

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2022-483

30.5.2022

**HDI Global Specialty SE (Co-assurans HDI, Scor, Newline)**

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

Taklekkasje – overmalt råde – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En fritidsbolig i Sandefjord kommune oppført i 1973 ble solgt "som den er" for kr 1,65 mill., og overtatt av kjøper den 24.6.21. I tilstandsrapporten ble taktekking, takkonstruksjon og renner, nedløp og beslag gitt TG 2 grunnet alder, og selger hadde krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til lekkasjer/utettheter og råteskader i egenerklæringsskjemaet. I forbindelse med kraftig regnvær den 29.7.21 avdekket kjøper at det dryppet vann fra stuehimlingen, og etter nærmere undersøkelser ble det bl.a. oppdaget vannansamling i den lukkede takkonstruksjonen og overmalte råteskader i et område ved et takutstikk. Kjøper anførte bl.a. at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og viste til at selger i en telefonsamtale hadde bekreftet at det hadde vært en lekkasje tidligere. Senere fant kjøper et brev på hyttetrappen fra selgers eks-samboer, hvor det også ble gitt opplysninger om tidligere lekkasjer og råteskader. Kjøper avdekket også spor av tettemasse mellom pipebeslag og taktekking. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at selger ikke hadde vært kjent med noen taklekkasje. Nemnda kom til at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 168 230.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av taklekkasjer og overmalt råde, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en fritidsbolig i Sandefjord kommune oppført i 1973.

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

Hytta er i god stand og har blitt jevnlig vedlikeholdt og ivaretatt.

(...)

#### **BYGGEMÅTE**

(...) Vindskier og gesimser i tre. Hytten har saltak av plassbygde trekonstruksjoner med rupanel som undertak. Taket er tekket med lakkerte blikkplater. Renner og nedløp i lakkert stål (...) Det er i senere tid utført utskiftninger og oppgraderinger som: Bad/wc fra 2012. Terrasse (...) Følgende punkter er i rapporten gitt TG 2: (...) Takkonstruksjon og taktekking med bakgrunn i alder. Takrenner og nedløp med bakgrunn i alder. Veggkonstruksjoner og bjelkelag med bakgrunn i alder (...) Det ble på befaringen ikke avdekket kritiske eller alvorlige feil og mangler ved hytten. Hytten har opp gjennom årene blitt jevnlig vedlikeholdt og oppgradert ved behov. Det skal allikevel påminnes at enkelte av bygningsdelene er fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Det kan konkluderes med at hytten generelt framstår i god stand, alder tatt i betraktning (...)

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

#### TAKKONSTRUKSJON

##### Beskrivelse

Hytten har saltak av plassbygde trekonstruksjoner med rupanel som undertak. Konstruksjonen antas å være luftet i gesims.

Det ble på befaringen ikke registrert vesentlige skjevheter som ansees å ha betydning for konstruksjonens sikkerhet. Det bemerkes at takkonstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet. Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere. TG settes med bakgrunn i alder på konstruksjonen.

Konstruksjonen er lukket og ikke innvendig innsisert.

**TG: 2**

(...)

#### TAKTEKKING

##### Beskrivelse

Taket er tekket med shingel. Taket er kun innsisert fra bakkenivå. Taktekkingen virke å være i grei stand. Alder er ikke kjent. TG settes på bakgrunn i antatt alder.

##### Levetid

Normal levetid for pappshingel er 20 til 30 år.

**TG: 2**

(...)

#### RENNER, NEDLØP OG BESLAG

##### Beskrivelse

Hytten har takrenner og nedløp i plast. Takvann ført til terreng Renner og nedløp er fra byggeår, fremstår som hele uten skader. Det bemerkes at takrenner og nedløp har oppbrukt det meste av sin statistiker forventede levetid.

TG settes på bakgrunn av alder.

##### Levetid

Normal levetid for renner og nedløp i plast er 25 til 50 år.

**TG: 2**

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte fritidsboligen i 2005, og at selger hadde benyttet denne siden. I skjemaets pkt. 10 hadde selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det var/hadde vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på disse bygningsdelene i skjemaets pkt. 11 hadde selger krysset av "Ja, kun av faglært" og oppgitt at en navngitt byggmester hadde "Bygget helt ny terrasse fra bunnen av. Nye pilarer". Det var krysset av "Nei" på spørsmål om ufaglærte hadde gjort arbeider som normalt burde utføres av faglærte personer i skjemaets pkt. 15, samt "Nei" på spørsmål om kjennskap til råteskader i skjemaets pkt. 8.

Fritidsboligen ble solgt "som den er" for kr 1,65 mill., og overtatt av kjøper den 24.6.21.

I forbindelse med et kraftig regnvær den 29.7.21 oppdaget kjøper at det dryppet vann fra stuehimlingen. Påfølgende dag fant og tettet kjøper lekkasjen ved pipebeslaget. Videre åpnet kjøper en luke i gavlene og fant råde på tre takstoler ved pipen, samt på bordtaket og på innertaket. To isolasjonsmatter fløt i vann. Kjøper avdekket også overmalte råteskader på et takutstikk og på en del av veggen under. Kjøper har fremlagt bilder.

Kjøper reklamerte overfor selskapet. Kjøper har forklart at selger ringte dem senere samme dag. Selger skal ha vært overrasket over meldingen om taklekkasje. Ifølge kjøper skal selger videre ha opplyst at det hadde vært lekkasje tidligere, men da øst for pipen, ikke vest hvor det nå var avdekket lekkasje. Ifølge kjøper forklarte selger at hennes avdøde mann hadde tettet lekkasjen. Selger skal også ha forklart at hennes avdøde mann omla pappshingelen på taket i 2007/2008.

Kjøper kontaktet takstmann S. for befaring og vurdering av forholdene. Takstmann S. mente at takkonstruksjonen måtte utbedres ved å skjære hull i yttertaket og reparere fra utsiden, og beregnet utbedringskostnadene til kr 133 000 inkl. mva. I rapport fra takstmann S. fremgikk bl.a. følgende:

**Feil/mangel:**

1. Heng i yttertakkonstruksjon
2. Skjevhet i takutstikket på sørsiden (rød pil).
3. Skjevhet i himling i stuen. Ved hjelp av krysslaser ble det målt høydeforskjell fra yttervegg vest til laveste punkt i himlingen på 2,5 cm. Høyest ved pipen ca 1,5 cm opp. Total skjevhet 4 cm innenfor en lengde på 2,5 meter
4. Spor etter vannlekkasjer fra pipen. Lekkasje har ført til råte i 2 – 3 undergurter i taksperrene.
5. Isolasjon mangler på et parti på ca 8 kvadratmeter over stuen.
6. Tilbygget på nordsiden har fukt og råteskader i takutstikket pluss deler av ytterkledningen under lekkasjepunktet. (orange pil). Råteskadene var overmalt.

**Skadeårsak:**

Punktene 1 – 4 ovenfor er forårsaket av sannsynligvis langvarig vanninntrengning på grunn av lekkasjen ved pipa. Takkonstruksjonen er underdimensjonert etter dagens standard. Likevel er ikke dette i seg selv årsak til skadene. Taket utenom skadestedet er tørt og i orden. Taklekkasjen framstår derfor som hovedårsak.

Den 12.10.21 fant kjøper et brev på hyttetrappen, signert av selgers tidligere samboer. I brevet sto det bl.a. at de hadde opplevd taklekkasje tre eller fire ganger. Det sto også i brevet at det var problemer på samme sted hvor kjøper hadde funnet råte, og det ble opplyst om problemer med vann og fuktighet i grunnen under terrassen, som hadde vært et tema i forbindelse med kjøpet.

Kjøper har forklart at de ringte eks-samboeren, som bekreftet at han sto inne for opplysningene som fremkom av brevet. Ifølge kjøper forklarte bl.a. eks-samboeren at de 3-4 lekkasjene hadde vært på vestsiden av pipen – samme side som kjøper hadde avdekket lekkasje på – samt videre at de hadde funnet vann på gulvet når de hadde kommet til hytta og at lekkasjen ble forsøkt tettet. Kjøper har opplyst at det ble funnet spor av tettemasse mellom pipebeslaget og shingelen da kjøper tok det første bildet av pipen og beslaget den 29.7.21. Ifølge kjøper forklarte også eks-samboeren at råteskaden i takutstikket og i veggen under hadde blitt overmalt fordi fritidsboligen ble forberedt for salg og det ville påvirket prisen negativt dersom det ble opplyst om råte.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selskapet har vært i kontakt med selger som opplyser at de ikke er kjent med det påberopte forholdet. Selgers uvitenhet underbygges av at de aldri har vært oppe på loftet da det har vært lukket opp dit i løpet av hele deres eiertid. Selger er heller ikke kjent med at det har vært noen lekkasje fra taket, og det har formodningen mot seg at selger ikke hadde utbedret en lekkasje dersom de var kjent med det.

(...)

Selger opprettholder at hun ikke er kjent med noen lekkasje fra taket, og vi anser forklaringen hennes for å være troverdig. Taktekkingen som ble lagt i 2007 ble lagt av hennes mann som var tømrer. Det har aldri blitt avdekket noen lekkasjer eller feil ved taket i selgers eiertid. Under enhver omstendighet vil vi bemerke at en

selger ikke har særskilt opplysningsplikt om forhold vedkommende har hatt grunn til å tro at var tilstrekkelig utbedret.

Selskapet har videre oppgitt at kjøper "over telefon innrømmet at eks-samboeren per telefon skal ha uttalt at han ønsker å ta igjen overfor selger", og at det "på bakgrunn av dette, og andre høyst personlige omstendigheter, kan ikke selgers tidligere samboer anses som en nøytral tredjepart, og selskapet fester derfor liten lit til innholdet i brevet".

Kjøper har forklart at det den 31.10.21 igjen dryppet fra taket. Lekkasjen ble funnet og tettet, og bilder og videoer ble fremlagt. Kjøper oppga at blikkenslager K. hadde befart taket og konstatert at tettingen mellom beslaget og shingelen var mangelfull, samt at det var benyttet uegnet festemateriell.

Den 22.1.22 informerte kjøper om at spikere som holdt kledningen i undertaket var blitt presset ut, og at det var tegn til at deler av undertaket også var skadet. Konsulent K. befarte fritidsboligen, og i rapporten av 1.2.22 fremgikk det bl.a. at det var fuktskader på innvendig panel og undergurt som måtte utbedres. Merkostnadene ble anslått til kr 20 705 inkl. mva.

Kjøper har lagt frem fakturaer fra takstmann S., blikkenslagermester K. og konsulent K. på hhv. kr 6 000, kr 1 975 og kr 6 450.

**Kjøper** har 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 eller måtte ha kjent til lekkasjeproblemene og råteskadene, og til at selgers avkryssing på spørsmål i egenerklæringsskjemaet var feil i lys av selgers kunnskap. Uansett hadde boligen en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag eller erstatning, jf. hhv. avhl. §§ 4-12 og 4-14, på totalt kr 168 230, herunder utbedringskostnader på kr 153 705 og takstutgifter på kr 14 425.

**Selskapet** har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at selger ikke ga mangelfulle eller uriktige opplysninger, samt til at det ikke foreligger en vesentlig mangel.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant vurderingen av selgers kunnskap krevende, men kom til at mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 ikke var sannsynliggjort. Det ble påpekt at det var flere uklarheter i sakens faktum. Sekretariatet kunne heller ikke se at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og viste bl.a. til opplysningene ved salget.

Kjøper har klaget saken inn for Finansklagenemnda Eierskifte. Kjøper har bl.a. fremlagt ny dokumentasjon fra tømrer H., blikkenslager K., byggmester K., en nabouttalelse, SMS-korrespondanse med selger, samt bilder.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet taklekkasje og overmalt råde på en fritidsbolig oppført i 1973.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i det og tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Når det gjelder vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, fremholdt sekretariatet følgende:

I denne saken har selger svart "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det er/har vært råteskader eller utettheter i tak, jf. skjemaets pkt. 8 og pkt. 10. Det avgjørende for om disse avkryssingene utgjør uriktige opplysninger i lovens forstand er altså om selger faktisk kjente til råteskader eller utettheter i taket.

Sekretariatet viser til selskapets gjengivelse av selgers forklaring:

"Selger opprettholder at hun ikke er kjent med noen lekkasje fra taket, og vi anser forklaringen hennes for å være troverdig. Taktekingen som ble lagt i 2007 ble lagt av hennes mann som var tømrer. Det har aldri blitt avdekket noen lekkasjer eller feil ved taket i selgers eiertid. Under enhver omstendighet vil vi bemerke at en selger ikke har særskilt opplysningsplikt om forhold vedkommende har hatt grunn til å tro at var tilstrekkelig utbedret."

Slik vi forstår denne uttalelsen fra selskapet har selger benektet enhver kjennskap til lekkasjer i sin eiertid – også til tidligere utbedrede lekkasjer. Vi finner det mest nærliggende å forstå uttalelsen "(d)et har aldri blitt avdekket noen lekkasjer eller feil ved taket i selgers eiertid" som at selger også bestriker at hun over telefon har sagt at det hadde vært en lekkasje øst for pipen, og at denne ble tettet av hennes avdøde mann. For vår del finner vi det påfallende dersom partene er uenige om dette. Det er ikke bestridt at telefonsamtalen fant sted, og vi oppfatter at det var gjennom denne telefonsamtalen at (kjøper) fikk vite at pappshingelen hadde blitt omlagt i 2007/2008. Vi vil imidlertid påpeke at saksbehandlingen hos oss er skriftlig og begrenset til sakens dokumenter, og at det med disse begrensningene er vanskelig for oss å foreta inngående troverdighetsvurderinger, jf. bl.a. FinKN 2021-740, FinKN 2021-301, FinKN 2020-893 og FinKN 2022-30. I en ord-mot-ord-situasjon som dette vil i utgangspunktet bevisvilen gå ut over kjøperen, jf. alminnelige bevisbyrderegler.

Samtidig har vi vært i en viss tvil om hvordan selgers uttalelse skal forstås, ettersom uttalelsen ikke adresserer telefonsamtalen og innholdet av denne direkte. Uansett er det uheldig at selskapet ikke har lagt frem en uttalelse fra selger selv. Selskapet fikk en klar oppfordring til å legge frem dette ved (kjøpers) brev av 12.11.21, og vi minner om at manglende uttalelser fra en part kan tillegges bevismessig vekt i vedkommendes disfavør. Se eksempelvis FinKN 2020-662:

"For så vidt gjelder fukt rundt pipe/taklekkasje, er nemnda enig med sekretariatet i at det er påfallende at selger, som selv er byggmester, ikke skal ha kjent til feil ved utførelsen. Den omstendighet at det ikke foreligger en forklaring fra ham på dette punktet, er i utgangspunktet et bevismoment i selgers disfavør – ikke kjøpers."

En annen sak er hvilken bevismessig vekt brevet og påfølgende muntlige uttalelser fra eks-samboeren skal tillegges. Eks-samboeren har bl.a. forklart at de hadde hatt vannlekkasje i det samme området på vestsiden av pipen ved 3-4 anledninger, at de hadde funnet vann på gulvet når de kom til hytta, og at de hadde forsøkt å tette lekkasjene. Videre har eks-samboeren fortalt at råteskadene i takutstikket og i veggen ble overmalt i forbindelse med planlagt salg.

Selskapet har anført at disse uttalelsene ikke kan tillegges bevismessig vekt, ettersom eks-samboerens motiv var å "ta igjen" på selger. Sekretariatet er enige i at dette er den mest sannsynlige forklaringen. I utgangspunktet vil slike omstendigheter være egnet til å svekke vedkommendes troverdighet. På den andre siden er vi enige i at det ikke kan være uten betydning at eks-samboerens forklaring ellers stemmer. I brevet skrev bl.a. eks-samboeren om fukt-/råteproblemene ved takutstikket og om utfordringene med at avløpsvann ble ledet innunder fritidsboligen, noe som også var årsaken til at terrassen måtte ombygges.

Vi vil påpeke at Finansklagenemnda Eierskifte har behandlet mange saker hvor det er fremlagt uttalelser om selgers kunnskap fra tredjepersoner, typisk fra naboer og leietakere. I og med at det er vanskelig å foreta troverdighetsvurderinger ved skriftlig saksbehandling har nemnda vært varsomme med å legge slike uttalelser til grunn når disse er i strid med uttrykkelige utsagn fra selger, jf. bl.a. FinKN 2014-294, FinKN 2014-316, FinKN 2014-319, FinKN 2016-123, FinKN 2017- 587, FinKN 2018-182, FinKN2018-790 og FinKN 2020-757 smh. motsetningsvis FinKN 2020-98. (...)

Sekretariatet finner derfor ikke at eks-samboerens brev og uttalelser er tilstrekkelige til at det i strid med selgers forklaring kan legges til grunn at kunnskapsvilkåret er oppfylt.

Hva gjelder tettingstiltaket som er anført utført av selger, og som er dokumentert ved bildet tatt den 29.7.21, vil sekretariatet påpeke at vi i likhet med Finansklagenemnda Eierskifte ikke har byggeteknisk kompetanse, og at vi ikke kan utelukke at tettemassen ble påført ved omleggingen av taket i 2007/2008. Sakens fagkyndige har ikke uttalt seg om når denne tettemassen eventuelt måtte ha blitt påført, og uklarheten på dette punktet bærer (kjøper) som kravstiller risikoen for.

For øvrig oppfatter vi at en tømrer er å anse som faglært i relasjon til omlegging av tak, og vi kan ikke se at en alminnelig kjøper ville reagert negativt dersom det i forkant av salget ble opplyst at shingeltekingen – som ellers måtte antas av eldre dato – ble omlagt av en tømrer i 2007/2008. Slik vi forstår (kjøper) mener (kjøper)

selv at takstmannen trolig ville gitt tekkingen TG 1 dersom han visste om omleggingen, og vi finner derfor ikke at en manglende opplysning om omleggingen i 2007/2008 ville virket inn på kjøpsavtalens innhold, jf. avhl. § 3-7 andre pkt.

Når det gjelder den normative vurderingen av hva selger "måtte" kjenne til, er det av betydning om kjøperen avdekker forholdet raskt etter overtakelsen. Avdekkes forholdet raskt, kan dette gi en indikasjon på at dette var lett merkbart for selgeren. Vi viser bl.a. til FinKN 2014-015, FinKN 2014-118 og FinKN 2016-152, som alle gjaldt taklekkasjer avdekket kort tid etter overtakelse. (...)

I denne saken ble lekkasjene oppdaget i forbindelse med et kraftig regnskyll en måneds tid etter overtakelsen. Ifølge takstmann S. er det sannsynligvis tale om en langvarig vanninntrenging. Vanninntrengingen har også medført følgeskader, herunder heng i yttertakskonstruksjonen, skjevhet i takutstikket på sørsiden, skjevhet i stuehimlingen og råte i undergurter i taksperrene (pkt. 1-4 i rapporten). Når det gjelder råteskadene i undergurtene oppfatter vi at disse var skjult i den lukkede takkonstruksjonen, og hva angår de øvrige følgeskadene er vi noe usikre på hvor synbare disse var, samt hvor nærliggende det ville være å anta at disse skyldtes vanninnslag fra taket. Vi finner ikke at selger måtte ha kjent til disse følgeskadene, men det kan spørres om takstmannen burde ha oppdaget disse. Sakens fagkyndige har imidlertid ikke uttalt seg om hvor synbart problemet eller symptomene på dette måtte ha vært for takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten, og på bakgrunn av sakens dokumenter har vi vanskelig for å konkludere med at takstmannen opptrådte grovt uaktsomt.

Sekretariatet er altså enige i at det at lekkasjene ble avdekket en måneds tid etter overtakelsen, og det at vanninntrengingen trolig hadde pågått i lengre tid, er momenter som trekker i retning av at forholdet kan ha vært merkbart for selger. Vi finner samtidig ikke at holdepunktene for at selger må ha vært kjent med forholdet er like sterke som f.eks. i ovennevnte FinKN 2014-118.

Når det gjelder råteskadene i takutstikket og i veggen like ved, er vi enige i at det på bildene kan se ut som at veggen er malt i nyere tid. Det er imidlertid uklart for oss hvor fremskredne råteskadene eventuelt var på dette tidspunktet. Når det ble malt og råteskadenes utviklingstid er ikke nærmere belyst av sakens fagkyndige, og selger har heller ikke uttalt seg om dette utover at kunnskap om skadene er benektet. Av nemndsavgjørelser som gjelder overmalt råte nevnes bl.a. FinKN 2021-1099, FinKN 2012-408, FinKN 2013-097, FinKN 2013-596, FinKN 2019-077 og FinKN 2020-366 (medhold selskap), samt FinKN 2016-448 og FinKN 2017-294 (medhold kjøper).

Etter en samlet vurdering har vi til slutt kommet til at vi ikke finner det sannsynliggjort at selger eller takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ga mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. hhv. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig i sekretariatets vurdering av at det ikke kan legges til grunn at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt. På dette punktet tiltrer nemnda sekretariatets begrunnelse fullt ut.

Hva gjelder selgers forhold, har nemnda funnet saken vanskelig. Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets skjønnsomme drøftelse slik den er gjengitt over, men på bakgrunn av supplerende dokumentasjon som er fremlagt for nemnda har den under tvil kommet til at det er sannsynliggjort at selger har gitt ufullstendige opplysninger ved salget.

Kjøper har etter sekretariatets vurdering innhentet fagkyndig uttalelse fra blikkenslager, som fremholder at selv om det ikke kan sies med sikkerhet, så ser tettemassen som er påført omkring pipebeslaget nyere ut enn 12 år. Dette ut fra *"hvor blank og ren den ser ut"*. Videre fremholder blikkenslageren at en *"snekker BURDE vite at dette ikke er rett måte å påføre massen, den skal mellom flatene og ikke på kanten"*. Dette taler for at tettemassen er påført etter 2007/2008 da selger etter overtakelse har opplyst at det ble gjort arbeider på taket av hennes daværende mann, som var tømrer. Selskapet har ikke kommentert disse nye opplysningene, og det er heller ikke innhentet supplerende merknader til dette fra selger. Slik nemnda ser det, taler uttalelsen fra blikkenslageren for at det har vært gjort forsøk på å tette lekkasjer omkring pipen i selgers eiertid, og da etter 2007/2008. Dette forholdet sett i lys av at det ut fra den foreliggende dokumentasjonen må legges til grunn at lekkasjen har pågått over lenger tid, er etter nemndas skjønn en sterk indikasjon på at selgeren før salget kjente eller måtte kjenne til lekkasje fra taket.

Nemnda viser i denne forbindelse også til at kjøper opplevde den første lekkasjen i sin eiertid allerede omkring én måned etter å ha overtatt fritidsboligen. Selv om det kan ha vært en tilfeldighet at lekkasjen oppsto kort tid etter at fritidsboligen var solgt, så er dette lite sannsynlig.

Hva gjelder råteskadene på tilbygget, så er det etter sekretariatets vurdering innhentet en uttalelse fra byggmester. Vedkommende er av den oppfatning at råteskadene på tilbygget er eldre enn tre år. Kjøper har anført at selger har forklart at fritidsboligen ble malt kort tid før salget sommeren 2020, og det er også fremlagt en uttalelse fra en nabo til fritidsboligen som opplyser at den aktuelle fritidsboligen ble malt i 2019. Selskapet har ikke imøtegått disse nye opplysningene i saken, og det er heller ikke av selskapet – til tross for kjøpers oppfordringer – innhentet merknader fra selger til de nye opplysningene. Nemnda bemerker i denne forbindelse at den ikke kan se at selskapet har bestridt kjøpers opplysning om at fritidsboligen ble malt kort tid før salget. Slik saken er forelagt nemnda, finner den det etter dette sannsynliggjort at råteskadene er overmalt i selgers eiertid, og ut fra råteskadenes karakter foreligger det etter nemndas syn en klar indikasjon på at selger kjente eller måtte kjenne til de aktuelle råteskadene.

Kjøper har etter sekretariatets vurdering også avdekket at selger andre halvår 2020 fikk utbedret en taklekkasje over inngangspartiet på fritidsboligen. Det er fremlagt en faktura adressert til selger datert 21.12.20, hvor det i faktureteksten fremgår at fakturaen gjelder *"utbedring av råteskade på hyttetak i A."* Det var ikke opplyst om disse utbedringsarbeidene ved salget, og i egenerklæringsskjemaet punkt 10 er det svart benektende på kjennskap til *"om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade"*. Selskapet har ikke imøtegått kjøpers opplysninger på dette punktet, og det er heller ikke innhentet merknader fra selger. Slik saken er forelagt nemnda, finner nemnda det sannsynliggjort at fakturaen knytter seg til utbedring av råteskader på taket til den aktuelle fritidsboligen.

Etter en samlet vurdering gir disse nye opplysningene etter nemndas syn tilstrekkelig bevismessig grunnlag for at kunnskapskravet i avhl. § 3-7 er oppfylt for selgers vedkommende når det gjelder taklekkasjen og råteskadene på tilbygget.

Nemnda finner det videre klart at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Det vises til at det var en pågående lekkasje fra taket i fritidsboligen, samt omfanget av råteskadene i tilbygget. Slik nemnda ser det, kan en gå ut fra at det har virket inn på avtalen at disse opplysningene ikke var gitt ved salget.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er fremsatt krav om utbedringskostnader på kr 153 706 med tillegg av prisøkning på 5 %. Nemnda kan ikke se at en slik prisøkning kan legges til grunn som dokumentert i den foreliggende saken. Videre er det krevd dekket utgifter til fagkyndig bistand med kr 15 362. Ut fra opplysningene som var gitt ved salget om taket og takkonstruksjonens tilstand, finner nemnda at det må gjøres et betydelig standardhevingssfradrag ved utmålingen. Nemnda har kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 60 000 inkludert merverdiavgift. Beløpet inkluderer utgifter til fagkyndig bistand.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Paal Bjønness (forbrukerrepresentant).*