

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-537

16.6.2022

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

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

Taklekkasje og utettheter rundt vinduer – opplyst om egeninnsats – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Porsgrunn kommune oppført i 1946 ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill., og overtatt av kjøper 28.10.20. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det bl.a. opplyst at vinduer ble skiftet i 2013 ved egeninnsats. Vinduene var gitt TG 1, og det ble opplyst at de var i god stand. Veggkonstruksjon og utvendige fasader var generelt gitt TG 2 og dels TG 3. Det ble opplyst om synlige råteskader i noen bord med behov for utskiftning, samt synlig blæring. Det ble videre anbefalt å montere beslag på vannbrett på vinduer. Takkonstruksjonen var gitt TG 2, og det ble opplyst om dårlig lufting, at det rimet mot ytterkant av takbord, og at det burde gjøres utbedringer med hensyn til isolering og utlufting av konstruksjonen. Det ble også opplyst om svanker og skjevheter. Når det gjaldt takteking ble det opplyst at taket ifølge selger var tekket med shingel som var ca. 20 år (TG 2). Etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra tak og utettheter rundt vinduer. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke forelå et avvik fra det avtalte, at selger ikke kjente til forhold utover det opplyste, samt at kjøper hadde reklamert for sent over vanninntrenging rundt vinduer. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 268 750, krav om erstatning for utgifter til advokat og takst på kr 24 023, og forsinkelsesrente fra 16.12.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tak og vinduer, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Saken gjelder en enebolig i Porsgrunn kommune oppført i 1946.

Ved salget forelå det salgsoppgave med prospekt, tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

I tilstandsrapport utarbeidet av takstmann D.S., datert 24.9.20 og med befaringsdato 12.8.20, ble det under takstmannens innledende konklusjon opplyst om følgende:

Boligen fremstår i generell bra stand og bra holdt, med normalt vedlikeholdsbehov.
Vinduer er skiftet i 2013 . (...)

Følgende er bemerket:

(...)

Utvendig kledning er fra byggeår og noen bord med råteskader må påregnes utskiftet.

(...)

Takkonstruksjonen har bemerkning på isolasjon og utlufting.
Taktekket og utvendig beslag har bemerkning iht. alder.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader var generelt gitt TG 2 og dels TG 3, og det ble opplyst om følgende:

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Eier opplyser om at kledningen er malt for ca. 5 år siden.
Ved inspeksjon av kledningen er det synlig råteskader i noen bord, med behov for utskiftning.
Kledningen er hovedsakelig fra byggeår, og det er synlig noe blæring som kommer av datidens utvendige behandling av treverk.
Det anbefales å montere beslag på vannbrett på vinduer.
Pga. alder på konstruksjonen antas det at konstruksjonen ikke er isolert.

Tilstandsgrad 3 på de deler som må påregnes utskiftet.

Vinduer var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Vinduer i 1.etg. og 2.etg. er skiftet i 2013, og utført som egeninnsats.
Vinduer i kjeller nye i 2019

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Vinduer i 1. og 2.etg. er i god stand. Tilstandsgrad 1.
Kjellervinduer er nye i 2019.

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

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder.
Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:

Takkonstruksjonen er innsisert via luke, og det er relativt lav høyde opp til takkonstruksjonen.
Konstruksjonen er oppbygget som valmtak, med takbord som undertak. Det er synlig at konstruksjonen delvis er etterisolert med Glava.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Det er synlig at isolasjon ligger opp mot takbord og mot pannebord er det generelt sett dårlig lufting. Det er synlig at det rimer mot ytterkant av takbord. Det bør gjøres utbedringer iht. isolering og utlufting av konstruksjonen - det bør åpens i gesimser.
Konstruksjonen har noe svanker og skjevheter pga. konstruksjonens alder og type oppbygging.

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

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:

Undertak er med takbord. Eier opplyser om taket er tekket med shingel, som er ca. 20 år gammel.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Det er ingen mulighet for inspeksjon pga. snø.

Det gis Tilstandsgrad 2 på shingel, pga. oppbrukt mer enn halvpart av forventet levetid. Det er ingen synlige lekkasjer på loft.

Renner, nedløp og beslag var gitt TG 2 pga. elde og slitasje.

I egenerklæringsskjemaet datert 20.2.19 hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2000, og at hun hadde bodd der i 27 år. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Nei", og opplyst følgende:

Kun en bitteliten lekkasje i garasjetak i fjord. Ny shingel ble lagt, ingen skade oppsto.

På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde gjøres av faglærte personer, hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.9.20, og overtatt av kjøper 28.10.20.

Den 9.12.20 reklamerte kjøper over avvik ved tak og fuktnedsig fra loft. Den 1.6.21 reklamerte kjøper over at *"vindue er skjeve og at det sprekker opp i karmene"*.

Fra reklamasjonsrapport utarbeidet av takstmann P.S. datert 8.11.21 hitsettes:

Ca 14 dager etter overtagelse ble det observert lekkasje fra taket. (...) Noe senere ble det observert fuktskjolder inne, ved og rundt noen vinduer.

(...)

Taktekking:

Det er utett asfaltshingel og taket må legges om. Samt det er for lite fall på taket til shingel. Henviser til produktblad fra Isola (ledende innen tekking av tak m/shingel). Der står det:

Takshingel benyttes på nye og gamle takkonstruksjoner. På nye takkonstruksjoner kan shingelen legges ned til 15°. I spesielt værharde strøk og ved takvinkel fra 15° til og med 18° benyttes underlagsbelegg.

Shingel er opplyst byttet ca 2000. Men her er takfallet under minste tillatte fall på 15 grader. Det er rundt 10 grader på taket.

Det må legges takpapp på denne type tak.

Loft er vurdert og det er misfarget undertak i rupanel som må ses i sammenheng med alder og lite lufting og pga. lekkasje.

Det står bøtter på loftet i dag og avfukter.

KONKLUSJON:

I tilstandsrapporten fra 24/9.2020 står at takshingel ikke er vurdert pga. snø på befaringsagen. Dette stemmer ikke, det var ikke snø den 24/9.2020 i Porsgrund. Det står heller ikke at taket er vurdert fra bakkenivå.

I egenerklæringsskjema er det ikke nevnt lekkasje eller utett tak. I 2. etasje er det synlige fuktskjolder i himling og på tapet på delevegg. Det kan være følgeskade og råte i lukket konstruksjon pga. lekkasjen.

Min vurdering er at lekkasjen har foregått over tid, og fra før boligen ble solgt. Shingel må rives og det må legges takpapp (det undersøkes for råte).

Vinduer:

Vinduer ble byttet i 2013 i hovedetasjer og 2019 i kjeller i følge tilstandsrapport, som beskriver vinduer i god stand. Det er 13 vinduer i hovedetasjer.

Det er utett overgang og utett løsning ute. Det er ikke beslag på vannbrett over vinduer og bak kledning som det skal være (vannbrett er en del av vinduer). Det er prøvd å tette med silikonfuge mot kledning. Samt det er stedvis råte i vannbrett og sprekker.

Dette er ikke bra, og det har kommet vann inn i stue og det er synlige fuktskjolder på tapet rundt vinduer. Og det kan være råte i lukket konstruksjon pga. dette. Det er heller ikke vannbrettbeslag i nedre del.

(...)

KONKLUSJON:

Utett løsning. Alle vannbrett og lister må byttes. Kledning ved/rundt vannbrett rives og oppbygging med beslag bak kledning, nye vannbrett og lister.

Utbedringskostnadene for vinduene ble estimert til kr 81 250 inkl. mva., og utbedringskostnadene for taket ble estimert til kr 187 500 inkl. mva.

Ifølge selskapet har selger forklart at hun ikke var kjent med forholdene. Vinduene hadde selger og selgers eksmann satt inn.

Kjøper har anført at det foreligger mangler etter avhl. § 3-7. Det ble anført at selger holdt tilbake opplysninger om utettheter rundt vinduer, og bl.a. vist til at selger hadde stått for arbeidene med vinduer selv, samt at det var forsøkt tettet med silikon. Det ble også fremholdt at takstmannen skulle ha oppdaget at vinduene var utette. Kjøper har videre anført at det ble holdt tilbake opplysninger om feil ved tak, og at takstmannen ville ha avdekket feil ved taktekkingen dersom han hadde undersøkt taket i henhold til retningslinjene for tilstandsrapporten. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til at utbedringskostnadene utgjorde mer enn 8 % av kjøpesummen, at vinduene ble gitt TG 1, og at taket kun var omtrent halvveis i sin levetid. At taket ble gitt TG 2 skyldtes alder sett opp mot forventet levetid. Kjøper har bestridd at det ble reklamert for sent over vanninntrenging rundt vinduer, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og subsidiært at reklamasjonssinnsigelsen ikke kunne gjøres gjeldende, jf. § 4-19 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 268 750. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning for utgifter til advokat og takst på kr 24 023. Videre har kjøper krevd forsinkelsesrente fra 16.12.21, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger et avvik fra det kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-1. Det ble vist til at det var opplyst om at vinduene var montert ved egeninnsats, og at det manglet beslag til vannbrett rundt vinduene. Det ble videre vist til at det var opplyst at taktekkingen var ca. 20 år, om svikt og skjevheter i takkonstruksjonen, samt at det var fukt/rim i undertaket. I alle tilfeller ble det anført at det var reklamert for sent over vanninntrenging rundt vinduer, jf. avhl. § 4-19. Det ble videre bestridd at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7, under henvisning til at selger ikke var kjent med forholdene utover det opplyste. Det ble også bestridd at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og i hovedsak vist til taktekkingens alder, at det ble opplyst om vanninntrenging på loft, og at det ble opplyst om utettheter rundt vinduene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at vinduene ikke var tette, og etter sekretariatets vurdering var det heller ikke grunnlag for takstansvar knyttet til verken vinduene eller taket, jf. avhl. § 3-7. Etter en helhetsvurdering, hvor det særlig ble lagt vekt på boligens alder, påregnelig utbedrings- og vedlikeholdsbehov og de risikoopplysninger som ble gitt ved salget, kom sekretariatet til at det heller ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet taklekkasje og utettheter rundt vinduer i en enebolig oppført i 1946.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall ved vurderingen av sakens materielle spørsmål.

Flertallet – Nygaard og Hødnebo – bemerk:

Kjøper har anført at selger har holdt tilbake opplysninger om feil ved vinduer og tak, jf. avhl. § 3-7, men flertallet kan på bakgrunn av sakens dokumenter ikke se at dette er sannsynliggjort. Flertallet viser til sekretariatets begrunnelse på disse punktene, som flertallet i hovedtrekk slutter seg til.

Hva gjelder vinduene, vil flertallet særlig bemerke at det ved salget var opplyst om at disse var skiftet ved egeninnsats. Dette innebærer en risiko for at det kan foreligge feil ved utførelsen og ufagmessige løsninger, og bruken av silikon mot kledningen må vurderes i lys av dette. Flertallet viser også til at det er noe dårlig opplyst hvor omfattende vanninntrengingen er, samt at kjøper først reklamerte over forholdet omkring syv måneder etter overtakelsen.

Når det gjelder takstmannens forhold, viser flertallet til sekretariatets begrunnelse:

Kjøper har fremholdt at det må fremstå som relativt synlig at vinduene ikke har tette løsninger, og vist til bildene i rapporten til takstmann P.S. De to bildene i rapporten skal etter hva sekretariatet forstår vise at det er utett overgang mellom vannbrett og kledning på oversiden av vinduene, som følge av at det ikke er montert beslag og at det er sprekker i vannbrettene. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det eksplisitt anbefalt å montere beslag på vannbrett på vinduer. Når det gjelder oppsprekking har vi slik saken er opplyst vanskelig for å se at dette i særlig grad er synlig gjennom en aktsom visuell besiktigelse. De aktuelle vinduene synes å være relativt høyt oppe på fasaden. Det mangler også beslag bak kledning, men synligheten av dette er ikke dokumentert og dermed vanskelig for oss å vurdere. Det er videre vanskelig for oss å ta stilling til i hvilken grad man ved tilfeldige stikkprøvetakninger ville ha avdekket stedvis råte i vannbrettene. Vi vil for øvrig påpeke at det i tilstandsrapporten, under punktet som gjelder yttervegger, ble opplyst om synlige råteskader i noen bord og behov for utskiftning, og at tilstandsgrad 3 ble satt på de deler som må påregnes utskiftet. Slik saken er opplyst kan vi ikke se at det er sannsynliggjort at takstmannen kjente til eller måtte kjenne til forhold knyttet til vinduer eller fasade utover det opplyste.

Flertallet er enig i dette, og har altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 når det gjelder vinduene.

Når det gjelder feil ved taktekkingen, fremholdt sekretariatet følgende:

Når det gjelder taktekkingen ble det i tilstandsrapporten opplyst at det er "ingen mulighet for inspeksjon pga. snø". Tilstandsrapporten er datert 24.9.20, med oppgitt befaringsdato 12.8.20. Det er videre inntatt bilder i tilstandsrapporten hvor det ikke er tegn til snø. Det fremstår som åpenbart at det ikke lå snø på taket 12.8.20. Det er ikke fremlagt noen forklaring fra takstmannen, og det er følgelig ukjent for oss hva som er årsaken til opplysningene om snø. På bakgrunn av de øvrige opplysningene som er gitt i tilstandsrapporten, samt sett hen til at det er snø på bildene i salgsprospektet og selgers egenerklæringsskjema er datert 20.2.19, antar vi at takstmannen i dette tilfellet har vært på to befaringer, og at tilstandsrapporten som ble fremlagt ved salget er en revidert utgave. Sekretariatet legger etter dette til grunn at takstmannen har utført befarings også uten at det har vært snø på taket.

I henhold til forutsetningene som fremgår innledningsvis av tilstandsrapporten inspiseres yttertak "normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen". Videre fremgår det av punktet som gjelder taktekking, at undersøkelsen omfatter "visuell vurdering av taktekkingsmaterialer".

I reklamasjonsrapporten utarbeidet av takstmann P.S. fremgår det at asfaltshingel er utett, og at det er for lite fall på taket til shingel. Videre fremgår det at det er misfarget undertak som må ses i sammenheng med "alder og lite lufting og pga. lekkasje". Det er også bilder av skadet shingel, og ved det ene bildet er det bemerket: "Lett synlig". Bildene synes å være tatt fra stige eller fra taket.

Slik saken er opplyst finner vi det utfordrende å vurdere hvor synlige feilene og skadene ved taket er. Selv om enkelte skader er lett synlige fra stige eller taket, finner vi det tvilsomt om forholdene er særlig synlige fra bakkeplan. En inspeksjon fra bakkeplan ville ha vært i tråd med takstmannens mandat, og dersom forholdene

ikke er synlige ved en slik besiktigelse kan det etter vår oppfatning heller ikke anses som grovt uaktsomt at takstmannen ikke har avdekket forholdene.

Vi viser for øvrig til at nemnda har lagt til grunn at en forsømmelse av å gjøre en inspeksjon som normalt skal gjøres, er av en annen karakter enn en unnlattelse av å anmerke et forskriftsstridig forhold som takstmannen må ha sett. (...)

Vi vil i forlengelsen av dette påpeke at det ble opplyst om manglende inspeksjon av taktekingen ved salget, slik at kjøper heller ikke hadde noen grunn til å forvente at en inspeksjon var foretatt.

Vi kan heller ikke se at det er grunnlag for å si at takstmannen måtte kjenne til forholdene gjennom en aktsom besiktigelse fra loftet. I tilstandsrapporten ble det opplyst at konstruksjonen er innsisert via luke, og at det er relativt lav høyde opp til takkonstruksjonen. Det ble også opplyst at isolasjon ligger opp mot takbord, og at det bør gjøres utbedringer iht. isolering og utlufting av konstruksjonen. Basert på de fremlagte dokumentene er det vanskelig å få inntrykk av hvor synlig misfargingen av undertaket på loftet er fra luken, og det er uansett usikkert om synligheten var den samme ved takstmannens befaring. Det er ikke fremlagt noen fagkyndig uttalelse som sier noe om dette.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke er sannsynliggjort at takstmannen kjente eller måtte kjenne til feilene ved taktekingen, og at det følgelig ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 på dette punktet. Flertallet er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Flertallet legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Utbedringskostnadene er estimert til kr 268 750, som er 8,4 % av kjøpesummen.

Hva gjelder det kvalitative elementet, vises det til sekretariatets begrunnelse:

Saken gjelder en enebolig oppført i 1946. Det er for det første avdekket at det er utett løsning rundt 13 vinduer som ble skiftet i 2013, herunder at det ikke er montert beslag på vannbrett og bak kledning, og at det er råteskader og sprekker i vannbrett/overgang til kledning. Dette står i en viss kontrast til opplysningene i tilstandsrapporten om at vinduene er i god stand og at disse er gitt tilstandsgrad 1. Det er imidlertid det samlede opplysningsbildet som er avgjørende for hvorvidt det foreligger et vesentlig forventningsavvik. Vi viser til at det i tilstandsrapporten under punktet yttervegger ble opplyst om råteskader i bord og behov for utskiftning. I lys av boligens og kledningens alder, samt tilstandsgrad 2 og dels 3 på yttervegger, kunne det for øvrig ikke være upåregnelig med skjulte skader og et større utbedringsbehov på kort sikt. Vi viser videre til at det uttrykkelig ble anbefalt montering av beslag på vannbrett på vinduer, og manglende beslag her utgjør følgelig ikke et avvik. I tilstandsrapporten ble det også opplyst at vinduene var skiftet ved egeninnsats. Det forhold at monteringen av vinduene er mangelfull og ufullstendig er et naturlig resultat av at arbeidet er utført av noen uten fagkompetanse. Når det er opplyst om arbeider utført ved egeninnsats, har nemnda lagt til grunn at kjøper må anses å ha akseptert en risiko for feil og ufagmessige løsninger. (...)

Når det gjelder taktekingen er sekretariatet av den oppfatning at det foreligger et forventningsavvik ved at vinkelen er for lav for den taktekingen som er benyttet. Etter sekretariatets vurdering måtte det imidlertid være påregnelig med tiltak knyttet til både takteking og takkonstruksjon på kortere sikt. Sekretariatet kan ikke se at kjøper kunne forvente at taktekingen hadde en gjenværende levetid på minst 20 år, når det ble opplyst at "mer enn halvparten" av forventet levetid var oppbrukt. Når taktekingen i tillegg var vurdert til TG 2 på bakgrunn av alder, er sekretariatet av den oppfatning at kjøper måtte påregne behov for større tiltak på kortere sikt. Vi viser til at også takkonstruksjon var gitt TG 2, og at det ble opplyst om dårlig lufting, og at det bør gjøres utbedringer. (...)

Flertallet slutter seg til dette. Etter en helhetsvurdering, hvor flertallet særlig har lagt vekt på boligens alder, påregnelig behov for utbedring og vedlikehold samt risikoopplysningene som var gitt ved salget, har flertallet kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger etter flertallets syn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Flertallet kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering, verken når det gjelder vurderingen etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum.

Flertallet har etter dette ikke funnet det nødvendig å ta stilling til om reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Mindretallet – Norman – bemerket:

Mindretallet har under tvil kommet til at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

I denne saken utgjør de nødvendige kostnadene for å utbedre manglene ved taket og vinduene ca. 8,4 % av boligens kjøpesum, hvilket med god margin overstiger den veiledende kvantitative terskelen på 3-6 % av kjøpesummen som er trukket opp i rettspraksis. Spørsmålet er dermed om kvalitative momenter likevel medfører at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand.

Taket

Det er på det rene at det var gitt flere risikoopplysninger om taket. Takkonstruksjonen ble gitt TG 2 under henvisning til generelt dårlig lufting, ettersom isolasjon var lagt tett inntil takbord og pannebord. Det ble anbefalt at gesimser åpnes for å bedre luftingen. Taktekingen var ca. 20 år og gitt TG 2 under henvisning til at over halvparten av forventet levetid var oppbrukt, men det var ikke gitt konkrete risikoopplysninger knyttet til taktekingen. Samtidig ble det opplyst i tilstandsrapporten at det ikke var noen synlige lekkasjer på loftet, i tillegg til at selger ikke har opplyst om noen tidligere lekkasjer på taket i egenerklæringsskjemaet. Det ble også opplyst i tilstandsrapporten at boligen fremstår i generell bra stand og bra holdt, med normalt vedlikeholdsbehov.

Kjøper måtte således i alle fall påregne utbedringer i tråd med anbefalingene for å bedre luftingen, herunder åpning av gesimser. Kjøper kunne imidlertid forvente at taktekingen var tett og at den hadde betydelig restlevetid igjen. Det var ingen opplysninger som tilsa at taket var feilkonstruert i den forstand at taket hadde for lav takvinkel for den aktuelle taktekingen som var brukt.

Mindretallet finner det sannsynliggjort at asfaltshingel ikke er egnet som takteking på tak med takvinkel <15 grader. Her var det lagt asfaltshingel på et tak med ca. 10 graders vinkel. Konsekvensen av feilkonstruksjonen er at taket er mer utsatt for at vann trenger gjennom pga. for dårlig avrenning fra taket. Ettersom den bygningskyndige takstmannen ikke hadde påpekt denne konstruksjonsfeilen er forholdet heller ikke påregnelig for kjøper ved avtaleinngåelsen.

Feilkonstruksjonen må etter mindretallets syn anses å være i strid med byggeskikken som gjaldt på tidspunktet asfaltshingelen ble lagt, dvs. ca. år 2000. Etter TEK 97 § 8-37 nr. 1 skal bygningsdeler og konstruksjoner være slik utført at nedbør ikke kan trenge inn og gjøre skade. Videre heter det i § 8-37 nr. 2 at dersom takteking ikke er tilstrekkelig tett til å forhindre inntrenging av vann, må underliggende konstruksjon beskyttes ved hjelp av et vanntett sjikt. I dette tilfellet er det ikke brukt noe vanntett sjikt under tekingen – kun takbord. Det vises til at det har formodningen mot seg at en takkonstruksjon som vesentlig bryter med produsentens anbefalinger for takteking kan anses å være i tråd med gjeldende byggeskikk etter TEK 97. Det ligger i sakens natur at produsenten nettopp setter en slik terskelverdi fordi det ved lavere helningsgrader vil være fare for at taktekingen ikke vil være tett nok. Det vises til at et slikt avvik vil tilsi en senket vesentlighetsterskel, jf. Benestad Anderssen (2008) s. 191.

Videre er det et moment i vesentlighetsvurderingen at tak er en helt sentral bygningsdel, og svikt ved denne kan føre til ytterligere skade på eiendommen. Forholdet er derfor kvalitativt sett av meget stor betydning, og trekker i retning av at vesentlighetskravet er oppfylt. Selv om takteking og takkonstruksjon var gitt TG 2, var en tilnærmet umiddelbar taklekkasje og behov for fullstendig

omlegging av taktekingen pga. konstruksjonsfeil, ikke påregnelig for kjøper slik mindretallet ser det. Det vises også til LF-2018-145536 der lagmannsretten kom til at det utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. at taket på et tilbygg hadde for lav takvinkel for den aktuelle taktekingen, selv om takkonstruksjonen var gitt TG 3. Tilstandsgraden var gitt under henvisning til utett dampsperre, som hadde medført store muggskader på takkonstruksjonen pga. fukt/kondens. Retten uttalte blant annet:

Selv om det i boligsalgsrapporten er gitt risikoopplysninger som berørte tak og takteking tilsa ikke opplysningene at taket på tilbygget ikke var håndverksmessig utført. Det fremgår verken at det er bygd med feil takvinkel, eller at undertak og takstein ikke er egnet for bygg med så lav takvinkel. Lagmannsretten legger til grunn, som tingretten, at den lave takvinkelen på tilbygget innebærer at undertaket utsettes for økt belastning. Selv om det per i dag ikke er dokumentert skade på tilbyggets tak på grunn av feil takvinkel, undertak og takstein er det en risiko for skade som tilsier at taket på tilbygget fra 2005 ikke var slik (kjøper) kunne forvente. Dette må derfor anses som en mangel ved eiendommen.

Vinduer

I tilstandsrapporten ble det opplyst at vinduer i 1. og 2. etg. ble skiftet i 2013, og at det var utført ved egeninnsats. Videre ble det opplyst at vinduer i kjeller var nye i 2019. Vinduene ble gitt TG 1, og det var opplyst at vinduer i 1. og 2. etg. var i god stand. Det ble imidlertid i tilstandsrapporten under avsnittet om yttervegger anbefalt å montere beslag på vannbrett på vinduer.

Kjøper har ved reklamasjonsrapport av 8.11.21 sannsynliggjort at det er utett overgang mellom vindu og vegg på 13 vinduer. Det har ifølge reklamasjonsrapporten kommet vann inn i stue og det er synlige fuktskjolder på tapet rundt vinduer, hvilket kan ha ført til råte i den lukkede konstruksjonen.

Til tross for opplysningene om egeninnsats er det mindretallets syn at kjøper hadde grunn til å regne med at vinduene var i god stand og at umiddelbare tiltak ikke ville være påregnelig, utover å montere beslag på vannbrett. Det vises til at takstmann hadde gjort en visuell inspeksjon av vinduene og gitt TG 1 og uttalt at de var i god stand. Dersom mangel på beslag på vannbrett medførte at vinduene ikke var tette, måtte takstmannen ha bemerket dette på en klar og forståelig måte. En opplysning om egeninnsats er riktignok en risikoopplysning, men kjøper må kunne forvente en viss minimumsstandard også på arbeid utført ved egeninnsats. Det vises til LE-2013-145909, der retten uttaler at det må kunne forventes at en selvbygger har sikret seg et visst minimum av trygghet for at de valgte løsninger vil oppfylle funksjonskravene, som for et vindu er å holde tett. Kjøpers forventninger om at egeninnsatsen holdt en viss minimumsstandard er også berettiget som følge av at takstmannen hadde vurdert vinduene og gitt TG 1, og det var ikke gitt noen konkrete risikoopplysninger om feilmontering. Utettheten synes å ha vært synlig for en fagkyndig takstmann, ettersom kjøpers takstmann avdekket forholdet tilsynelatende uten fysiske inngrep. Selgers takstmann synes derfor å være noe å bebreide for ikke å ha anmerket forholdet.

Kjøper måtte i lys av ovennevnte kunne regne med at vinduene i alle fall holdt tett, som er selve kjernefunksjonen til et vindu. Imidlertid var det 13 vinduer som ikke holdt tett, selv om de var inspisert av takstmann og gitt TG 1 og hadde relativt lav alder. Mangelens betydning, med stor fare for ytterligere skade, trekkes også i retning av at vesentlighetskravet er oppfylt. Samlet sett har mindretallet under tvil kommet til at de kvalitative forholdene ved taket og vinduene, tilsier at det foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand.

Mindretallet kan ikke se at det er tilstrekkelige holdepunkter for at kjøper skal ha reklamert for sent hva gjelder mangelen knyttet til vinduene eller taket, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøperne overtok eiendommen 28.10.20, og flyttet inn sent i 2020. Kjøper reklamerte på taket 9.12.20 – under 1,5 måneder etter overtakelsen. Takreklamasjonen var således godt innenfor fristen som

følger av rettspraksis på 2-3 måneder. Når det gjelder vindu er det anført at kjøper reklamerte raskt etter at mangler ved vinduene ble oppdaget. Reklamasjonen er datert 1.6.21 som er ca. 7 mnd. etter overtakelsen. Det er ingen holdepunkter av betydning som tilsier at dette ikke er rettidig. Dersom selger mente at kjøper burde ha oppdaget manglene ved vinduene tidligere, taler det samtidig for at selger, som har bebodd boligen siden vinduene ble innsatt for mer enn 7 år siden, også "*måtte ha kjent til*" forholdet.

Gitt flertallets konklusjon finner ikke mindretallet grunn til å gå inn på noen konkret utmåling av prisavslag. I lys av mindretallets konklusjon der kjøper gis medhold etter avhl. § 3-9 andre pkt., er det ikke nødvendig for mindretallet å gå inn på vurderingen av avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).