

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-321

30.3.2022

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

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

Fukt- og råteskader i tak- og veggkonstruksjon – opplyst om oppgradert takteking for 10 år siden (TG 2) – renoveringsobjekt – dødsbo – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Ålesund kommune oppført i 1965 ble solgt "som den er" for kr 3 mill., og overtatt av kjøper 11.1.21. Ved salget ble det opplyst at salget var for et dødsbo, og at selger ikke hadde bebodd eiendommen. I tilstandsrapporten ble det konkludert med at eiendommen var et renoveringsobjekt med svært lav standard, samt at boligen var dårlig vedlikeholdt over mange år. Takkonstruksjon var gitt TG 2. Det ble bl.a. opplyst at undertak og teking ble oppgradert for ca. 10 år siden. Taktekingen samt renner, nedløp og beslag var gitt TG 2, mens veggkonstruksjon og utvendige fasader var gitt TG 2 og TG 3. Overflater på innvendige gulv, vegger og himlinger var gitt TG 3, og det ble opplyst at alt sto foran fornying. Etter overtakelsen begynte kjøper med rivingsarbeider i boligen, og det ble avdekket betydelige fukt- og råteskader i tak- og veggkonstruksjon, samt på gulv. Årsaken til skadene var tidligere og pågående taklekkasjer, samt kondensering som følge av mangelfull lufting av tak og hull i diffusjonssperre. Kjøper anførte at det var gitt uriktige og mangelfulle opplysninger ved salget, at det var grunnlag for identifikasjon med selgers onkel (avdødes bror), og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet anførte at det ikke forelå mangler etter avhendingslovens bestemmelser, og viste bl.a. til at boligen var solgt som et dødsbo og at det var gitt en rekke negative opplysninger ved salget. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens ved vesentlighetsvurderingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 013 650, utgifter til fagkyndig bistand kr 42 225, krav om erstatning for utgifter til juridisk bistand kr 130 000.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Ålesund kommune oppført i 1965.

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

Arkitekttegnet enebolig – Renoveringsobjekt

(...)

En arkitekttegnet og spennende enebolig som står overfor full rehabilitering og modernisering.

(...)

INNHold

Eldre arkitekttegnet enebolig som opprinnelig ble oppført i 1965.

Boligen står ovenfor full rehabilitering (...)

STANDARD

Hele eiendommen står ovenfor full rehabilitering. (...)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende opplysninger under "*Konklusjon tilstand*":

Eiendommen er et renoveringsobjekt med svært lav standard. Grunnkonstruksjon og overflater er for det meste fra byggeår. En del vinduer er skiftet og taktekingen ble omlagt for ca 10 år, men ellers så er boligen dårlig vedlikeholdt over mange år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Yttervegger

Beskrivelse:

Bindingsverk fra byggeår.

Utskifting/vedlikehold:

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Utbedringer må påregnes.

Utvendige overflater

Beskrivelse: Bordkledning hovedsakelig fra byggeår. Noe bord skiftet stedvis.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Mye dårlig kledning og spesielt mot vest og sør. Så mye med tg 3.

Fornyng er forventet.

Takkonstruksjon var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Sperrer fra byggeår, men oppgradert undertak og tekking for ca 10 år siden. Registrert 2 sluker med innvendig avløpsrør.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Hele takkonstruksjonen er innebygd, så kontroll kan ikke utføres. Ved befaring på tak ble det registrert ansamlinger av vann stedvis, så ikke fall til sluker fra alle steder, så dette gir uansett tg 2.

Taktekking var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Ny taktekking i ca 2010. Asfalttakbelegg.

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Ikke registrert lekkasje under befaringen, men se også punkt om takkonstruksjon. Ved dårlig fall på tak mot sluker blir vann liggende. Dette forkorter levetiden på tekkingen.

Renner, nedløp og beslag var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Skiftet gesimsbeslag når taktekkingen ble omlagt. Ellers så er beslag av eldre dato/byggeår.
Montert beslag på lufteventil på tak når taktekkingen ble skiftet, men ikke montert toppbeslag på pipe.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Utbedringer må påregnes siden store deler er av eldre dato.
Poengtere at besiktigelse er utført fra bakkenivå.

Innvendige overflater på gulv, vegger og himlinger var gitt TG 3, og det ble opplyst at alt sto foran fornying. Garasje var gitt TG 3, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Garasje fra byggeår mot nord og tilbygd del mellom garasje og boligen fra slutten av 1970-tallet.
Støpt gulv og mur/lecavegger.
Takkonstruksjonen i trekonstruksjon med asfaltakbelegg.
2 vippeporter i tre.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Garasjen er endret i forhold til tegninger på plassering. Den er trekt mer mot vest enn tegningen viser.
Påbygg fra slutten av 1970-tallet er omsøkt, men ikke godkjent. Det ble foretatt kontroll i oktober 1981 som påviste avvik på brannkrav og styrke på tak.
Råte i hele takkonstruksjonen og porter/treverk.
Hele garasjebygget står foran fornying. Så man må da ta hensyn til hva som er godkjent og rette seg etter dagens brannkrav mellom hus og garasje.

I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst om salg fra dødsbo, og spørsmålene i egenerklæringsskjemaet var derfor ikke besvart.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.12.20, og overtatt av kjøper 11.1.21.

Boligen ble kjøpt med formål om renovering og videresalg, og i kjøpekontrakten var det forutsatt at boligen skulle overtas av kjøpers nyopprettede boligutviklingsfirma.

Etter overtakelsen begynte kjøper på rivearbeider innvendig i boligen. I denne forbindelse ble det avdekket betydelige fukt- og råteskader i boligens takkonstruksjon. Kjøper reklamerte overfor selskapet 29.1.21.

I skaderapport utarbeidet av takstmann S. datert 26.4.21 ble det konkludert med følgende:

Lekkasjer over lang tid i yttertak, sannsynligvis over mange år, har resultert i vann- og råteskader i takkonstruksjonen og ned i noen delevegger, og ned i del av yttervegg mot syd.

For ca 10 år siden ble lagt ny taktakking, nytt undertak av OSB-plater, vintettduk/lufting, og noen sperrer ble skiftet.

Lekkasje rundt pipa ble ikke tettet, og vann har fortsatt å trenge ned rundt pipa og trukket utover.
Takbjelker/taksperrer med råte ble ikke skiftet på dette partiet, og heller ikke over del av boligen mot nord.

Helt an mot garasjen var noen sperrer skiftet. Videre var skiftet noen sperrer over del av stua mot nordøst.

Under riving av himlinger ble konstatert at diffusjonssperre var flerrer og med store hull flere steder. Dette har resultert i at varm inneluft har trengt opp i takkonstruksjonen og kondensert på OSB-plater montert for 10 år siden. OSB-plater var med betydelig fukt og soppskader praktisk talt over alt.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 1 267 063 inkl. mva. I tilleggsrapport av 11.2.22 uttalte takstmann S. at skadene helt klart ikke var påregnelige ut fra alder, og at det kun var medtatt utbedring av skjulte skader i kalkylen.

Kjøper kontaktet takstmann V. som hadde utarbeidet tilstandsrapporten som forelå ved kjøpet, med spørsmål om hvor informasjonen om sperrer fra byggeår stammet fra. I e-post av 5.7.21 opplyste takstmann V. følgende:

Det var en (...) som var med på befaringen (antatt broren til avdøde). Det er slik at takene/himling inne i boligen var eldre. Ikke skiftet for ca 10 år siden når taktekingen ble skiftet og tg 3. Dvs at takkonstruksjonen ikke kunne være skiftet når taktekingen ble skiftet. Om man hadde skiftet takkonstruksjonen så hadde man også måttet foreta fornying inn. Dette var ikke utført.

Kjøper kontaktet firma B. som hadde stått for de tidligere arbeidene på taket. I e-poster av 13.9.21 og 14.2.22 opplyste firma B. at avdødes bror/selgers onkel hadde hatt en fremtredende rolle, og at det var han som hadde vært byggeleder ved arbeidene. Firma B. uttalte bl.a. også at boligen bar preg av større vannlekkasjer som hadde pågått over lengre tid, men at det på grunn av dårlig økonomi kun dreide seg om å utføre de mest nødvendige arbeidene.

Kjøper viste også til at avdødes bror/selgers onkel var bygningsingeniør.

Kjøper skal også ha funnet en takst fra 1996 i boligen, hvor det bl.a. fremgikk følgende under overskriften "*Gjenstående arbeider*":

Innvendig: Generelt noe slitt i enkelte rom. Noe knirk i gulv i salong. Har vært lekkasje gjennom tak i stue. Garasjetilbygg er uferdig, og til dels utv. slitt. Lekkasje skadet tro i garasje.

Det ble gjennomført en felles digital befaring, hvor takstmann S. og selskapets takstmann R. deltok. Fra teknisk notat utarbeidet av takstmann R. datert 5.11.21 hitsettes:

Rapporten fra S. med biler og beskrivelser viser tydelig at det har vært et fuktig miljø i takkonstruksjonen. Mulig kilder til fukt i takkonstruksjonen er utettheter i tekkingen eller kondens.

Taktekking

(...)

Ut fra tekkingens alder på 10 år alene er den ikke innenfor det oppgitte intervallet for utskifting, men om jeg forstår takstmann V. (ved salget) riktig er det dårlig fall på taket, dette vil da gjøre at vann blir liggende som igjen forkorter levetiden. Det skal også sies at flate tak får større og mer konstant fuktbelastninger enn hva som er tilfelle på skrå takflater, dette påvirker også levetid på tekkingen. I lys av dette kan det derfor allikevel ikke være upåregnelig med utskifting av taktekingen, noe som også forklarer valget av tilstandsgrad.

Det skal også sies at gjennomføringer i tekkingen, som ved lufter- og fyringspiper er områder som er utsatt for lekkasjer. Punktet som beskriver dette ved salget "Renner, nedløp og beslag" ble ved salget gitt tilstandsgrad 2.

Kondens

Flate tak er utsatt for kondens, og da spesielt eldre tak. Årsaken til det er fraværende/ svak dampsperre ved eldre boliger, og at det er vanskelig å etablere en god ventilerings av flate tak. Ved takkonstruksjoner blir det i dag montert en dampsperre/ plast som tapes i alle skjøter og overganger for å hindre fuktigheten i den varme inneluften å trenge ut i konstruksjonen og gi kondens, det var ikke praksis ved oppføring av denne boligen.

For lukkede konstruksjoner som dette er det ingen inspeksjonsmulighet uten at det gjøres destruktive inngrep.

Sett opp mot boligens alder, type konstruksjon vil det ikke være upåregnelig med fukt og fuktrelaterte skader.

Ifølge selskapet har selger uttalt at forholdet var ukjent for henne og at hun ikke hadde annen kunnskap enn at det ble utført arbeid på taket av en lokal entreprenør for ca. 10 år siden. Hun hadde ikke informasjon om verken hva som ble gjort eller hvem arbeidet ble utført av. Selger flyttet ut av boligen i 2007. Når det gjaldt avdødes bror/selgers onkel skal selger ha uttalt at han kun slapp inn takstmannen i boligen før befaring og hadde ingen rolle i salget utover dette. Selger

var ikke kjent med at han hadde gitt opplysninger om boligen eller at han hadde bistått med arbeider i boligen.

Ifølge selskapet hadde avdødes bror/selgers onkel uttalt at han ikke var selger eller arvtaker. Han låste kun opp for takstmannen og viste frem boligen. Han skal for øvrig ha bemerket at han ikke hadde noen annen rolle under arbeidet med taket enn at han bestilte inn materialer for firma B.

Kjøper har anført at det ble gitt en uriktig opplysning om sperrer fra byggeår, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har videre anført at det ble holdt tilbake opplysninger om tidligere lekkasjer i boligen, jf. avhl. § 3-7. Kjøper viste til at selger kjente eller måtte kjenne til tidligere lekkasjer. Det ble også anført at avdødes bror/selgers onkel hadde kunnskap om arbeidene på taket, og at han måtte identifiseres med selger ettersom han hadde hjulpet til med salget. Kjøper har også anført at det foreligger et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og bl.a. vist til at utbedringskostnadene utgjorde 35-40 % av kjøpesummen, og at det var påvist grove feil og mangler.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 1 013 650, og for utgifter til fagkyndig bistand på kr 42 225. Kjøper krevde også erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til juridisk bistand på kr 130 000.

Selskapet har anført at det ikke foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, eller en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet har vist til at boligen ble solgt som et dødsbo, og at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til skadene i konstruksjonen. Det var ikke grunnlag for at avdødes bror/selgers onkel skulle identifiseres med selger eller dødsboet, da han kun hadde i oppdrag å låse opp for takstmannen. Det var uansett ingen klare bevismessige holdepunkter for at han hadde holdt tilbake opplysninger. Opplysningen om sperrer fra byggeår utgjorde ikke en uriktig opplysning som var egnet til å ha innvirket på kjøpet, all den tid det måtte anses som positivt at enkelte bygningsdeler var nyere enn det som ble opplyst. På bakgrunn av boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget foreligger det heller ikke et vesentlig forventningsavvik. Selskapet har også anført at saken måtte avvises fra nemndsbehandling på bakgrunn av sakens omfang og uklarheter i faktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for å avvise saken fra behandling, jf. vedtektene pkt. 4.1. Etter sekretariatets vurdering forelå det ingen mangel etter avhl. § 3-8, da det ikke kunne antas at opplysningen om sperrer fra byggeåret hadde virket inn på avtalen. Videre fant sekretariatet ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Etter sekretariatets vurdering forelå det ikke tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til tidligere lekkasjer, eller at det forelå følgeskader som ikke var utbedret. Sekretariatet kom videre, under noe tvil, til at avdødes bror/selgers onkel ikke kunne anses som selgers kontraktsmedhjelper, og at det følgelig ikke forelå grunnlag for identifikasjon etter avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste i hovedsak til de negative opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for avvisning eller mangelsansvar etter avhl. § 3-8 om sperrer fra byggeåret, og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar grunnet tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7 har nemnda funnet vurderingen noe mer krevende. Nemnda er enig med sekretariatet i at avdødes bror/selgers onkel ikke kan anses som selgers kontraktsmedhjelper, men mener likevel at de fremlagte dokumentene i saken tilsier at avdødes bror/selgers onkel hadde en ikke helt

ubetydelig befatning med arbeidene på taket i 2007. Når det både foreligger en familierelasjon mellom selger og avdødes bror/selgers onkel, og det samtidig skal ha vært kontakt mellom sistnevnte og takstmannen om disse arbeidene, mener nemnda det kan reises spørsmål ved om ikke identifikasjonsreglene må strekkes noe lenger enn det praksis skulle tilsa. Å knytte vurderingen utelukkende opp mot salgsprosessen innebærer at selger i praksis går fri for sitt opplysningsansvar dersom vedkommende er involvert i salget på andre måter og på tidligere stadier. Nemnda finner likevel ikke grunn til å treffe noen endelig konklusjon på dette punktet, all den tid bevissituasjonen for akkurat dette spørsmålet er lite egnet for skriftlig vurdering. Så lenge verken avdødes bror/selgers onkel eller takstmann har uttalt seg i saken, og selgers forklaring er nokså begrenset, finner nemnda ikke at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for tilbakeholdte opplysninger fra selgersiden. Kjøper må for dette spørsmålet bære bevisvilen når påstand står mot påstand, og dokumentene ikke er egnet til å avklare tilbakeholdsspørsmålet. Nemndas skriftlige saksbehandling gjør den lite egnet for rene troverdighetsvurderinger.

Sekretariatet har i sin vurdering videre kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt. Også dette spørsmålet har nemnda funnet krevende. Nemnda viser til at det ble gitt omfattende risikoopplysninger om boligen, og at den samlet sett ble kategorisert som et *"renoveringsobjekt med svært lav standard"* og var *"dårlig vedlikeholdt over mange år"*. Det springende punktet for nemnda blir om forventningsavviket må vurderes annerledes for taket, der det konkret ble opplyst at tekking og undertaket ble skiftet for ca. ti år siden. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

På den ene siden er opplysningene om at tekking og undertak ble skiftet for ca. ti år siden egnet til å gi en forventning om at underliggende konstruksjon til en viss grad ble kontrollert på samme tidspunkt og funnet ok, se eksempelvis FinKN 2012-330. Taktekkingen var videre av en alder som ikke i seg selv tilsier at det skulle være påregnelig med umiddelbar omtekking.

På den andre siden ble det gitt flere negative opplysninger som tilsier at kjøpers forventninger til taket likevel måtte være begrensede. Både tilstandsgradene på de enkelte bygningsdelene og de konkrete risikoopplysningene som ble gitt, gir uttrykk for tilstandssvekkelse og en risiko for skjulte skader.

Særlig det forhold at taktekkingen ikke var eldre enn ti år, men likevel var gitt TG 2, gir grunn til bekymring. Selv om det er lite påregnelig at eldre fuktskader ble innkledd da taktekkingen ble skiftet, kunne ikke kjøper i lys av de gitte opplysningene og begrensninger i takstmannens besiktigelse av taket, utelukke at det forelå skjulte skader, som hadde utviklet seg i ettertid av arbeidene.

Vi viser også til at det ble gitt alvorlige risikoopplysninger knyttet til garasjen, som tilsynelatende har tilsvarende taktekking som resten av boligen. I motsetning til i boligen for øvrig er takkonstruksjonen her åpen fra undersiden. Det ble opplyst om råte i hele takkonstruksjonen, hvilket også var avbildet og synlig. Etter sekretariatets vurdering har dette også en viss betydning for hvilke forventninger kjøper kunne ha til taket ellers.

Vi viser videre til at ytterveggkonstruksjon og utvendige fasader var gitt TG 2, og dels TG 3. Det ble opplyst om bindingsverk fra byggeåret, og at utbedring må påregnes. Det ble videre opplyst om mye dårlig kledning, og at fornying er forventet. Innvendige overflater var gitt TG 3, og det ble opplyst at alt står foran fornying. TG 2 indikerer som nevnt middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. TG 3 indikerer kraftige symptomer på tilstandssvekkelse, også sammenbrudd og total funksjonssvikt. På bakgrunn av det samlede opplysningsbildet måtte det klart være påregnelig med større tiltak ved vegger og innvendige overflater på kort sikt. I lys av bygningsdelenes alder kunne det heller ikke være upåregnelig at det ved nærmere undersøkelser og utbedring ville avdekkes skjulte skader.

Selv om det er avdekket et omfattende utbedringsbehov, som dels kan anses upåregnelig, er sekretariatet av den oppfatning at utbedringsbehovet ikke i vesentlig grad overstiger det som kjøper uansett måtte ta høyde for på bakgrunn av boligens alder og risikoopplysningene gitt ved salget. Det forhold at boligen er solgt som et dødsbo, innebærer også at kjøper har akseptert en større risiko for at det foreligger skader og feil som det ikke ble gitt opplysninger om ved salget, jf. bl.a. FinKN 2018-658.

En samlet nemnd slutter seg til sekretariatets rettslige utgangspunkt og faktiske momenter i vesentlighetsvurderingen. Som det bl.a. fremgår av LB-2008-66532 og LF-2010-110746 kan en bolig solgt som et renoveringsobjekt med omfattende risikoopplysninger også ha mangler av en slik art eller omfang at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt. Det sentrale spørsmålet blir om de tilsikrede opplysningene om taket – oppgradert undertak og tekking for ca. 10 år siden – sammenholdt med den skjulte fuktskaden som er blitt avdekket innebærer at kjøpers forventningsavvik må anse som vesentlig.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall i dette spørsmålet.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerk:

Flertallet har under noe tvil kommet til at det ikke foreligger noe åpenbart avvik mellom hva kjøper kunne forvente ut fra risikoopplysningene som ble gitt og fuktskaden som er avdekket. Det er tale om en skjult fuktskade og et omfattende utbedringsbehov, men det samlede opplysningsbildet i salgsdokumentene tilsier at det det også for takkonstruksjonen var en ikke helt ubetydelig risiko for at uventede skader kunne dukke opp. Opplysningene om at undertaket/taktekking var "*oppgradert*" for ca. ti år siden ble ikke ledsaget av noen nærmere opplysninger om hva dette arbeidet besto i, og flertallet er enig med sekretariatet i at angivelse av tilstandsgrad (TG) 2 for taket burde ha vekket bekymring. Særlig må dette gjelde når taket i mindre grad var besiktiget av takstmannen. Kjøper har ervervet et dødsbo og renoveringsobjekt med "*svært lav standard*" og som var "*dårlig*" vedlikeholdt. Flertallet mener kjøpers forventningsavvik må bedømmes i lys av dette, og mener opplysningene om undertaket/tekkingen ikke i tilstrekkelig grad kan sies å ha endret kjøpers forventningsavvik totalt sett. Risikoen for at skjulte feil og mangler kunne dukke opp var etter flertallets syn tilstede for hele boligen. Flertallet mener risikoopplysningene i herværende sak både var flere og mer alvorlige enn tilfellet i eksempelvis LB-2008-66532, samtidig som de spesifikke opplysningene om oppgradert tak for ti år siden verken kan isoleres fra opplysningen om tilstandsgraden for taket (TG 2), eller det samlede forventningsbildet.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet er enig med flertallet i at kjøper måtte være forberedt på omfattende oppussingsarbeider og at det under slike arbeider vil være påregnelig at det dukker opp uforutsette forhold, herunder råteskader av et visst omfang. Mindretallet er imidlertid av det syn at de omfattende fukt- og råteskadene som er avdekket, samt tilhørende muggsoppskader, er så omfattende at eiendommen må anses som mangelfull etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Takkonstruksjon var gitt TG 2, men mindretallet oppfatter det slik at dette i hovedsak skyldtes manglende fall til taksluk. Det var ikke bemerket noe konkret om manglende lufting, eller andre konkrete opplysninger som måtte gjøre råteskader påregnelig for kjøper. Samtidig ble det opplyst at undertak og taktekking ble omlagt/oppgradert for ca. ti år siden. Taktekkingen ble gitt TG 2 under henvisning til manglende fall som fører til at vann blir liggende og dermed forkorter levetiden på taktekkingen. Det opplyses samtidig at det ikke er registrert noen lekkasje. Det er heller ikke opplyst om noen tidligere lekkasjer fra taket. Opplysningene om at taktekking og undertak ble skiftet/omlagt for ca. ti år siden var egnet til å gi en forventning om at den underliggende takkonstruksjonen ble kontrollert på samme tidspunkt og funnet i orden. Kjøper hadde også grunn til å forvente at oppgraderingen av taktekkingen og undertaket ble utført på en fagmessig måte.

Samlet tilsier dette at det for kjøper var upåregnelig med så omfattende fukt- og råteskader som her ble avdekket. I skaderapporten datert 26.4.21 fremgår det at det var omfattende og langt

fremskredet vann- og råteskader på det meste av undertaket, samt rik muggsoppvekst på vindtettduk. Videre ble det avdekket betydelig og langt fremskredet råteskade i takbjelker og taksperrer i område rundt pipa, og i del av boligen mot nord, i bindingsverk i yttervegg i stue mot syd og i bindingsverk i delevegger i bod, gang ved bod, vaskerom og soverom 2. Videre var det vannskader i sponplategulv i soverom 2. Skadene har ifølge rapporten sin årsak i langvarige lekkasjer i yttertak/pipe, i tillegg til flerrer og store hull flere steder i diffusjonssperre som har resultert i at varm inneluft har trengt opp i takkonstruksjonen og kondensert på undertaksplatene, med påfølgende fukt- og soppskader som resultat. Videre opplyses det om at opprinnelig lufting i taket ble revet i forbindelse med takomleggingen for ti år siden. Luftingen som ble reetablert var alt for liten, kun ca. 1-3cm og anbefalt lufting er minimum 5 cm. Tilstrekkelig lufting er spesielt viktig i flate tak, ifølge rapporten.

Utbedringskostnadene for de ovennevnte skadene utgjør om lag 40 % av kjøpesummen. Skadeomfanget er meget stort og skyldes i hovedsak grove feil og mangler ved omleggingen av taktekingen, som var upåregnelige i lys av de konkrete opplysninger som var gitt. Etter mindretallets syn er vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum oppfylt.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).