

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-644

29.6.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

19 år gammel fritidsbolig – flere forhold – høy standard – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12, 4-14.

En fritidsbolig i Hol kommune oppført i år 2000 ble solgt "som den er" for kr 6,45 mill., og overtatt av kjøper den 6.12.19. Fritidsboligen ble markedsført med gjennomgående høy standard og gode materialvalg, men det ble også opplyst at det ikke var gjort noen større påkostninger siden byggeåret. Etter overtakelsen reagerte kjøper på at varmestyringssystemet ikke virket, at faste kostnader til vei/vel inkl. brøyting var høyere enn forespeilet, samt feil og avvik ved taket, vaskerommet og baderommene. Kjøper reklamerte overfor selskapet og anførte at det hadde blitt gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, samt at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet bestred at det var grunnlag for mangelsansvar. Nemnda kom til at feil ved varmeanlegget og utgifter til vei utgjorde mangler ved boligen, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag totalt kr 1 434 527, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av defekt varmestyringssystem, uriktige opplysninger om kostnader til vei/vel inkl. brøyting, feil ved taktekking og feil ved baderom og vaskerom, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en fritidsbolig/hytte i Hol kommune oppført i år 2000.

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

Lekker hytte med høy standard og flott utsikt. (...)

Innbydende hytte med god planløsning. Gjennomgående høy standard og gode materialvalg.

Høyden under taket kombinert med bærekonstruksjon av massivt tre gir hytten et storslått preg.

Praktisk anneks med eget kjøkken, eget bad og sengeplass til 4 (eller 5 plasseffektive). Innflyttingsklar til sesongen!

Hytten inneholder blant annet: Stue/kjøkken, 2 bad, 4 soverom og badstu. Anneks m/"leilighet" og garasje. Romslig bod på 9 kvm.

(...)

ANDRE FASTE KOSTNADER

- Forsikring kr. 8 272,-

- Vei/vel (inkl. brøyting) utgifter kr. 1 604,-

- Strømforbruk siste år

(...)

MODERNISERINGER

Ingen større påkostninger siden byggeår

Ved salget ble det fremlagt tilstandsrapport fra takstmann G.S. datert 16.9.19:

KONKLUSJON TILSTAND

Hytte har normal slitasje og elde på innvendig overflater sett i relasjon til alder.

Mangler 2 skiferheller på tak ved gradrenne samt 1 løs skiferhelle oppå tak.

Registrert noe krakkelering av fuger rundt noe skifer utvendig og noe løs skifer.

Begge bad/wc er fra byggeår og levetiden er normalt 20 år på membran men ikke registrert noen symptomer på fuktskader i dusjoner.

Ikke registrert noe membran i sluk på vaskerom, vaskerom anses som et våtrom og skal ha fuktsikkert gulv.

Uthus har normal slitasje og elde.

Garasje/anneks har normal slitasje og elde på innvendig overflater.

Registrert noe krakkelering av fuger rundt noe skifer utvendig.

Bad/wc er fra byggeår og levetiden er normalt 20 år på membran men ikke registrert noen symptomer på fuktskader i dusjoner.

Gulv er ikke fuktsikkert i området hvor vannledning kommer opp av gulv på bad/wc da det mangler membran og mansjett.

Når det gjelder tilstanden for øvrig, se beskrivelse av de forskjellige bygningsdelene.

I tilstandsrapporten ble taktekingen gitt tilstandsgrad (TG) 2. Bad og vaskerom ble gitt TG 1 og TG 2.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at:

Dette er en hytte jeg selv har fått oppført og brukt. tomt ble kjøpt i 1997 og hytta stod klar til bruk i 2001. Har blir brukt som familiehytte og aldri utleid.

Selger hadde krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrommene. På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på våtrom hadde selger forklart at:

Hytta er opp ført i 2000/2001. Kun utført nødvendig vedlikehold.

Selger svarte "Nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til utførte arbeider på bl.a. tak. På spørsmål om kjennskap til utettheter, hadde selger krysset av "Ja" og forklart:

Med ujevne mellomrom, gjerne 4-5 år i mellom, kommer det inn litt vann i nærheten av pipe. Dette skjer etter lengre periode med mye regn og ugunstig vindretning. Tørker raskt opp og det har ikke vært mulig å lokalisere evt lekkasje. Pipe er impregnert med jevne mellomrom og dette virker å ha gitt en god effekt.

Hytta ble solgt "som den er" for kr 6,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.11.19, og overtatt av kjøper den 6.12.19.

Etter overtakelsen avdekket kjøper de fire forholdene som saken gjelder.

Kjøper har forklart at det ved første opphold på hytta ble avdekket at varmestyringssystemet ikke fungerte. Kjøper kontaktet leverandøren, og etter at kjøper hadde forsøkt å skifte SIM-kortet uten endret resultat, mente leverandøren at systemet var defekt og måtte skiftes. Forholdet ble påreklamert overfor hhv. selger og selskapet den 10.1.20 og 12.1.20. Kjøper har forklart at det for øvrig ble avdekket at flere termostater var defekte. Utbedringsarbeidene ble planlagt utført i uke 6, og kjøper har lagt frem en faktura som viste kostnader på kr 32 227 inkl. mva. Selskapet ble informert om planlagt oppstart ved kjøpers påkravsbrev av 30.1.20.

Det ble fremlagt forklaringer fra selgers sønn, som bl.a. påpekte at det ikke var riktig at alt av varmeanlegget var defekt, det var kun sentralen som plutselig hadde sluttet å virke.

Den 23.1.20 mottok kjøper en faktura for brøyting på kr 6 073. Kjøper avdekket deretter at selger i 2018/2019 var blitt fakturert til sammen kr 8 114 for vei/vel og brøyting. Selgers sønn forklarte at opplysningen i prospektet skyldtes en skrivefeil, og at vel-avgiften nok var uteglemt.

I forbindelse med sterk vind natt til 30.12.19, avdekket kjøper vannlekkasje tre ulike steder i himlingen. Kjøper reklamerte den 11.1.20. Kjøper kontaktet senere firma G. AS v/daglig leder S. for en vurdering av skadene. S. bemerket at utbedringsarbeidene som det ble opplyst om i tilstandsrapporten ville kostet maksimalt kr 10 000, og anslo utbedringskostnadene til totalt kr 170 000 for hovedhytta, kr 60 000 for annekset og kr 30 000 for boden. Det fremgikk bl.a. følgende av skaderapporten fra S. av 7.7.20:

SKADERAPPORT

Jeg beskriver kun taket på hovedhytta, men både annekset og boden har de samme feil/svakheter, som også må utbedres.

(...)

KONKLUSJON

Jeg har påvist en rekke tekniske feil og mangel på kunnskap ved bygging av hytten. Det fremstår som at arbeidet mange steder er utført av ukvalifisert personell.

(...)

TEKNISK SKADEOMFANG, DIREKTE OG FØLGESKADER

-Vann og snø trenger inn under skiferhellene hvor de fryser til is, som løfter hellene slik at de løsner.

-Vann og snø kommer inn på sidene under det løse kobber mønebeslaget, det er kun festet på toppen og vind løfter det opp.

-Vann kommer inn i takkonstruksjonen gjennom mange utette hull i mønebeslaget etter manglende skruer. Dette gir vannlekkasje (slik kjøper erfarte natt til 30. des. 2019).

Selskapet innhentet en skaderapport fra takstmann O. datert 15.10.20, hvor utbedringskostnadene ble estimert til kr 45-50 000 eks. mva. Fra skaderapporten hitsettes:

BESKRIVELSE

(...) De reklamerte forhold vedrørende taktekingen er nå utbedret av kjøpers håndverker, og lar seg derfor ikke undersøke nærmere. (...) Takstmann S. har undersøkt taktekingen på hytta, og konkludert med at utførelsen ved vindskiene er feil utført, ved at skifertekkingen er lagt ut over vindskiene, og at det da følgelig ikke er montert vindskibeslag. S. beskriver videre: "Årsaken til at skiferhellene løsnet er imidlertid ikke alder på festeproduktene, men at vindskiene er feilmontert" Undertegnede kan ikke undersøke dette nærmere, og kan ikke se hva som menes med at vindskiene er feilmontert (...) Som figuren viser, var dette en vanlig måte å avslutte taktekingen på ved vindskiene. Dette kan dermed ikke sies å være en byggefeil.

(...)

KONKLUSJON

Det er påvist lekkasje i himlingen i peisestuen. Dette kommer av utettheter i taktekingen. Lekkajepunktet er ikke eksakt påvist, men vurderes å være ved pipegjennomføringen. Det kreves tiltak for å forhindre at dette skjer videre, og for å forhindre skader på konstruksjonen. Undertegnede er ikke kjent med at det er påvist lekkasje andre steder på taktekingen. Slik sett vil det være naturlig å gjøre tiltak der hvor det faktisk er påvist lekkasje. Det er gitt opplysninger om forholdet i salgsdokumentene.

Selgers sønn forklarte at det ikke tidligere hadde kommet inn vann i den størrelsesorden som det nå var påstått, og mente det var en ren tilfeldighet at dette skjedde kun kort tid etter at hytta var overtatt av ny eier. Selgers sønn forklarte videre følgende:

Feilmontert skifer kan vi heller ikke se at stemmer. Det finnes flere måter å utføre en slik montasje på og møne med kobberbeslag og vindskiløsningen uten israft, som her er valgt, er fullgod. Vi kan ikke se hva de mener er en mangel i dette tilfellet utover at det ikke er helt identisk med de leggeanvisninger som de viser til. Vil takets levetid forringes av denne måten å utføre dette på?

En annen påstand som også er feil er at snø som trenger inn under beslag på toppen vil medføre vannlekkasje. Når man kommer med slike påstander har man på ingen måte forstått at hverken kledningen eller takbelegget er det som gjør ett bygg tett. Takbelegg og veggkledning er kun første skanse mot vær og vind (og det som ser pent ut), mens det er takpappen på tak og vindtettingen på vegg som er det viktigste for å hindre at vann og vind trenger inn i ett bygg. Synes det er greit om man har kontroll på slike elementære bygningstekniske forhold før man drar til med alvorlige påstander.

Og "rullelyder" de omtaler; det er snø som raser av taket som gjerne høres ut som en romlelyd.

(...) Når det gjelder taklekkasjen virker det ikke som om at det er noe de har opplevd flere ganger og om det er riktig oppfattet vil det kanskje være lenge til neste gang det skjer.

Kjøper reklamerte også over feil ved badene og vaskerommet. Kjøpers takstmann S. vurderte utbedringskostnadene til totalt kr 1 042 250 inkl. mva. i et vedlegg til skaderapporten datert 17.8.20. Fra selve skaderapporten, datert 26.5.20, hitsettes:

BAD/DUSJ NR. 1 – (BLÅTT BAD)

(...)

1. Det er ikke påvist smøremembran fra gulvet opp til sokkelhøyde som selger opplyser om, da kan veggene også være utsatt for vannskade.
2. Badet har kun sluk i dusjhjørnet, innenfor skyvedør med gulvramme. Denne skaper 6,5 cm høy terskel/demning mot resten av badet (se bilde 6).
3. En eventuell vannlekkasje fra toalett eller vask mangler derfor utløp. Den tilhørende badstuen er uten sluk, og har 2,5 cm terskel. Dørterskel til selve baderommet er 5 cm. Ved lekkasje vil vannet først renne til badstue og deretter videre til hytta (se Bilde 7).
4. Det er ikke synlig membran i sluken (se Bilde 8).
5. Det er sprukket silikon i hjørner. Det er ikke tett i flis avslutning mot veggpanel og taklist (se Bilde 9 - 10).

(...)

BAD/DUSJ NR. 2 (GRØNT BAD)

Bad 2 har mange av de samme feil/svakheter som Bad 1, og behovet for bildedokumentasjon er derfor begrenset (...)

(...)

VASKEROM

1. Ikke synlig membran i sluket (se Bilde 14).
2. Takpanel over vaskemaskin og tørketrommel har vridd seg og gått ut av spor. Dette er trolig pga. dårlig lufting, det er kun en liten veggventil uten vifte (se Bilde 15)

(...)

ANNEKSET – BAD 3

Det er kun sluk i dusjhjørnet med skyvedør med ramme som skaper 6,5 cm høy terskel/demning. En eventuell vannlekkasje fra toalett/vask/VVB mangler derfor utløp.

Ikke synlig membran i sluket (se Bilde 18)

Vannledninger går gjennom gulvet, mangler membran og mansjett (se Bilde 18 og 19)

Gammel silikonmasse i dusjhjørnet (se Bilde 20).

Ikke tett i flisavslutning mot veggpanel og taklist.

Det virker som om gulvet "falt" litt ned, gammel silikon i alle hjørner er sprukket, ca 2-3 mm bredd sprekk (se Bilde 21).

Takstmann O. vurderte utbedringskostnadene til kr 487 500 inkl. mva., og oppga bl.a. følgende:

BAD 1 – KONKLUSJON

Badet er 20 år gammelt. Det er ikke påvist skader ved/på badet. Slik sett har badet fungert siden byggeåret, og har dermed oppnådd sin forventede levealder. Det er benyttet en membran på gulvet, men ikke montert slukmansjett i sluket. Dette har allikevel ikke ført til noen registrert skader i hytta noe det også opplyses om i salgsdokumentene. Slik sett er det ikke umiddelbart behov for utbedring. Basert på alderen på badet anbefales det på generelt grunnlag at badet fornyes og bygges på nytt.

(...)

BAD 2 – KONKLUSJON

Badet er 20 år gammelt. Det er ikke påvist skader ved/på badet. Slik sett har badet fungert siden byggeåret, og har dermed oppnådd sin forventede levealder. Det er benyttet en membran på gulvet, men ikke montert slukmansjett i sluket. Dette har allikevel ikke ført til noen registrert skader i hytta noe det også opplyses om i salgsdokumentene. Slik sett er det ikke umiddelbart behov for utbedring. Basert på alderen på badet anbefales det på generelt grunnlag at badet fornyes og bygges på nytt.

(...)

VASKEROM – KONKLUSJON

Det kunne ikke påvises membran i sluket på vaskerommet. Dette har ikke ført til noen registrert skader eller negativ konsekvens. I praksis har dette ingen betydning, da gulvet ikke tilføres vann ved vanlig bruk. Dette vil være relevant ved en eventuell vannutstrømming på vaskerommet. Rommet vil sannsynligvis fungere videre i flere år med samme bruk som frem til i dag.

(...)

BAD ANNEKS/GARASJE

Badet er 20 år gammelt. Det er påvist forhøyet fukt og sprekk i overgangen mellom gulv/vegg i dusjen. Badet har fungert siden byggeåret, og har dermed oppnådd sin forventede levealder. Det sees spor etter membran ved sluket. Det kan ikke påvises membran andre steder. Det er ikke montert slukmansjett i sluket. Ut fra sprekkene i dusjen, samt målt forhøyet fukt, anbefales det å gjøre tiltak på badet. Basert på alderen på badet og de påviste symptomer, anbefales det at badet fornyes og bygges på nytt.

Kjøper har også lagt frem en rapport fra firmaet T. AS:

KONKLUSJON

Våtrom er ikke bygget etter forskrift og det er stor fare for vannskader på konstruksjon, både til vegger og gulv. Det anbefales å rehabilitere våtrom etter forskrifter. Rørøpplagg er etter forskrift og uten mangel med unntak av luftingsrør, den bør erstattes.

Selgers sønn forklarte følgende i brev av 13.4.20:

Mur-, puss- og flisarbeider er utført av Murmester S. Gulvet i hytten er "gulv på grunn", dvs at det er støpt direkte på oppfylte masser. Det medfører at det ikke er noen rom eller annet under som kan få "vannskade". Alle badene er støpt med nedsenk på 70 mm. I nedsenken er det lagt smøremembran opp t.o.m sokkelflis, i dusjnisjer er det rupanel, sementplate som er påført smøremembran før fliser er satt. Skal være utført iht krav som ble stilt på tidspunktet for utførelse, så det påberopte avviket virker ikke å være berettiget. Siste forholdet vedr fukt i vegg i tilstøtende rom høres også spesielt ut om skal kunne ha sammenheng med det påståtte avviket mht membran på bad. Det må angis hvilken vegg dette gjelder før vi kan gi noen uttalelse på det, men først er det greit om de får avklart om det faktisk er fukt.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at selger kjente til problemene med varmestyringsanlegget, at det ble gitt uriktige opplysninger om faste kostnader til vei/vel inkl. brøyting, samt at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selgers takstmann skulle ha kommentert feilene ved taket i

tilstandsrapporten. Kjøper viste videre til at det ikke kunne legges vekt på uttalelser fra selgers sønn, som ikke var fagkyndig. Badene var feilkonstruert, noe de fremlagte rapportene dokumenterte. Ifølge kjøper hadde heller ikke selskapet fremsatt rettingstilbud innen rimelig tid.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på totalt kr 1 434 527, med tillegg av forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at kjøper var avskåret fra å fremme krav som en følge av feil ved varmestyringsanlegget etter avhl. § 4-10, samt at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selger hadde ikke kjennskap til forholdene, og den uriktige opplysningen om kostnader til vei/vel og brøyting hadde ikke virket inn på avtalen. Feil ved taket utgjorde ikke noe avvik fra avtalen, og det var i alle tilfeller kostnadene angitt av takstmann O. som måtte legges til grunn. Selskapet opprettholdt et tidligere forlikstilbud til kjøper på kr 150 000.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 når det gjaldt varmestyringsanlegget, samt etter avhl. § 3-8 når det gjaldt opplysningene om faste kostnader til vei/vel inkl. brøyting. Sekretariatet bemerket at et evt. brudd på selgers utbedringsrett etter avhl. § 4-10 uansett ikke medførte at et krav om erstatning etter avhl. § 4-14 falt bort, jf. bestemmelsens fjerde ledd og FinKN 2018-609 og FinKN 2016-468. Sekretariatet kom til at prisavslag og erstatning kunne settes til samme beløp som selskapets forlikstilbud.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7 for varmestyringsanlegget, og etter avhl. § 3-8 for faste kostnader til vei/vel inkl. brøyting, og tiltrer her sekretariatets begrunnelse fullt ut.

Når det gjelder baderommene, er det for nemnda noe uklart om mangelsforholdet anføres å skyldes opplysningssvikt. Kjøpers henvendelse av 27.4.21 til nemnda inneholder bl.a. påstander om at selgers sønn skal ha unnlatt å gi fullstendige opplysninger om membran og en benkeplate på tilstøtende kjøkken ute av posisjon. Ettersom nemndas saksbehandling er skriftlig, er det vanskelig for nemnda å ta stilling til disse påstandene uten kontradiksjon om forholdet. Opplysningssvikt for baderommene er heller ikke drøftet i selve klagen til nemnda, her er forholdet alene henført til avhl. § 3-9 andre punktum. Samlet sett finner nemnda at det ikke kan sies å foreligge tilstrekkelig dokumentasjon på opplysningssvikt fra selger, men understreker at akkurat dette forholdet kan tenkes å stå i et annet lys ved muntlig bevisføring og behandling av saken i sin fulle bredde.

For så vidt gjelder avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet i sin vurdering konkludert med at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda er enig i at utbedringskostnadene til baderommene er det dominerende mangelsforholdet, og at salgsoppgaven innledningsvis gir en klar forventning om høy standard også for disse. Derimot fremgår det nokså klart av tilstandsrapporten at begge badene er fra byggeåret, og også er gitt TG 2. Det er også gitt enkelte konkrete risikoopplysninger for badromsgulvene. Nemnda anser det uheldig at det er gitt salgsfremmende opplysninger i prospektet som tilsynelatende også gjelder badene, samtidig som tilstandsrapporten er klar på at badene nærmer seg slutten av normal levetid (20 år). Nemnda finner imidlertid at kjøpers forventning må vurderes ut fra de mer konkrete og spesifikke opplysningene i tilstandsrapporten. Selv om mangelsforholdet i og for seg må anses som en skjult feil, innebærer disse opplysningene at kjøper må anses å ha akseptert en ikke helt ubetydelig risiko for at det kunne forekomme svakheter ved badene. 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, og nemnda finner at det ikke er tilfellet i denne saken.

Nemnda vil avslutningsvis knytte noen bemerkninger til feilen i takkonstruksjonen. Om dette har sekretariatet bl.a. uttalt følgende:

Hva gjelder taket, ble det opplyst at skifertekkingen hadde forventet levetid på 50-80 år.

Tekkingen fikk likevel TG 2 grunnet alderen på festepunktene for skiferhellene, og det måtte derfor tas høyde for at det kunne oppstå behov for omlegging av skifertekkingen i noenlunde nær fremtid. Det ble også opplyst om dels løsningsnett, dels manglende skiferplater, samt at monteringen av beslag i gradrennen var halvferdig. Sekretariatet har merket seg S.s uttalelse om at de tre sistnevnte forholdene kunne blitt utbedret for maksimalt kr 10 000, men bemerker samtidig at uttalelsen ikke synes å hensynta innfestingens alder. Vi vil også påpeke at omtalen av renner, nedløp og beslag i tilstandsrapporten er nokså begrenset. Disse bygningsdelene har betydelig kortere levetid enn skifertekking, og måtte i fravær av andre opplysninger antas å være fra byggeåret. Det må videre hensyntas at hytta ligger på fjellet, der værforholdene kan medføre økt slitasje og forkortet levetid på bygningsdeler.

Sekretariatet vil bemerke at verken vi eller nemnda har byggteknisk kompetanse, og at saksbehandlingen hos oss i utgangspunktet er lite egnet til å avklare hvem som har rett når de fagkyndige er uenige om det foreligger byggtekniske avvik eller ikke. Vurderingen må bero på alminnelige bevisbyrdereregler, hvorefter kjøperen har tvilsrisikoen. Sekretariatet finner det derfor ikke sannsynliggjort at den valgte løsningen hvor skifertekkingen var lagt over vindskiene var feil.

Derimot vil vi påpeke at selve utførelsen fremstår ufagmessig. Bildene i S.s rapport viser at det var store mellomrom mellom vindskiene og tekkingen der snø og nedbør kunne blåse inn.

Dette synes ikke nærmere kommentert av O., som befarte boligen etter at taket var utbedret og det var festet vindskibeslag. På dette punktet kunne det vært spurt om det var grunnlag for takstidentifikasjon, jf. avhl. § 3-7. Dette er ikke anført av kjøper, og under tvil finner vi det ikke sannsynliggjort at takstmannens manglende kunnskap var ansvarsbetingende. Når det gjelder skruer og hullene i mønebeslaget, antar vi også at disse var egnet til å medføre fuktproblematikk.

I kjøpers brev av 27.4.21 til nemnda anføres at ufagmessig utførelse nettopp ble anført i opprinnelig klage. I brevet heter det således:

I vår innledende klage datert 18. februar 2020 viste vi til at firma S., som leverte skifer til hyttetaket, i telefaksendt selger 9. mars 2000 spesifisert at mønet skal tekkes med skifer ("skiferkjøl").

I Skaderapport nr 2 (side 6) bekrefter firma G. at "det er i utgangspunktet greit at byggherre i stedet bruker kobberbeslag, problemene med taklekkasje skyldes hvordan mønebeslaget er festet". Det er således utførelsen av skifertaket som påklages, og vi er enig med Sekretariatet som "påpeker at selve utførelsen fremstår ufagmessig (ved) at det var store mellomrom mellom vindskiene og tekkingen der snø og nedbør kunne blåse inn".

Selskapet har kommentert forholdet slik i sitt tilsvarende til klagen:

Det medfører riktighet at skiferhellene ligger over vindski på alle takene, men dette er ikke en feilmontering, jf. bilag (skaderapport (...)). Tvert imot er utførelsen av taktekkingen ikke i strid med vanlig byggeskikk og utførelse, og metoden er anbefalt av Sintef/byggforsk også i dag.

S. skriver videre i sin skaderapport at "problemene med taklekkasje skyldes hvordan mønebeslaget er festet". Selgersiden vil også her påpeke at dette ikke er feilmontering. Taktekking har boret hull gjennom mønebeslag på toppen av beslaget og festet dette til mønelekt (mønebord), - i samsvar med NBI 544.102 sine anbefalinger, jf. Bilag 9: Fig 62 a

S. mener at nåværende løsning har resultert i at skruene for å feste beslaget har punktert pappremsen, men det er ikke pappremsen som må være tett, - det er takpappen.

Videre mener S. at mønebeslaget skulle vært festet i skiferhellene på sidene. Dette er ikke heller ikke i henhold til NBI sine anbefalinger. Selgersiden vi i forbindelse med den anbefalingen nok en gang understreke

at takstmann ved salget har gitt lektene en TG2-vurdering. Det er derfor nærliggende å anta at også mønelekt har TG2. De samme problemene vil derfor kunne oppstå her ved innfesting av mønebeslag.

Nemnda oppfatter at selskapet her mener at en eventuell ufagmessighet dekkes opp av angivelsen av TG 2. Nemnda har vært i tvil på dette punktet, men finner det vanskelig å vurdere spørsmålet uten kontradiksjon fra takstmann O. Nemnda finner for sin del at bildene alene ikke er egnet til å avklare forholdet. Spørsmålet om en eventuell opplysningssvikt etter reglene om takstansvar må uansett også vurderes i lys av innvirkningsvilkåret. For taklekkasjens del ble det eksplisitt angitt i egenerklæringsskjemaet at *"Med ujevne mellomrom, gjerne 4-5 år i mellom, kommer det inn litt vann i nærheten av pipe. Dette skjer etter lengre periode med mye regn og ugunstig vindretning."* Etter en samlet vurdering finner nemnda at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet, og tiltrer derfor sekretariatets konklusjon.

Etter dette har nemnda kommet til samme resultat som sekretariatet. Om prisavslag/erstatning uttalte sekretariatet følgende:

Selskapet har imidlertid fremsatt et tilbud om minnelig løsning på kr 150 000, og selskapet står ved tilbudet. Da prisavslaget og erstatningen i denne saken ikke kan settes høyere enn selskapets tilbud, er det ikke grunnlag for forsinkelsesrenter.

Nemnda har også kommet til at kjøpers prisavslag/erstatning kan settes til kr 150 000, jf. avhl. § 4-12 og 4-14. Nemnda kan ikke se at selskapet har trukket det nevnte tilbudet. Siden tilbudet er avgitt uten erkjennelse av ansvar fra selskapets side, kan nemndas konklusjon ikke bli at selskapet gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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