

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-612

5.7.2022

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

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

Flere forhold – lekkasje ved pipe og fra bad, feil ved takpapp – dødsbo – takstansvar? - avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Haugesund oppført i 1979 ble solgt "som den er" for kr 5,4 mill., og overtatt av kjøper den 2.7.21. I salgsdokumentasjonen var taktekingen opplyst å være fra 2007 (TG 1). Det var opplyst om merker etter fukt i himling ved pipen i stuen og merke etter fukt på undertak over luke til loft, men det hadde vært tørt begge steder på befaringsdagen. Takkonstruksjonen var gitt TG 1, og det var ikke synlige tegn til fukt, sopp, råte eller treskadeinsekter. Badet var opplyst renoverert i 1997 (TG 2), uten indikasjoner på fuktproblemer befaringsdagen. VVS var gitt TG 2 grunnet alder på vann- og avløpsrør. I egenerklæringen hadde selger blant annet opplyst at firmaet som skiftet takpanner i 2007, hadde tråkket hull i blyet rundt pipen, slik at det hadde kommet vann inn ned langs pipen inn på stuetak. Dette var blitt utbedret med silikon straks det var blitt oppdaget, og hadde vært helt tett siden. Kjøper reklamerte den 12.7.21 over lekkasje rundt pipe/utett pipebeslag, lekkasje fra rør i andre etasje og feilmontert takpapp, og mente blant annet at takstmannen burde ha oppdaget forholdet rundt pipen. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at hverken selger eller takstmannen hadde tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger. Det ble blant annet vist til at salget gjaldt et dødsbo, at arvingene ikke kjente til de påreklamerte forholdene, og at takstmannen hadde oppfylt sitt mandat ved undersøkelsen av boligen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har krevd at boligen settes tilbake til den standard den skulle ha vært på kjøpstidspunktet.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-, 3-8 og 3-9 andre punktum:

- Lekkasje ved pipe/utett pipebeslag
- Feilmontert takpapp
- Lekkasje fra rør på bad i andre etasje

Boligen er en enebolig i Haugesund oppført i 1979.

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

Stor innholdsrik enebolig som fremstår som godt ivaretatt og vedlikeholdt.

(...)

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selgers kommentar:

Dette er et dødsbo. Det er 4 arvinger etter avdøde - hvor siste barn/arving flyttet ut i 1987. Vi har dermed ikke all informasjon - men har oppgitt det vi vet. (...)

I tilstandsrapporten, utferdiget av takstfirma K. etter en befaringsdato den 9.4.21, fremgikk blant annet følgende om "Takkonstruksjon" (TG 1):

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

(...)

Vurdering

Det var ingen synlige tegn til fukt, sopp, råte eller treskadeinsekter i konstruksjonen på tilgjengelige steder. Tilstand på konstruksjonen, lufting etc kan ikke konstateres der hvor konstruksjonen er kledd inn.

Om "Taktekking" (TG 1) ble følgende opplyst:

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Taket er tekket med glasserte teglsteinpanner. Det opplyses om at taktekking er fra 2007. Undertak av sutaksplater.

Vurdering

Ingen skade registrert.

Det gjøres oppmerksom på at taktekking er besikttet fra bakken.

Det registreres merke etter fukt i himling ved pipe i stue. Dette var tørt på befaringsdagen.

Det registreres merke etter fukt på undertak over luke til loft. Dette var tørt på befaringsdagen.

Levetid

Vannbord og vindskier er utsatt, og har ofte relativt kort levetid 20 -30 år iflg Sintef Byggforsk.

Levetid for ventilasjonshetter er iflg Sintef Byggforsk 20 - 40 år.

Takpanner av teglstein har iflg Sintef Byggforsk levetid på 40 - 60 år.

Punktet "Bad i hovedetasje" ble gitt TG 2:

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badet er også besikttet hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Det opplyses om at badet ble renoveret i 1997. (...)

Vurdering

(...)

Sluker er plassert under dusjkabinett og under badekar, og er ikke kontrollert.

Det ble ikke registrert indikasjoner på fuktproblemer i forbindelse med badet på befaringsdagen.

Det ble ikke registrert skader, men tetteskikt har passert normal forventet teknisk levetid i henhold til Sintef Byggforsk's levetidsbetraktninger.

Tilstandsgrad 2 settes som følge av at tetteskikt befinner seg innenfor tidsintervallet hvor behovet for fornying må anses som påregnelig.

Om "VVS" (TG 2) ble blant annet følgende kommentert i rapporten:

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

Det er vannrør av kobber. Tilgjengelige avløpsrør av plast.

(...)

Vurdering

Vurdering av vann- og avløpsrør gjelder kun innvendig der disse er synlige. Rør i grunnen er ikke vurdert. Tilstandsgrad settes på grunn av alder.

Levetid

Normal levetid på avløpsrør av plast er 50 år.

(...)

Trykkvannledninger i kobber har iflg Sintef Byggforsk en levetid på 50 år.

Det fremgikk av egenerklæringen at boligen ble solgt som et dødsbo ved fullmakt, og at selger/hjemmelshaver var avdødes arvinger. Hjemmelshaver krysset av "Ja" på spørsmål om "*du har kjennskap til eiendommen*". Videre ble det opplyst at avdøde kjøpte boligen i 1978, og det var blant annet svart på følgende spørsmål i erklæringen:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

"Nei."

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

"Ja, kun av faglært. Rørleggerfirma R. Flis legging av murmester O. Totalrenovasjon av bad i hovedetasje - 1997."

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

"Ja. Skal være autorisert rørlegger som gjorde arbeidet - så alt skal være gjort etter krav i 1997."

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

"Nei. Da må det være faglærte som har tatt seg av det. Ukjent."

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

"Nei."

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

"Nei."

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

"Ja. Takpanner ble skiftet i 2007 av byggefirma. Ifm. dette hadde firmaet tråkket et hull i blyet rundt pipe og det kom vann inn ned langs pipen inn på stuetak. Da dette ble oppdaget ble dette utbedret straks med silikon og siden har det vært helt tett."

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

"Ja, kun av faglært. Ferdigmontert firma H. (skal være gått konkurs). Firmaet ble anbefalt av firma B. i H. Alle takpanner ble skiftet ut med glaserte panner og alle takrenner ble skiftet ut samtidig. Alt utført av fagpersoner i 2007 både på hus og garasje."

Under egenerklæringens punkt "*Tilleggs kommentar*" fremgikk følgende:

Dette er et dødsbo. Det er 4 arvinger etter avdøde - hvor siste barn/arving flyttet ut i 1987. Vi har dermed ikke all informasjon - men har oppgitt det vi vet. (...) Kjøkken i hovedetasjen ble totalrenovert ca 1996 av fagfolk. Ifm. at kjøkken i hovedetasje ble oppusset/skiftet ca i 1996, ble 1 soverom i kjeller omgjort til grovkjøkken ved bruk av gammel innredning. Fagfolk utførte både flytting av kjøkkeninnredning samt rørarbeidet. Bad i kjeller ble endret av fagfolk (utvidet) - antakelig samtidig med at baderommet oppe ble helt oppgradert. Dusj og møbler fra hovedetasjen ble da flyttet ned. Alt utført ihht regelverk av fagfolk. (...)

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,4 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og ble overtatt av kjøper den 2.7.11.

Kjøper har opplyst at det snart viste seg at boligen hadde betydelige mangler, og at den ikke var i samsvar med selgers egenerklæring eller tilstandsrapporten. Ifølge kjøper oppdaget de lekkasje fra pipa én uke etter innflytting. Kjøper reklamerte den 12.7.21 over lekkasje rundt pipa/utett pipebeslag, lekkasje fra rør i andre etasje og feilmontert takpapp.

Kjøper har innhentet en reklamasjonsrapport fra takstfirma T., datert 18.11.21:

1.1 Beskrivelse av skaden

Like etter innflytting i boligen (...), ble det etter en meget tørr sommer oppdaget lekkasje ved pipen etter første nedførsperiode. Hjemmelshaver gikk på loft, og fikk se at dette er en skade som har pågått over lang tid. Dett er dokumentert med bilder. Beslag ble erstattet med nytt. Undertegnede har også vært på loftet i denne boligen og kan bekrefte at dette ikke er nylig oppstått skade. Lekkasje på vannrør i vegg er forøvrig normal slitasje, og er noe som kan skje på anlegg etter 1980. Skade er allikvel skjedd og det ble revet i vegg i gang i tilstøtende konstruksjoner og i tak under baderommet.

Ved utskifting av pipebeslag ble det av utførende oppdaget feilmontert "takpapp" som vil påføre unødig påkjenning og slitasje på underliggende konstruksjoner. Dette må utbedres.

(...)

Konklusjon

Lekkasjer vedrørende pipebeslag og baderommet er skader som er utbedret. Det er lite tvil om at dette var mest hensiktsmessig og skadebegrense umiddelbart for å unngå større og mer kostbare skader.

Feilmonteringer vedrørende takflater utvendig må utbedres for å unngå ytterligere lekkasjer og skader i denne boligen.

1.5 Utbedring

Det er i denne reklamasjon lagt til grunn summ av utbedringskost som kunde allerede har betlat. Dette er 13600 eks mva for utbedring av defekt pipebeslag. Det er lagt til grunn 37600 eks mva for utbedring og reparasjon for vannlekkasje for baderom i 2 etasje (her er også inkludert reparasjon av følgeskader, tak, 1etg, vegg i gang 2etg etc)

For feilmonteringer under takpanner legges det til grunn utbedringskost: 2 mann x 640 pr time eks mva. Det er i tillegg lagt til grunn div post for materiell på kroner 20.000 eks mva og rigg/drift pålydende kroner 10000 eks mva.

Utbedringskostnad, eks. mva. Kr 158 000.

Ifølge selskapet har arvingene opplyst at de var ukjente med de påreklamerte forholdene, og at de stilte seg uforstående til reklamasjonen. Fuktskaden på badet var ukjent, og når det gjaldt lekkasje fra pipe hadde arvingene opplyst at det var en lekkasje i taket i 2007, men at den ble utbedret, og at de etter dette ikke hadde opplevd lekkasje.

Selskapet opplyste også å ha vært i kontakt med takstmannen i takstfirma K. som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget, som skal ha forklart at han var på kaldloftet i forbindelse med befaringen, men ikke i området ved pipen. Han hadde opplyst at pipen lå ut i en vinkel på huset og at det ikke var gulv på loftet, og at i fare for å trå ned i himlingen i hovedetasjen hadde han ikke beveget seg i området uten gulv. Han hadde registrert fukt på trepanel i himling i pipen i stuen, noe det var opplyst om i tilstandsrapporten. Ifølge selskapet hadde takstmannen også forklart at han målte treverket med fuktmåler, og at det var tørt på befaringsdagen. Hva gjaldt feilmontert papp, hadde takstmannen ifølge selskapet opplyst at dette ikke var noe han kjente til.

Kjøper har klaget på selskapets avslag, og har bl.a. anført at når det gjaldt lekkasje fra pipa, så var det umulig å tette et pipebeslag med silikon, og at dette *"skulle fått noen bjeller til å ringe hos takstmannen da han ble kjent med forholdet"*. Kjøper mente også at takstmannen skulle ha gått opp på loftet og undersøkt forholdet. Kjøper fremholdt at bilder av pipa viste at det her hadde

vært lekkasjer gjennom mange år. Egenerklæringen og tilstandsrapporten ved salget var ikke i samsvar med virkeligheten.

Selskapet har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Selskapet viste i hovedsak til at boligen ble solgt som et dødsbo, at arvingene ikke kjente til forholdene, og at takstmannen hadde oppfylt sitt mandat ved befaring av boligen. Det var ikke gitt uriktige opplysninger, og heller ikke påvist et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at hverken at selgerne eller takstmannen hadde holdt tilbake opplysninger om lekkasje rundt pipe og feilmontert takpapp, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kunne heller ikke se at selgerne hadde gitt uriktig opplysning om tidligere lekkasje ved pipa, jf. avhl. § 3-8. Videre fant sekretariatet heller ikke at det var sannsynliggjort at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet lekkasje ved pipe/utett pipebeslag, feilmontert mønepapp/takpapp og lekkasje fra rør på badet i boligens andre etasje. Boligen er oppført i 1979 og selges av et dødsbo.

Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at selgerne/arvingene kjente eller måtte kjenne til de anførte mangelfulle forholdene. Det vises til sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet, som nemnda slutter seg til. Hva gjelder mønepappen/takpappen, kan ikke nemnda se at det er konkrete holdepunkter for at selgerne/arvingene kjente eller måtte kjenne til at denne var feilmontert.

Hva gjelder takstmannens forhold, fremholdt sekretariatet følgende:

De forventninger som kan stilles til takstmannens undersøkelser må ses i lys av hans mandat. Det fremgår av tilstandsrapporten (..) innhentet i forbindelse med salget, at denne var basert på undersøkelsesnivå 1 – som er laveste nivå. Dette begrenser gjennomføringen av befaringen til blant annet visuelle observasjoner uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Hva gjelder takkonstruksjonen skulle han bl.a. vurdere ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder, og tilfeldige stikktakinger skulle foretas. Taktekingen skulle undersøkes visuelt for en vurdering av taktekkingsmaterialer, i tillegg til undersøkelse av undertak, vindskier og gesimser.

Hva gjelder takkonstruksjonen har takstmannen i tilstandsrapporten bemerket at det var ingen synlige tegn til fukt, sopp, råte eller treskadeinsekter i konstruksjonen på tilgjengelige steder, og at tilstand på konstruksjonen, lufting etc. ikke kunne konstateres der hvor den var kledd inn. Under punktet "Taktekking" var det opplyst at det var registrert merke etter fukt i himling ved pipe i stuen og på undertak over luke til loft, men at det på befaringsdagen var tørt begge steder. Til dette kommer selskapets opplysning om at takstmannen i ettertid hadde opplyst til dem at han inspiserte kaldloft i forbindelse med befaringen, men ikke i området ved pipen. Pipen "lå ut i en vinkel på huset", og da det ikke var gulv på loftet, hadde takstmannen ikke beveget seg i området uten gulv, i fare for å trå ned i himlingen i hovedetasjen. Hva gjelder taktekingen bemerket takstmannen i tilstandsrapporten at ingen skader var registrert, og han gjorde oppmerksom på at taktekingen var besikket fra bakken.

Selv om det ved nevnte reklamasjonsrapport er dokumentert at lekkasjeskadene ved pipen ikke var nylig oppstått, er det etter sekretariatets syn ingen klare bevismessige holdepunkter i saken for at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved ikke å avdekke forholdet. Ved vurderingen har vi blant annet lagt vekt på takstmannens ovennevnte forklaring om årsaken til at han ikke hadde besikket pipen på loftet, herunder manglende gulv. Etter vår oppfatning kan dessuten reklamasjonsrapportens opplysning om at lekkasjen hadde oppstått etter først nedbørsperiode etter en "meget tørr sommer", tale for at det ikke var en pågående lekkasje. Dette støttes av at takstmannen ved sin befaring hadde registrert tørre merker etter fukt

både i himling ved pipe i stuen og på undertak over luke til loft. Det er uansett vanskelig for sekretariatet å ta stilling til hvordan forholdene var ved takstmannens befaring.

Hva gjelder takpappen, fremgår det av reklamasjonsrapport fra takstfirma T. at forholdet ble oppdaget ved utskiftning av pipebeslaget. Da takstmannens mandat som nevnt var begrenset til bl.a. visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving), og han kun hadde besiktiget taktekingen fra bakken, har vi heller ikke funnet det grovt uaktsomt at takstmannen ikke avdekket at takpappen var feilmontert.

I egenerklæringsskjemaet var følgende opplyst: "Takpanner ble skiftet i 2007 av byggefirma. Ifm. dette hadde firmaet tråkket et hull i blyet rundt pipe og det kom vann inn ned langs pipen inn på stuetak. Da dette ble oppdaget ble dette utbedret straks med silikon og siden har det vært helt tett." Kjøper har gjort gjeldene at det er umulig å tette pipebeslag med silikon, og at dette er noe takstmannen skulle ha reagert på da han ble kjent med forholdet.

Vi vil bemerke at ettersom egenerklæringen var inntatt i salgsprospektet, var kjøper på avtaletidspunktet følgelig gjort kjent med utbedringen var utført med silikon. Forholdet kan dermed ikke gjøres gjeldende som mangel, jf. avhl. § 3-10 første ledd.

Slik saken er opplyst for sekretariatet har vi ikke funnet holdepunkter for at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved ikke å avdekke utett pipebeslag eller at takpappen var feilmontert.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets grundige begrunnelse. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering verken av selger eller takstmannens forhold.

Nemnda kan etter dette ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda finner det heller ikke sannsynliggjort at foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 ved at det var gitt en uriktig opplysning ved salget. Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Spørsmålet er så om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Utbedringskostnadene utgjør omkring 3,6 % av boligens kjøpesum, noe som er i det nedre sjikt av hva som etter retts- og nemndspraksis er ansett å oppfylle det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen.

Når det gjelder det kvalitative elementet, viser nemnda innledningsvis til at boligen var 42 år gammel på salgstidspunktet noe som tilsier at det var påregnelig med vedlikehold og utbedringer. Videre var det opplyst om at badet i hovedetasjen var totalrenovert i 1997.

Det siteres fra sekretariatets vurdering av saken:

I tilstandsrapporten innhentet i forbindelse med salget var bad i hovedetasje gitt tilstandsgrad (TG) 2, som tilsier middels kraftige symptomer. Det var opplyst at tettesjiktet hadde passert normal forventet teknisk levetid, og at TG 2 var satt som følge av at tettesjiktet var innenfor tidsintervallet hvor behovet for fornying måtte anses som påregnelig. VVS var også gitt TG 2 grunnet alder, bl.a. med opplysning om at det var vannrør av kobber og tilgjengelige avløpsrør av plast, samt at normal levetid på avløpsrør av plast og trykkvannledninger i kobber var 50 år. Det følger av retts- og nemndspraksis at i tilfeller hvor bygningsdelens alder ikke er oppgitt, skal bygningsdelen anses å være fra boligens oppføringsår, se LG-2006-75433, FinKN 2020-821 og FinKN 2018-354 m.fl. Slik sekretariatet forstår det er det i nærværende sak ikke gitt konkrete opplysninger om når rørene er fra, eller om de ble skiftet i forbindelse med rehabiliteringen i 2007. Kjøper måtte dermed forvente at rørene var 42 år gamle, og således nærmet seg utgått levetid. Selv om takstmannen i forbindelse med salget ikke hadde registrert indikasjoner på fuktproblemer eller skader på badet, var det slik saken for øvrig var opplyst likevel ikke helt upåregnelig at det kunne bli behov for utskiftning av rørene innen en ikke altfor fjern fremtid. Det støttes av reklamasjonsrapport fra takstfirma T., hvor det bl.a. fremgår at lekkasje fra vannrør i vegg er normal slitasje og noe som kan skje på anlegg etter 1980.

Hva gjelder takteking var det ved salget opplyst at taket var tekket med glasserte teglsteinspanner, og at takpanner/takteking var fra 2007, det vil si 14 år på avtaletidspunktet, jf. tilstandsrapport og egenerklæring. Sett hen til at det i egenerklæringen også var opplyst at arbeidet ble utført av navngitt faglært byggefirma, at takstmannen ved besiktigelsen før salget ikke hadde registrert skader på taktekingen og tekkingen var gitt TG 1 – svake symptomer – samt at levetid på takpanner av teglstein var oppgitt til 40-60 år, var det i utgangspunktet grunn til å forvente at arbeidet var fagmessig utført, og at det ikke ville være behov for utbedringer av tekkingen innen kort tid.

Vi viser imidlertid til tilstandsrapportens opplysning om at takstmannen hadde registrert merker etter fukt i himling ved pipe i stua og på undertak over luke til loft. Selv om merkene hadde vært tørre ved takstmannens befarig, innebærer dette i lys av sakes øvrige opplysninger en viss usikkerhet med hensyn til muligheten for eventuelle fremtidige lekkasjer. Til dette kommer nevnte opplysning om at det i 2007 ble tråkket hull i blyet rundt pipen. Vi vil bemerke at det ikke er opplyst hvem som utførte utbedringen med silikon, eller når arbeidet var utført. Det var på avtaletidspunktet følgelig uklart om utbedringsarbeidet var fagmessig utført og hvor lenge siden det var utført. Til dette kommer takstmannens opplysning om at taktekingen var besiktiget fra bakken. Selv om det i egenerklæringen var opplyst at det hadde vært helt tett siden utbedringen, tilsa det samlede opplysningsbildet at det ikke var helt upåregnelig at det kunne bli behov for utbedringer av taktekingen eller beslaget rundt pipen, innen en ikke altfor fjern fremtid.

Slik saken var opplyst ved salget, fremstår det noe uklart for oss om takpappen ble byttet i forbindelse med skifte av takpanner i 2007. Det fremgår av rapporten fra takstfirma T. at takpappen er feilmontert, slik at den ikke er tett og forvolder stor belastning på underliggende tak og trekonstruksjoner. Rapporten omtaler imidlertid ikke omfanget av feilmonteringen. Sett hen til det øvrige opplysningsbildet ved salget, kan vi uansett ikke se at forholdet alene utgjør et vesentlig forhold ved eiendommen.

Nemnda tiltrer sekretariatets grundige vurderinger. 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 kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).