

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-69

27.1.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Taklekkasjer og utette konstruksjoner/overganger – hull i gulv på eldre bad – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Lyngdal kommune oppført i 1947 ble solgt "som den er" for kr 2,75 mill., og overtatt av kjøper 10.7.19. I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart ja på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak, og opplyst: *"Tak på kaldloft og et engangstilfelle på tak i gangen ved en storm"*. I tilstandsrapporten var taktekingen generelt gitt TG 2 og dels TG 3. Det ble opplyst om observasjon av kopper/skåler på loft, samt ett tilfelle av mindre fuktinnsig ved ekstremvær, og at dette *"tilsier at tekking ikke har optimal funksjon og generelt bør det påregnes modernisering utfra alder"*. Takkonstruksjonen var gitt TG 2, og oppsyn og tiltak ble anbefalt. Ytterveggene var generelt gitt TG 2 og dels TG 3. Det ble opplyst om stedvis råte i kledning, mulig sig i veggkonstruksjon, manglende kledning rundt vindu på bad, fuktpåkjenning bak *"som bør utbedres"*, og synlig råte under. Terrasser var gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om stedvis svikt i underliggende konstruksjon/gulvdekke *"som tilsier at et kanter fuktpåkjenning/utett løsning"*. Det ble opplyst om fuktsvelling i takhimling på bad i første etasje, som *"kan skyldes kondens/kuldebro i området eller mindre utett tekkeløsning tak"*. Vedrørende bad i andre etasje ble det opplyst om stedvis sprekker i overgang gulv og veggfliser, stedvis sprekker fliser som *"tilsier mulig tidligere sig"*, samt risiko for manglende membran og utette løsninger. Badet var gitt TG 2, og modernisering ble anbefalt. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere lekkasjer fra yttertak og yttervegg/terrasse, samt hull i gulvet på badet i andre etasje. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger og underkommunisert de faktiske forholdene, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet bestred at det forelå opplysningssvikt og anførte at forholdene verken ut fra sin art eller omfang var egnet til å representere et vesentlig avvik fra forventbar stand. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 345 644, med tillegg av forsinkelsesrente, samt erstatning for advokatkostnader på kr 30 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, som en følge av lekkasjer fra yttertak og yttervegg, samt hull i gulv på bad, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Saken gjelder en enebolig i Lyngdal kommune oppført i 1947.

I salgsprospektet ble eiendommen markedsført som:

Stor og innholdsrik enebolig over 3 etasjer på fin tomt.

Fra tilstandsrapporten som forelå ved salget hitsettes:

Konklusjon tilstand

(...)

Romslig bolig og tomt med mange muligheter. Boligen fremstår stedvis modernisert, men samtidig også eldre bygningsdeler som tilsier oppsyn, vedlikehold og utskiftninger. Ved vurdering av ulike bygningsdeler er alder, sammen med utførelse og slitasje grunnleggende for hvilken tilstandsgrad som blir satt. Tilstandsgrad må dermed sees i sammenheng med de levetider som er oppgitt.

(...)

Overflater, generelt

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Det er stedvis påbegynt oppussingsarbeid som ikke er ferdigstilt. Gjelder hovedsakelig overflater i to rom oppe. Ellers stedvis enklere avslutninger mot eldre overflater, eldre slitte overflater, rift i takhimling liknende. Ikke videre beskrevet.

TG: 2

(...)

Yttervegger

Utskifting/vedlikehold:

(...)

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 – 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

(...) Yttervegger ellers av trekonstruksjon med trekledning. Kledning er hovedsaklig eldre årgang. Stedvis råtepunkter observert som tilsier utskiftninger og generelt eldre årganger. Mulig sig i veggkonstruksjon ved hybelinngang/baderom hoveddel og front høyre side da det er skjevhet i kledningsbord.

Rundt vindu baderom ved hybelinngang mangler det kledning. Her er det fuktpåkjennning bak og dette bør utbedres, synlig råte under. Tg3.

TG: 2

(...)

Takkonstruksjon – Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder.

Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Takkonstruksjon av tre. Mansard tak form. Det er lite lufting av konstruksjoner noe som er normalt på en eldre bolig. Ved fremtidig bytte av tekking så kan man vurdere diffusjonsåpen undertekking som ivaretar lufting. Ingen åpenbare kondensmerker som tilsier svikt. Det er stedvis aldersmerker og stedvis tegn etter borebille, i det ene hjørnet av loftet ble det observert tegn til boremel som tilsier mulig aktivitet borebille, oppsyn og tiltak anbefales.

TG: 2

Taktekking – Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Utskifting/vedlikehold:

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Yttertaket er besiktiget fra bakkenivå og loft. Undertaket er sannsynligvis teknet med tradisjonell asfaltapp. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av ytterteking, dette er ikke utført. Ytterteking av betongstein. Betongstein er trolig fra byggeår. På loft er det observert kopper/skåler som tilsier at det tidligere har vært mindre fuktinnslag. Eier opplyste om at ved ekstremvær i høst (1 gang) så var det mindre fuktinnslag ved kjøkken. Dette tilsier at

tekking ikke har optimal funksjon og generelt bør det påregnes modernisering utfra alder. Tg3 avvik.

TG: 2

Renner, nedløp og beslag – Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Utvendige beslag

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Piper beslått nyere tid. Stedvis eldre overgangsbeslag i bunn av pipe og mot tak, disse anbefales byttet ved bytte av takteking.

Takrenner av plast. Stedvis trolig feil fall. Endel stedvis mosevekst i renner som forhindrer funksjon. I gesims ved inngang hybel er det dårlig treverk som kan skyldes dårlig funksjon takteking eller belastning grunnet mose etc. Stedvis knekt plastnedløp. Mindre del av nyere zinkrenner/nedløp ved inngangsparti mot garasje.

Vannbord og vindski av tre. Stedvis nyere, ellers også eldre. Stedvis dårlige hjørnebord på kledning som krever utskiftning. Stedvis eldre zinkbeslag.

Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.

TG: 2

(...)

Balkonger, terrasser ol.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Dekke ved trapp oppe med tekking av sanofil liknende. Det er stedvis svikt i underliggende konstruksjon/gulvdekke som tilsier at et kanter fuktpåkjenning/utett løsning. På terrasse ved baderom oppe er det eldre zinkbeslag som tekking. Stedvis fuget i skjøt liknende. Treverk og terrassebord fremstår med vær og aldersslitasje. Vedlikehold påregnes.

I front av boligen er det skifersteinstrapp. Fremstår OK. Smijernsrekkeverk, noe rust, normalt vedlikehold.

Ved inngang er det betongheller. Enkele løse stein. Ved inngang mot kjøkken så ligger heller inn mot kledning noe som medfører økt fuktbelastning. Råte kledning i området.

TG: 2

(...)

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av linoleum er 15 – 25 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Baderom modernisert myere tid. Belegg på gulv. Det er lite, stedvis mindre feil fall på gulvflater i rommet. Belegg er klemt ned i sluk, ukjent om under klemring. Det ble ikke registrert unormale utslag ved bruk av fuktindikator i våtsoner. Det er etablert mindre gulvlist inn til dusjsone slik at vann holdes i dusjsone. Tg2 fall.

Lister som holder våtromsplater har stedvis noe avstand mellom list og platebunn. Ingen fuktsvelling liknende observert, men ikke ideel løsning, kan med fordel fuges liknende. Tg2.

TG: 1

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Wc, innredning og dusjvegg/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Det var tørt ved avløp til vask i baderomsinnredning. Normal bruksslitasje.

TG: 1

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Ingen lufteventil, bør etableres. I hjørne yttervegg er det noe fuktsvelling takhimling. Dette kan skyldes kondens/kuldebro i området eller mindre utett tekkeløsning tak. Bedre luftsirkulasjon anbefales etablert.

TG: 2

Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Bad

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Eldre overflater, fliser gulv og belegg i dusjsone. Belegg dusj er klemt ned i sluken. Det er stedvis sprekker i overgang gulv og veggfliser, samt stedvis sprekker fliser, dette tilsier mulig tidligere sig. Opphøyet dusjsone, kun sluk i dusj, slik at ved lekkasje utenfor dusjsone så vil ikke vann ledes enkleste vei til sluken.

Membranløsning slik vi kjenner den idag kom ca. 1992-1994, og badrom før denne tid har generell risiko for manglende membran og utette løsninger. Modernisering anbefales.

TG: 2

Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Bad

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Eldre wc, dusjgarnityr og innredning. Innredning spesielt fremstår slitt. Utstyr fungerte OK på begaringsdalen men blandebatteri dusj fungerer ikke optimalt ved bytte fra hånddusjen.

I himling er det etablert enklere flis i tak grunnet varme fra stråleovn.

TG: 2

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2008. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrommene, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på våtrom, hadde selger krysset av "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad", og oppgitt to firmanavn. Under "Redegjør for hva som er gjort og når", hadde selger opplyst:

Oppussing av bad ca mars 2016

På spørsmålet "*Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?*", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst: "*Nytt*".

På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst: "*Fuktmerker*".

På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst:

Tak på kaldloft og et engangstilfelle på tak i gangen ved en storm

På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst:

Stefar av min av døde mann har utført små vedlikeholds arbeid med hjelp av faglærte folk

Avslutningsvis i egenerklæringsskjemaet, under "*Tilleggs kommentar*", hadde selger opplyst følgende:

Badet i første etasje ble oppusset av faglærte folk på dugnad og snekker arbeidet ble gjort av min avdøde mann som var jobbet som snekker

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.6.19, og overtatt av kjøper den 10.7.19.

Kort tid etter overtakelsen, og før kjøper flyttet inn i boligen, ble det avdekket vannlekkasje på badet i første etasje. Det lakk vann inn på veggen mellom våtromspanelet og membranen på gulvet. Det var tydelige merker på gulvet etter lekkasjen.

Det ble fremsatt reklamasjon 10.9.19.

Et par uker senere hadde kjøperne en rørlegger på befaring. Rørleggeren skal ha konkludert med at lekkasjen trolig kom utenfra, og reklamasjonen ble fulgt opp 24.9.19:

Kjøper har nå hatt en rørlegger på befaring og undertegnede var nettopp i kontakt med rørleggeren på telefon. Han uttaler at lekkasjen på badet trolig kommer utenfra. Den kommer trolig fra den utvendige

veggen eller fra taket. Rørleggeren uttaler at "veggen må tas", men dette er en jobb for en snekker. Skadeårsaken kan ikke avdekkes nøyaktig før veggen åpnes.

Den 11.2.20 ble reklamasjonen igjen fulgt opp, og det ble samtidig reklamert over lekkasje i gangen:

Lekkasjen fra taket har blitt verre siden i høst. På loftet fylles bøtter med vann, og det lekker også fra taket i gangen.

Kjøper oppdaget senere et hull i gulvet rundt toalettet i 2. etasje, og det ble fremsatt reklamasjon 2.3.20.

Kjøper har fremlagt reklamasjonstakst datert 16.3.20 utarbeidet av takstmann V.:

I det etterfølgende er det vurdert kostnader for utbedring av skader som er registrert etter overtakelse. (...)

Totalt utbedringskostnader er vurdert til kr 265 525 eks. mva.

(...)

1. Lekkasje fra yttertak, inn på badetrom i hovedetasjen

(...)

På min befaring er det fortsatt tydelig rennemerker etter vann på våtromsplatene på badetrommet. Badetrommet befinner seg like under en kilrenne fra mansardtaket, mot vinkelutbygget helt øst i boligen. Ved utvendig inspeksjon er det tydelig å se at her har det løsnet flere takstein, samt at det er påbegynnende råte i vannbord, vindski og gesimspanel. Det er tydelig at det har vært lekkasje i området over en lengre periode. Trekledningen i dette området er tydelig preget av fuktpåkjenning over tid. Vannet som ledes ned i kilen renner da inn i et område på yttertaket med utettheter. Nedbørsvann ledes da inn i himling og veggkonstruksjon over badetrommet, med det resultat at det synliggjøres på veggplater i det området det treffer bak taklisten. På min befaring er det registrert områder med forhøyede fuktverdier i himling og bak våtromsplatene mot ytterveggen. Dette medfører at veggkonstruksjonen og himlingen på badetrommet må åpnes for å kunne fjerne fuktig mineralull. Det er også utslag på forhøyet fuktnivå under gulvbelegget i området, gulvbelegget må da fjernes for uttørking av støp og underliggende gulvkonstruksjon.

(...)

Forslag til reparasjon samt utbedringskostnad

Badetrom i hovedetasjen, ca. 5,9 m²:

(...)

Utbedringskostnader vurderes til **kr 65 225 eks. mva.**

Utbedring av lekkasjepunkt på yttertaket, ca. 5 m²:

(...)

Utbedringskostnader vurderes til **kr 13 500 eks. mva.**

(...)

Påregnelighet

(...)

Min vurdering er at ut ifra opplysninger gitt i tilstandsrapport for bolig, hvor yttertakets tilstand er beskrevet, er det påregnelig å forvente at yttertaket må utskiftes. Det er forhold i tilstandsrapporten som tilsier at det er en påbegynnende vannskade på badetrommet.

(...)

2. Hull rundt gulvmontert toalett på badetrom i overetasjen

(...)

Skadeomfang

Det har enda ikke oppstått noen skader da badetrommet sjelden er i bruk. Dersom det oppstår lekkasje fra toalett eller innredning vil lekkasjevann trekke ned i bjelkelag og forårsake skader på flater i hovedetasjen.

Forslag til reparasjon samt utbedringskostnad

Det er etter min vurdering liten sannsynlighet for at det er vanntett sjikt eller membran under gulvflisene på

utsiden av dusjsonen, det antas derfor at utbedring av hullet rundt avløpsrøret kan gjøres lokalt ved hjelp av silikonbasert fugemasse, eller mansjett som tres rundt avløpsrør og limes/fuges mot fliser.

Utbedringskostnader vurderes til RS kr 1 500 eks. mva.

Påregnelighet

(...)

Det er etter min mening stor sannsynlighet for at dette hullet rundt avløpet har vært slik siden før forrige eier kjøpte boligen.

(...)

3. Lekkasje fra yttervegg/tak ned til gang i hovedetasjen

(...)

Lekkasjepunktet befinner seg på sydvest-siden av boligen. I dette området er det en membrantekket innebygd terrasse i overetasjen. Ved inspeksjon av den innebygde terrassen var det tydelig å se at deler av ytterkledningen i gavlvegg ned mot membrantekkingen var sterkt råteskadet. Det var løsnet et kledningsbord, noe som blottla skjøtekant til membrantekkingen og vindsperre bak kledningsbord. Ved vind fra sydvest-vestlig retning vil det være stor risiko for at nedbørsvann kan trenge inn i overgang mellom yttervegg og tekket terrasse. Lekkasjevann vil herfra kunne renne videre ned til himling og veggkonstruksjon i gangen i hovedetasjen.

(...)

Lekkasjepunktet antas å befinne seg ved utettheter rundt tekket innebygd terrasse rett over.

Skadeomfang

På min befaring ble det registrert forhøyede fuktnivåer i vegg og himlingsflater.

Lekkasjevannet har trukket gjennom etasjeskillet og videre ned til gangen. Dette medfører utskiftning av himlingspanel og mineralull, samt tapetserte sponplater og mineralull på veggflater.

Berørt område må deretter tapetseres og samtlige veggflater males. Himling males.

Stikkontakter og lampepunkt de/remonteres.

Berørt konstruksjon må tørkes.

Utvendig må det utføres tetting rundt overganger mellom vindsperre og membrantekking på terrassen.

Råteskadet del av ytterkledning må utskiftes.

Det forutsettes at det ikke må utføres utskiftninger av konstruksjon under membrantekking og at denne kan brukes.

Forslag til reparasjon samt utbedringskostnad

Gang i hovedetasjen, ca. 7 m2 :

(...)

Utbedringskostnader vurderes til kr 24 800 eks. mva.

Utbedring av lekkasjepunkt:

- Utbedring og tetting mellom membrantekking og vindsperre
- Utskiftning av råteskadde kledningsbord
- Rigg av stillas

Det anbefales at hele membrantekking utskiftes da det er opplyst om svakheter i underlaget.

Det tas kun stilling til lokal utbedring av lekkasjepunkt i utbedringskostnader.

Utbedringskostnader vurderes til RS kr 10 000 eks. mva.

Påregnelighet

Under punkt 10. i egenerklæringsskjemaet har forrige boligeier krysset ja under følgende spørsmål: "Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?"

Det opplyses her at det ved storm i 2018 oppsto vannlekkasje i det berørte området i gangen.

Lekkasjen beskrives her som et engangstilfelle.

Dersom det har oppstått lekkasje gjennom utett konstruksjon på ett tidspunkt, vil det skje igjen dersom det ikke foretas tiltak for utbedring av årsak.

I tilstandsrapport for bolig er det opplyst om stedvis svikt i underliggende konstruksjon/gulvdekke, noe som tilsier at konstruksjonen er utsatt for fuktpåkjenning, dvs. har en utett løsning.

Informasjon om tilstand og utettheter er opplyst i salgsoppgave.

(...)

4. Utbedringskostnader vedrørende lekkasjepunkter i yttertak

På min befaring ble det registrert at det var flere tydelige lekkasjepunkter i yttertaket der det tidvis var lekket vann inn gjennom takkonstruksjonen og inn til kaldtloftet. Det er kun kaldtloftet over hoveddelen av boligen som er innsisert, og derfor er det kostnader tilknyttet dette området som er medtatt.

Det er i tilstandsrapport for bolig opplyst om at det var plassert skåler på kaldtloftet for å fange opp lekkasjevann, yttertaket fikk i følgetekst tilstandsgrad 3, og ble opplyst at taktekking bør påregnes modernisert.

Det er tydelig at det er flere lekkasjepunkter i taktekkingen, det vil sannsynligvis variere noe i vanninntrengningsgrad etter nedbørmengde og vindretning/styrke.

Forslag til reparasjon samt utbedringskostnad

Hele den berørte delen av yttertakets tekking må utskiftes for å tilfredsstillende kunne reparere samtlige lekkasjepunkter. Det medregnes derfor komplett utskiftning av ca. 120 m² yttertak over hoveddelen av boligen.

Yttertak, ca. 120 m²

(...)

Utbedringskostnader vurderes til **kr 150 500 eks. mva.**

Det ble fremlagt faktura fra takstmann på kr 13 638.

Selskapet har gitt følgende redegjørelse for selgers forklaring:

Selger har for selskapet opplyst at hun ikke var kjent med lekkasjer i boligen utover de forhold som det er opplyst om i selgers egenerklæringsskjema. Hun bestrider å ha hatt kjennskap til brune merker på gulvet, og herunder også å ha vasket disse bort.

Videre opplyser selger at hun tror at det i forbindelse med oppussing av badet i 1. etasje ble fjernet noen fliser på gulvet rundt toalett i 1. etasje for å undersøke rørkvaliteten. Omtalte oppussing ble foretatt av selgers avdøde ektemanns kollegaer. Selger har ikke hatt problemer med baderommene i sin eiertid, og er ikke kjent med feil på badene.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av manglende og underkommuniserte opplysninger om taklekkasjer, lekkasje inn på bad og hull rundt toalett. Flere av forholdene ble avdekket raskt etter overtakelsen, og selger kjente eller måtte kjenne til forholdene. Kjøper har også anført at takstmannen ga mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten. Takstmannen hadde gjennomgående bagatellisert indikasjoner på avvik, og brukt tilstandsgrad 2 i tilfeller der tilstandsgrad 3 skulle blitt benyttet. Kjøper har videre anført at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Selv om det var gitt visse risikopplysninger i tilstandsrapporten var ikke disse treffende for avvikene som ble avdekket, og de problemene som var omtalt ble underkommunisert. Det var fremhevet flere steder i salgsoppgaven at boligen er modernisert.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 345 644, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2. Kjøper har også krevd erstattet sine advokatkostnader.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Selskapet kunne ikke se at det var dokumentert at lekkasje fra yttervegg/tak var underkommunisert. Det var ikke godtgjort at selger skulle kjenne til forholdene ut over det som var opplyst i selgers egenerklæringsskjema. Når det gjaldt hullet rundt toalettet var det ikke dokumentert skader eller svekkelser på badet. Takstmannen hadde vurdert boligen innenfor sitt mandat og opplyst om de forhold som fremkom ved befaring. Risikopplysningene i

tilstandsrapporten var gjennomgående oppsummert med at det måtte påregnes utbedringer eller utskiftninger. For taktekkingen ble det opplyst at denne var besiktiget fra bakkenivå og loft.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter sekretariatets vurdering forelå det ingen mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selger hadde holdt tilbake eller underkommunisert opplysninger om lekkasjer. Sekretariatet kunne heller ikke se at det forelå grunnlag for takstansvar. Sekretariatet fant det tvilsomt at selger kunne være uvitende om hullet på badet, men en eventuell opplysning om dette ville uansett ikke være egnet til å virke inn på avtalen i lys av risikoopplysningene som ble gitt om badet i tilstandsrapporten. Etter sekretariatets vurdering forelå det heller ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet viste i hovedsak til at de påberopte mangelsforholdene sto i nær sammenheng med risikoopplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for så vidt gjelder lekkasjer fra yttertak og yttervegg/terrasse. Nemnda har etter en konkret vurdering av de fremlagte dokumentene i saken kommet til samme konklusjon. Nemnda har for sin del vært noe mer i tvil for så vidt gjelder takstansvaret. Differensieringen mellom TG 2 og TG 3 for de ulike bestanddelene av taket fremstår til dels uklart begrunnet, og nemnda mener det er uheldig at taktekkingen er gitt TG 2 og dels TG 3. Slik forholdet er presentert for nemnda, kan det settes spørsmålstegn ved om ikke takstmannen med fordel kunne ha angitt TG 3 for hele taket. På bakgrunn av det faglige skjønnnet som tillegger takstmannen på dette punktet, samt de forbehold som er tatt om forutsetninger for takstmannens undersøkelser, finner nemnda likevel ikke at det foreligger grov uaktsomhet fra hans side. Nemnda tiltrer derfor sekretariatets vurdering også på dette punktet, slik at det samlet sett altså ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for lekkasjene og taket.

Når det gjelder hullet rundt det gulvmonterte toalettet, er utbedringskostnaden angitt til kr 1 500 eks. mva. Nemnda anser forholdet av bagatellmessig karakter, og i lys av opplysningsbildet for øvrig er nemnda enig med sekretariatet i at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 andre pkt. vanskelig kan anses oppfylt.

Endelig blir det et spørsmål om det er grunnlag for mangelsansvar etter vesentlighetsbestemmelsen i avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet har vist til at det kvantitative elementet i vilkåret må anses oppfylt, men etter en samlet vurdering kommet til at det kvalitative elementet ikke kan anses oppfylt. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Saken gjelder en enebolig oppført i 1947. I tilstandsrapporten er det konkludert med at boligen fremstår som stedvis modernisert, men at det også er eldre bygningsdeler som tilsier oppsyn, vedlikehold og utskiftninger.

Lekkasjene skyldes flere lekkasjepunkter i taktekking og utettheter i overgang mellom ytterkledning og membrantekking på terrasse.

I tilstandsrapporten er takkonstruksjonen vurdert til TG 2. Det er opplyst om lite lufting, stedvis aldersmerker og stedvis tegn etter borebille. Takstmannen har videre anbefalt oppsyn og tiltak. Når det gjelder taktekkingen er det opplyst at betongsteinen trolig er fra byggeåret, og den var følgelig antatt å være over 70 år på kjøpstidspunktet. Normal tid før omlegging av betongstein ble opplyst å være 30-60 år. Videre er taktekkingen gitt TG 2, som indikerer middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. På bakgrunn av disse opplysningene alene måtte kjøper påregne at det ville påløpe kostnader knyttet til taket på kort sikt.

(...)

Videre har selger opplyst om utettheter i tak på loft og i gang, og det var ikke gitt opplysninger om at dette var undersøkt eller utbedret. Det forelå følgelig en klar usikkerhet knyttet til dette og omfanget av

utbedringsbehov. I tilstandsrapporten ble det for øvrig opplyst om observasjoner som tilsier at det tidligere har vært mindre fuktinnsig, herunder utplasserte skåler og kopper. Det ble uttrykkelig opplyst om at dette tilsier at taktekingens funksjon ikke er optimal. Forholdet er videre gitt TG 3. Videre er også yttervegger gitt lokal TG 3 grunnet fuktpåkjenning og synlig råte. Som tidligere nevnt, og som det fremgår innledningsvis av tilstandsrapporten, er dette den dårligste tilstandsgraden det opereres med, og innebærer at det er observert så kraftige symptomer på tilstandssvekkelse at det kan foreligge sammenbrudd og total funksjonssvikt. Dette er alvorlige risikoopplysninger som indikerer umiddelbart behov for utbedring.

Det ble også gitt risikoopplysninger om terrasser, herunder stedvis svikt i underliggende konstruksjon som tilsier fuktpåkjenning/utett løsning. Terrasser er videre gitt TG 2.

Sett hen til at badet var opplyst nytt/modernisert i 2016, kunne det til en viss grad fremstå som upåregnelig at det ville påløpe større kostnader til utbedring av dette på kort sikt. Skadene på badet er imidlertid følgeskader som har årsak i utettheter i taket. Det ble opplyst om fuktskade i taket på badet, og at dette kunne skyldes mindre utett tekkeløsning på tak, og som nevnt ble det også gitt risikoopplysninger om ytterveggen utenfor badet.

Når det er gitt så omfattende risikoopplysninger som det er her, herunder opplyst om utettheter som ikke er utbedret og fuktskader med ukjent årsak, er det klart at det måtte påregnes et utbedringsbehov, samt at det ved utbedring og nærmere undersøkelser ville kunne avdekkes mer omfattende skader. Risikoen for dette har kjøper i all hovedsak overtatt ved å kjøpe boligen "som den er", uten å undersøke forholdene nærmere eller ta forbehold.

(...)

Når det gjelder hullet i gulvet på badet i 2. etasje er det som tidligere redegjort for gitt flere risikoopplysninger i tilstandsrapporten, herunder knyttet til sprekker, sluk og tettesjikt. Badet er videre gitt TG 2 og er av ukjent alder. Hullet i seg selv kan enkelt utbedres med fuging for en begrenset kostnad, og det er ikke avdekket følgeskader. På denne bakgrunn er vi av den oppfatning at forholdet må anses å være omfattet av påregnelig vedlikehold, og vil uansett konsumeres av fullt påregnelig oppgradering av badet.

Etter sekretariatets vurdering måtte det ved kjøpet være påregnelig at det ville påløpe større utbedringskostnader knyttet til taket på kort sikt, og de påberopte mangelsforholdene står i nær sammenheng med risikoopplysninger som ble gitt ved salget. Etter vår vurdering foreligger det ikke noe markant avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente. Det foreligger følgelig ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. 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 dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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