH. gjennomførte befaringer 3.3.20 og 10.3.20. Det var også en tømmermann fra firma R. tilstede for noe åpning av konstruksjon. Av reklamasjonsrapport datert 24.3.20 fremgikk bl.a. følgende:

KONKLUSJON.

1). (...)

De forhold som er vurdert, er råteskader i stubordene og underkledning i gesimskassene, samt at det lekker inn vann fra pipen og ned i taket og vegg i lagerrom i 2 etg. Det reklameres også på fuktskader i kottene, sopp i isolasjon i yttertaket og i sutak, og manglende lufting av yttertaket. Ingen andre forhold er vurdert.

2). Det er fremlagt 2 stk videoopptak av hjemmelshaverne, som viser at det i forbindelse med regnvær, kommer vann ut av gesimskassene, der det er råteskader.

3). Manglende lufting av yttertaket, er ikke i samsvar med Kap. 45 i Byggeforskriftene av 1969, og av NBI blad A 525.102. Utgitt våren 1977, som var gjeldene på oppføringstidspunktet for yttertaket. Se det som er innlimt under referanser.

4). Tilstandsrapporten har ikke opplysninger om råteskader utvendig, og ikke om vannskjolder i tak og vegg i lagerrommet i 2 etg.

5). Det mangler inspeksjonsluker for brannvesenet i flatt tak i 2. etg, og i knevegg mot nord

UTBEDRING.

1). **Pipe over yttertak.** Det beregnes å montere pipehatt på pipen. Pris fra B.O.B.

2). **Lagerrom 2 etg.** Ny panel på vegg mot kott.

2.2). Nye takplater, ny fuktsperre og ny tapet i heie taket. Ny tapet på kneveggen.

Det beregnes også ny isolasjon i hele taket. Dette foretas ved omlegging av yttertaket.

2.3). Det må etableres lufting av taket. Isolasjon, sutak, strø og lekter må skiftes. Dette foretas ved omlegging av yttertaket.

Kott ved lagerrom. Det skjæres opp i 60x95 cm, og ny plate felles inn. Ny tapet på hele veggen. Listverk monteres.

4). **Kott mot sør i stort soverom.** Nye plater og ny isolasjon i skadet område i tak og på kneveggen. Isolasjon i tak skiftes fra utsiden.

Yttertaket må legges om, og da gjøres det tiltak for å stoppe videre lekkasjer.

5). **Yttertak med takvinduer.** Det leveres ny inndekning til begge vinduene. Pris B.O.B.

5.1). Knust takstein skiftes. Pris fra B.O.B.

5.2). **MANGLENDE LUFTING AV ISOLERT SKRÅTAK:** Det må etableres lufting mellom isolasjon og sutak. Dette medfører at alt av takstein, lekter, strø, papp og asfaltimpregnerte sutaksplater må fjernes. Det beregnes å legge 18 mm Hunton undertak, diffusjonsåpen takpapp, strø og lekter. Noe takstein må påregnes utskiftet. Dette som en følge av skader og at det ikke vil være mulig å kunne bruke alle steinene som er skåret på skrå i kiler og valmer.

Pris fra Byggmester B.

Ettersom det er sopp i isolasjonen, beregnes det også at hele isolasjonen skiftes. Det beregnes å desinfisere sperrene med Boracol, for å drepe sopp som sitter på treverket. Pris fra Byggmester B.

Det må legges på høyere strø og lekter, samt at sutaket er 15 mm høyere. Dette medfører at takrennene må flyttes opp, og nye bordtaksbeslag monteres. Stubord forlenges oppover.

6). **Råteskade i stubord og underkledning i gesimskasser.** Råteskader skiftes i underkledning og stubord, ved at skadet treverk kappes ut til første spikerslag. Nytt treverk males. (Noe av underkledningen er medregnet av Byggmester B. Resten medregnes i prisoverslag fra undertegnede. Inkludert maling).

6.1). Råteskader skiftes i underkledning og stubord, ved at skadet treverk kappes ut til første spikerslag. Nytt treverk males.

For begge skader må stubordene kappes ut bak takrennene, da takrennene ikke beregnes utskiftet.

7). **Inspeksjonsluker for brannvesenet.** Det monteres luke med stige for inspeksjon over flatt tak.

7.1). Det monteres luke i kneveggen mot nord, for inspeksjon av hulrom over stue i 1. etg, og kottet mot nord. Luken beregnes som isolert, da det er isolasjon i kneveggen.

Pris etter prisoverslag, inkl moms: Kr. 60.373,75

Pristilbud fra Byggmester B. AS, inkl moms: Kr. 710.000,00

Sum inkl moms: Kr. 773.373,75

Kjøper har fremlagt faktura fra firma RH. for fagkyndig vurdering på kr 21 629, og faktura fra firma R. for lekkasjesøk på kr 5 384.

Selskapet rekvirerte takstmann T., som gjennomførte befaringsrapport datert 14.8.20 hitsettes:

1.0 LEKKASJE I TAK VED / FRA PIPE, TAKVINDU M.V.

2.0 Ved vår befaringsrapport påviste eier hvor det var registrert lekkasjeskader på utvendig underkledning og innvendig ved/nedenfor takvindu og pipe innvendig i lofisetasje. Utvendig ble besiktigelse primært foretatt fra bakkeplan.

(...)

1.1 Om forholdet skyldes/utgjør en bygningsmessig feil på bygge-/utbedringstidspunktet; *Nei*

1.2 Tidspunkt når forholdet antas å ha oppstått *Overtid*

1.3 Årsak til skade / feil: *Manglende tilsyn / vedlikehold av beslag / inndekning rundt takvinduer og pipe*

1.4 Tiltak for utbedring av feil / mangel;

Som beskrevet i vedlagte prisoverslag FB. AS, datert 16.07.2020.

1.5 Kostnader med utførelse av tiltak inkl. mva ansettes til Kr. 109 922,-

Vedlegg 2. *Prisoverslag FB. AS, datert 16.07.2020*

1.6 Om beskrevne tiltak medfører en standardheving; *Nei*

1.7 Intervaller for periodisk vedlikehold og/eller utskifting for aktuelle konstruksjoner/komponenter; *Taktekning - utvendige beslag, overgang tak/vegg, skottrenne. Utskifting15-35 år*

Glasstak, overlys, takluker. Takvinduer i tre.

Utskifting. Nytt vindu monteres med nye, foringer, beslag og fugetetting..... 20 - 40 år

Ref. Byggforvaltning Blad "700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler"

Se vedlagte utdrag fra dette bladet fra SINTEF byggforsk vedr. pkt. 1 "Vedlikehold" og pkt. 2 "Levetid".

1.8 Forholdets synlighet på tidspunkt for visning / kjøp av boligen: *Etter vår vurdering må eksponerte fuktmerker (de fuktmerker som nå er påvist og som ikke betinger åpning i konstruksjoner for å avdekkes) også ha vært synlig i tilnærmet samme grad på tidspunkt for visning / salg høst/ vinter 2019 som ved R.H. sine befaringer i mars 2020, henholdsvis vår befaring i juni 2020. Fuktskader som betinger åpning i konstruksjoner var ikke synlige på tidspunkt for visning / salg. Det samme gjelder skader/hull i beslag og inndekninger på takvindu, ettersom det forutsetter tilgang til tak og fagmessige undersøkelser.*

2.0 MANGLENDE LUFTING AV ISOLERT SKRATAK

Ved vår befaringsrapport påviste eier hvor det var åpnet opp i takkonstruksjon for å dokumentere utførelse / oppbygging av takkonstruksjonen og påvise evt. skader.

På kott ovenfor takvindu var det åpnet opp (Ref. foto nr. 10, 12 og 13). Her kunne vi konstatere mindre fuktmerker på sutakplater helt inn mot takvindu. Ved undersøkelser i takflate opp fra takvindu var det imidlertid ikke antydning til sopp- og/eller fuktskader.

I samme kott - i takflate mellom takvindu og pipe - var det også åpnet opp i takkonstruksjon. Ved undersøkelser i takflate opp fra takvindu var det imidlertid ikke antydning til sopp- og/eller fuktskader.

I trappegang - hvor det er horisontal himling (hanebjelker) - ble det i forbindelse med RH. sine undersøkelser åpnet opp. Det samme gjelder ved siden av takvindu nord og i ark i loftsstue. Disse åpningene i konstruksjonen var tettet/kledd igjen ved vår befaring. I hht avtale med eier mottok vi imidlertid - etter vår befaring - foto tatt av RH. i forbindelse med hans undersøkelser.

Som fremlagte - og vedlagte - foto viser er det svært begrenset omfang av sopp på underside av sutaksplatene i takkonstruksjonen. Hvor det ble observert svartsopp, kan dette - rent visuelt - stedvis synes å være omfattende, dog er svartsopp helt uskadelig slik den her fremkommer. I nærværende tilfelle må en se på svartsopp som en indikasjon på at det har vært kondensering på underside av sutaksplatene enkelte steder - i byggetiden eller i de 37 årene som er gått siden huset / takkonstruksjonen ble oppført. For den situasjonen at det har oppstått etter at boligen ble tatt i bruk, er det grunn til å tro at dette har oppstått i spesielt kalde tidsperioder og da på utsatte steder i konstruksjonen hvor diffusjonssperren er brutt / skjøtt, langs dragere og rundt/ved takvinduer etc. Hvor isolasjonen er svart (ref. foto nr. 24 - 27) skyldes dette etter vår vurdering verken lekkasjer eller kondensering, men anblåsing (trekk) i isolasjonssjiktet.

Byggeforskrift og generelle normer for utførelse på tidspunkt for utførelse i 1983

RH. har anført at det er manglende lufting av isolert skråtak, dette med henvisning til NBI blad A 525.102 og kap. 45 i Byggeforskriftene av 1969.

Bygghetningsplanen som RH. har henvist til / vedlagt rapport ble utgitt i 1977, dog utgikk dette bladet i 1982 (ca. 1 år før oppføring av nytt hus / etablering av ny takkonstruksjon i 1983). Så vidt vi kan se ble det ikke gitt ut noe nytt bygghetningsblad som omhandlet dette tema før i 1987 (525.100 Luftede tretak. Varmeisolering og tetting (1987-1997)). Hva gjelder detaljløsning for lufting av isolert skråtak, hvor RH. henviser til fig. 242, og punkt 25 Lufting av tak, er imidlertid anvisningen prinsipielt identisk hva gjelder lufting av tak i de 2 bygghetningsplanene.

Når RH. i sin rapport henviser til byggeforskrift av 1. august 1969, med endringer sist av 7. oktober 1983, vil bestemmelsene her være relevant for det aktuelle den aktuelle takkonstruksjonen ettersom denne er utført i 1983.

Lokal praksis med fullisolering av isolerte skråtak i tidsperioden ca. 1980 -1990

I den perioden som boligen ble oppført var det lokal praksis i kommunene på Nord-Jæren å utføre isolerte skråtak som fullisolerte konstruksjoner (uten lufting i sjiktet mellom isolasjon og sutak). Dette ble i all hovedsak praktisert relativt likt i de forskjellige kommunene.

(...)

Som ovenfor siterte - og vedlagte - dokumenter viser, ble "Fullisoleringsmetoden" praktisert her på Nord-Jæren - i varierende grad - på "store deler av 80-tallet - når boligen ble oppført og når nærværende takkonstruksjon ble utført.

(...)

Steiner som er ødelagt, fjernes og erstattes med steiner av samme type...10-40 år

- Takteking. Tegitakstein. Omlegging

Steiner, sløyfer og lekter og undertaksbelegg fjernes. Skader på undertaket repareres. Tekningen bygges opp på nytt. Det er ikke nødvendig å skifte steiner av god kvalitet så sant de kan brukes på nytt...30 - 60 år

Takstmann T. mente at utførelsen av taket var i tråd med akseptert byggeskikk på oppføringstidspunktet, og viste bl.a. til dokumenter i byggesaksmappen. I e-post fra takstmann T. fremgikk det at kostnadene relatert til pipe utgjorde ca. kr 14 000 av prisoverslaget fra firma FB.

Ifølge kjøper har RH. gitt følgende kommentarer til takstmann T. sin rapport:

T. nevner heller ikke kravet om lufting som står i Byggeforskriftene. Videre hopper han over kravet om inspeksjonsluke for slokkemannskap, som må opp over nedsenket himling for å sjekke om det er skjulte tiløp til flammer, dersom brann oppstår.

Soppen i taket kan være av en slik type at den er uheldig.

Selger har forklart følgende:

For det første synes vi dette er veldig beklagelig. Vi har ikke hatt noen kjennskap til at det var slike skader på takkonstruksjonen. Det er riktig at vi en gang, for noen år siden, hadde en lekkasje på samme sted som registrert i januar. Da ble blyet rundt pipen utbedret av snekker, som på den tiden var engasjert i andre oppgaver på huset. Vi har ikke registrert lekkasje hverken før eller etter dette, og vi regnet med at det vannet som eventuelt hadde kommet i dette tilfelle var så lite at det ville tørke ut innen kort tid. Har heller ingen informasjon om at det har forekommet lekkasjer før vi kjøpte huset i 2007.

Vi har opp gjennom årene utført en del utbedringer på huset. Begge bad er "nye", vi har etterisolert hovedetasjen med ny kledning, alle vinduer eldre enn 2005 er skiftet, og alle ytterdører er skiftet. Alt er utført av godkjente lokale firma. Tømmerarbeidet er utført av G. Snekkerservice i S. Det var han som justerte/rettet blyet på pipa etter lekkasjen.

Vi har ikke gjort noen andre oppgraderinger av taket. Etter planen vi hadde, før vi bestemte oss for salg, var at taket det neste som sto for tur. Det er ikke gjort noe med taket siden huset ble bygget, i 1985. Under visningen vi hadde med kjøper fortalte vi det som var gjort av vedlikehold, og at vi ikke har gjort noen forandringer i loft og tak.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7, som en følge av at selger har holdt tilbake opplysninger om lekkasje og råteskader. Videre har kjøper anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til at manglene skyldtes konstruksjonsfeil, og at skadene var mer omfattende enn takstmann T. la til grunn. Takteking var gitt TG 1, og det ble opplyst at taket var i god stand.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene inkludert utgifter til fagkyndig bistand, oppad begrenset til kr 800 387. Utgifter til fagkyndig bistand kreves subsidiært som erstatning, jf. avhl. § 4-14. I tillegg kreves det forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Selskapet har vist til at selger hadde utbedret lekkasjen fra pipen for noen år siden, og at arbeidet var utført av faglærte. Selskapet har videre bestridt at det foreligger et vesentlig avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Når det gjaldt lufting av takkonstruksjonen ble det i hovedsak vist til at takstmann T. mente at det ikke var et avvik fra gjengs utførelse på byggetidspunktet. Det ble videre vist til at takstmann T. fant svært begrenset omfang av sopp, og at ingen tiltak ut over påregnelig vedlikehold var nødvendig. Selskapet viste videre til boligens alder og opplysningene gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste i hovedsak til påregnelig vedlikeholdsbehov, boligens alder, samt den begrensede undersøkelsen av taket og særlig takkonstruksjonen som ble foretatt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og har i den forbindelse fremlagt ny rapport av 6.4.21 fra firma RH., som hadde gjennomført befaring av boligen etter at takplatene var fjernet. Det ble påvist skader en rekke steder i boligen, og det ble antatt at det var tilsvarende skader i hele taket.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum og har bl.a. vist til følgende i sin drøftelse av det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret:

Det sentrale i saken er hvorvidt manglende lufting av isolert skråtak utgjør et avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente. De fagkyndige synes å være uenige om hvorvidt manglende lufting utgjør en bygningsmessig feil i henhold til forskriftskrav og byggeskikken på oppføringstidspunktet. Ifølge RH. er manglende lufting av taket ikke i samsvar med kap. 45 i byggeforskriftene av 1969 og NBI blad A 525.102 utgitt våren 1977. Ifølge T. utgikk det nevnte bladet i 1982, og det ble ikke gitt ut noe nytt byggdetaljblad som

omhandlet temaet før 1987. Han bemerker videre at byggeforskriftene av 1969 er relevant. T. har imidlertid konkludert med at forholdet ikke skyldes en bygningsmessig feil på byggetidspunktet, og slik vi forstår det begrunner han dette med hva som var alminnelig praksis på byggetidspunktet, herunder lokal praksis i kommunen, samt at det i inspeksjonskort fra oppføringen av boligen fremgår at taket er isolert uten lufting, uten at det er gitt noen merknad eller pålegg i den anledning.

Sekretariatet bemerker at det ikke ble gitt nærmere opplysninger om hvordan taket var bygget opp ved salget. I tilstandsrapporten ble det opplyst at takkonstruksjonen er helt tildekket/innkledd, at utførelse mht. lufting/ventilasjon mellom isolasjon og sutak ikke kan vurderes, og at tilstandsgrad ikke er satt. Når de fagkyndige er uenige om hvorvidt oppbygningen i seg selv utgjør et avvik fra byggeskikken på oppføringstidspunktet, og det ikke ble gitt nærmere opplysninger om takkonstruksjonen ved salget, kan det etter vårt syn vanskelig anses sannsynliggjort at oppbygningen i seg selv utgjør et vesentlig avvik fra det kjøper kunne forvente.

Vi finner grunn til å bemerke at selv om utførelse er i samsvar med alminnelig byggeskikk på oppføringstidspunktet, kan det likevel foreligge et skadeomfang som i vesentlig grad overstiger det kjøper hadde grunn til å forutse. Dersom det som følge av manglende lufting av takkonstruksjonen er betydelige skader, er sekretariatet i utgangspunktet av den oppfatning at det er av mindre betydning hvorvidt utførelsesmetoden utgjør et avvik fra forskriftskrav og/eller alminnelig byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Vi finner det som nevnt uklart hvor omfattende skadeomfanget er i dette tilfellet. Vi viser særlig til T.s vurdering av at det ikke foreligger utbedringsbehov utover normalt vedlikehold, og for øvrig til våre bemerkninger knyttet til skadeomfanget ovenfor ved vurderingen av det kvantitative elementet. Etter vår vurdering er det sentrale uansett at det her er snakk om takkonstruksjon fra 1985, som på kjøpstidspunktet var 34 år. Det var ikke opplyst om at det var utført vedlikehold eller arbeid ved takkonstruksjonen eller taket for øvrig siden oppføringstidspunktet. Det heftet videre en usikkerhet ved tilstanden til takkonstruksjonen, da denne ikke var vurdert nærmere i tilstandsrapporten. Det ble uttrykkelig opplyst at utførelse mht. lufting/ventilasjon mellom isolasjon og sutak ikke kan vurderes. Selv om en opplysning om at noe ikke er kontrollert ikke innebærer en total overføring av risiko på kjøper, medfører det en usikkerhet som er av betydning for helhetsvurderingen, og det kunne ikke utelukkes at det ved nærmere undersøkelser kunne oppdages skjulte feil eller skader.

(...)

Sekretariatet bemerker at vi har funnet vurderingen vanskelig, særlig i lys av uenighetene mellom de fagkyndige og at skadeomfang er noe tynt dokumentert. Etter en konkret vurdering, hvor det særlig er lagt vekt på påregnelig vedlikeholdsbehov ved takvinduer og beslag, og boligens alder sammenholdt med den begrensede undersøkelsen av taket og særlig takkonstruksjonen som ble foretatt ved utarbeidelsen av tilstandsrapporten, er sekretariatet av den oppfatning at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger et vesentlig avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente. Etter vår vurdering foreligger det følgelig ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

I etterkant av sekretariatets vurdering har kjøper fremlagt ny rapport fra firma RH., hvoretter takkonstruksjonen innvendig er faglig vurdert i lys av at alt innvendig panel nå er blitt revet. Nemnda er enig med kjøper i at denne nye rapporten sannsynliggjør at taket i sin tid ble bygget uten lufting og dermed er feilkonstruert. Nemnda kan ikke se at selskapet har kommentert denne nye rapporten, eller på annen måte imøtegått kjøpers anførsler slik disse er fremsatt i brev av 7.4.21. Som sekretariatet har nemnda likevel funnet vurderingen av det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret vanskelig. Det springende punktet er betydningen av samvirkende skadeårsaker og hva kjøper kunne forvente av et eldre tak som delvis var gitt TG 2, sammenholdt med at det altså foreligger en konstruksjonsfeil samt at boligen ble markedsført med "*svært høy standard*". Nemnda finner en viss parallell i saksforholdet i FinKN 2020-298, hvoretter kjøper etter å ha brakt saken inn for tingretten etter nemndas behandling fikk medhold i at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum var oppfylt. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at "*misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt*" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot. Under tvil finner nemnda at det

foreligger et slikt åpenbart misforhold i saken, og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er etter dette for nemnda ikke påkrevd å ta stilling til om det foreligger mangel grunnet opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 har nemnda i tidligere praksis ved ca. 30 år gamle tak lagt til grunn et fradrag for standardheving på rundt halvparten av utbedringskostnadene, se f.eks. FinKN 2013-168 (ca. 60 %, 30 år) og FinKN 2021-417 (ca. 40 %, 27 år). Etter en samlet vurdering finner nemnda at prisavslaget passende kan settes til kr 400 000, inkludert utgifter til sakkyndig bistand. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).