

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-659

26.7.2022

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

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

Feil ved tak – eldre bolig, nyere taktekking – opplyst om risiko for kondens – TG 1 – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig i Bodø oppført i 1959 ble solgt "som den er" for kr 4,87 mill., og overtatt av kjøper 25.6.21. Boligen ble markedsført som påkostet og "særdeles flott". I tilstandsrapporten var både taktekking og takkonstruksjon gitt TG 1. Under punktet for taktekking ble det opplyst at taktekke ble skiftet i ca. 2006. Videre ble det opplyst at det på kaldloft ble registrert at isolasjon enkelte steder var borti tro, at dette kunne medføre kondens, og at det derfor burde foretas jevnlig kontroll. Det ble også påpekt enkelte fuktmerker, antatt fra eldre fuktinntrenging/kondensering. I januar 2022 oppdaget kjøper kondens og fuktskader på loftet. En takstmann konkluderte med at årsaken var manglende dampsperre på varm side av isolasjonen. På bakgrunn av skadeomfang antok han også at endret bruk av ny eier, med høyere temperatur i loftetasjen, medførte at det hadde oppstått kondens. En annen takstmann undersøkte forholdet, og konkluderte med at det var flere bakenforliggende årsaker, bl.a. feil ved utførelse av isolasjon og lufting. Kjøper anførte at selgers takstmann hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at det ble gitt opplysninger om fuktmerker og risiko for kondens ved salget. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 271 500.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangelfull lufting av tak og kondensproblematikk, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Saken gjelder en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig i Bodø oppført i 1959.

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

Påkostet og særdeles flott halvpart av tomannsbolig (...)

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende moderniseringer:

År: 2006 -2012 Kjellerstue er innredet og rømmingsvindu er etablert. El.anlegget er betydelig modernisert. Enkelte bord i bordkledning er skiftet. Taktekke er skiftet til decra. Dreneringen er skiftet. Det er montert heve/ skyvedør fra stue til altan.

År: 2015 Kjøkkeninnredning er skiftet

År: 2013 -2020 Innvendige overflater er modernisert.

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

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

(...)

Beskrivelse: Takbjelker med trobord.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Enkelte fuktmerker i tro/ bjelker ble registrert, antatt fra eldre fuktinntregning/ kondensering. I den delen som er råloft er det synlig taktro i tre. På befaringsstidspunktet ble det ikke sett at det er aktive lekkasjer.

Enkelte skjevheter men det ble ikke registrert noen skjevheter som ikke er naturlig i forhold til alderen på konstruksjonen

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

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

(...)

Beskrivelse: Taktekke med decra skiftet ca. 2006. Det er etablert snøfangere, pipehatter og nye takrenner.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

På kaldloft ble det registrert at isolasjon enkelte steder er borti tro, noe som kan medføre kondens og bør derfor foretas jevnlig kontroll.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2012, og at han hadde bodd der i åtte år og fem måneder. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til sopp/råte, utettheter i tak, og på spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på taket.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,87 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.5.21/4.6.21, og overtatt av kjøper 25.6.21.

I januar 2022 oppdaget kjøper kondens og fuktskader på loftet, og reklamerte over forholdet 13.1.22.

Kjøpers bygningsforsikring, Fremtind Forsikring, innhentet en rapport fra firma T. datert 28.1.22:

Årsak:

Kondens. Det er ingen tegn til dampsperre på varm side av isolasjonen. Dette skaper kondens mot undersiden av trobordene.

Hendelsesforløp:

Loftet ble innredet i 1980, og takbjelkene ble isolert, og det er lagt porøsplater til himlingsplater og på kneveggene. Porøsplatene er sparklet og malt. Utvendig tak ble i 2006 tekket med Decra stålplater, og er mest sannsynlig krysslektet med lufting mellom undertak og stålplater.

Det ble ikke funnet dampsperre i vegg eller tak, mellom kald og varm side. Det ble heller ikke observert dampsperre mellom himlingen i stuen og under isolasjon på kaldloftet.

(...)

Hvis loftetasjen har vært isolert og innredet siden 80-tallet burde skadene vært større enn de er i dag. Jeg tror at tidligere eier mest sannsynlig ikke har hatt loftetasjen oppvarmet i samme grad som den er nå, og at endret bruk av ny eier, med høyere temperatur på loftetasjen, nå medfører kondens. Dette er min teori, men jeg har ikke undersøkt med tidligere eier om det stemmer.

(...)

Reparasjonsbehov

For å få ordnet dette problemet må det etableres fuktsperre.
Himlingsplatene og veggplatene må rives.
Våt isolasjon må fjernes og byttes ut.
Trobord må tørkes ut.
Dampsperre må monteres.
Nye himlingsplater må monteres og overflatebehandles.
Nye lister, gulv, vegg og tak.

Kjøper rekvirerte deretter takstmann H. som utførte befaring 2.2.22. Fra reklamasjonstakst datert 4.2.22 hitsettes:

Info/ kommentar til tilstandsrapport for salget:

(...)

Tilstandsrapporten for dette salget er basert på undersøkelsesnivå 1 som er det laveste nivå. Egenerklæring var ikke fremvist for takstmann befaringsdagen.

Info: Til slike eldre boliger burde undersøkelsesnivået vært utført på et høyere nivå. Dette ut fra erfaring hvor en ser at det ofte går igjen med mangelfull lufting av kledning, tak kasser, samt at isolasjon ofte er ført ut mot yttervegger og opp mot bordtak som igjen kan skape de problem utfordringer som dagens eier har nå. Feil utførelse til innredning av rom arealer på loft.

(...)

Det er satt TG 1: Vedr. taktekking og membraner og til konstruksjoner. (Burde vært satt minimum TG2 ut fra det en har sett befart, er lett synlig nå en tar isolasjonen litt tilbake ut mot raftekasser/yttervegger) Det er ikke nevnt noe om dette tak kasser/raftekasser hvor det ikke er etablert lufting, er satt TG 1. Burde vært satt TG2.

(...)

Konstruksjoner og innvendige forhold til mest sannsynlig årsak til fukt/ kondens, m/ muggdannelser i soner ut mot raft/yttervegger er:

Mest sannsynlig årsak til det en ser ut mot yttervegger/raft er flere ting/sammensatt:

1: Isolasjon i gulv til loft er ført helt ut mot kubbing mellom sperrer i yttervegg og ført tett opp mot bordtaket, og enkelte steder m/ meget liten avstand til bordtaket. Ikke etablert lufting/ spalte i utvendige raftekasse for tilførsel luft utenfra og inn til kottrommene, ikke etablert ventiler i gavler /yttervegg for tilførsel av luft inn til kott og loftsrom.

Knekott som går ut mot raft/yttervegger er ikke etablert som kald loft med at isolasjon sperrer for dette og ikke etablert nødvendig lufting. Knevegger skulle hatt fuktsperre før plater i loftsrommet ble montert

2: Det er ikke etablert fuktsperre til tak i loftsrommet og ned lang knevegger i loftsrommet, og det skulle vært etablert luftespalte ca. 5cm mellom bordtak og ned til isolasjonen m/ fuktsperre festet til underkant sperrer. Lufteventil i gavl til loftsrommet skulle vært etablert.

3: Bordkledning har ikke tilfredsstillende lufting, blir stoppet i topp m/ bord ute på raft mellom sperrer.

4: Ikke etablert lufting i utvendige takkasse for tilførsel av naturlig luft utenfra.

5: Videre er det i etasjen under loft/ knekott i plan 2 etg.: Stue m/ ved- fyrstisovn og panelovner til yttervegger, hvor varme fra 2 etg. stue, kjøkken vil kunne forsterke bildet.

6: Videre er det i etasjen under loft/ knekott i plan 2 etg.: Stue m/ ved- fyrstisovn og panelovner til yttervegger, hvor varme fra 2 etg. stue, kjøkken vil kunne forsterke bildet med at varmen vil kunne trenge opp i etasjen til loftsrommet/ knevegger.

Det er i tillegg montert panelovner på vegger i loftsrommet.

7: Innspill vedr. yttertakk teknet m/ Decra takpanner og til lufting av selve yttertaket m/ lekter. Det er ikke kjent og kontrollert at det yttertaket med etablering av god luftet tak/yttertakk under Decraen har tilstrekkelig lufting, ikke kjent dimensjon til bruk av lekter, her må en anta at de tilfredsstiller krav til normal god lufting i henhold til leggeanvisning/ montering.

8: Nevnte punkter er med stor sannsynlighet årsak til det en ser ut mot raft/ bak knevegger.

Punktene vil med stor sannsynlighet utlyse de utfordringer en ser i dag m/ kondens /gjennomslag, m/ mugg/soppdannelser, blåmann, mindre råte til enkelte bordtaksbord ut mot yttervegg i knekottet.

En ser tydelige gjennomslag m/ fukt, rim, mugg/soppdannelser, blåmann/ mindre råte til enkelte bordtaksbord til de 3 – 4 nederste bordtaksbord som igjen kan utløse en uønsket situasjon m/ helseproblem/utfordringer for den enkelte m/ dårlig innelima. Her må en ta hensyn til HMS.

Takstmann H. estimerte utbedringskostnadene til kr 271 500.

Ifølge selskapet har selger opplyst at de ikke var kjent med det påberopte forholdet.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble anført at det var holdt tilbake opplysninger om manglende lufting, at undersøkelsesnivået i tilstandsrapporten burde vært høyere, og at selv med lavt undersøkelsesnivå var det mulig å avdekke lett synlig fukt, mugg/soppdannelser, rim, blåmann, mindre råte til bordtaksbord, når en tok isolasjonen litt tilbake ut mot raftekasser/yttervegger. Det ble videre anført at TG 1 på takteking og takkonstruksjon var uriktig, og at det minimum burde vært satt TG 2. Det ble bl.a. vist til at takstmannen var den profesjonelle part, som skulle sikre nødvendige opplysninger. Når tilstandsrapporten var utydelig og ga rom for ulike tolkninger, måtte selger ta konsekvensen av dette.

Selskapet har bestridt at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger hadde opplyst at de ikke var kjent med forholdet, at fukt på loftet først ble oppdaget omtrent seks måneder etter overtakelsen, at kottene ikke var brukt i selgers eiertid, og at loftetasjen kun ble benyttet som lagringsrom. Det ble videre vist til at det ved salget var opplyst om fuktmerker i undertak og bjelker, at det var registrert isolasjon i direkte kontakt med undertaket og at dette kunne medføre kondens, samt at det ble advart om at det måtte gjennomføres jevnlig kontroll.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selgers takstmann kjente til manglende lufting av konstruksjonen, fukt- eller kondensproblematikk utover det opplyste, eller at han for øvrig hadde opptrådt grovt uaktsomt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Sekretariatet kom videre til at det heller ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og la særlig vekt på at det ble gitt risikopplysninger knyttet til fuktmerker og kondens ved salget, samt konstruksjonens alder.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet mangelfull lufting av tak og kondensproblematikk.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatet kom etter en grundig vurdering av takstmannens forhold til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter den nevnte bestemmelsen. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse, hvor det heter:

I tilstandsvurderingen av takkonstruksjonen ble det opplyst at det er registrert enkelte fuktmerker i tro/bjelker, "antatt" fra eldre fuktinntrenging eller kondensering. I tilstandsvurderingen av taktekingen ble det opplyst at det på kaldloft ble registrert at isolasjon enkelte steder er borti tro, at dette er noe som kan medføre kondens, og at det derfor bør foretas jevnlig kontroll.

I skaderapporten fra (firma T.) fremgår det at trobordene er fuktige kun der det er isolert. Videre fremgår det av den samme rapporten at skadene burde vært større enn de er i dag dersom loftetasjen har vært isolert og innredet siden 80-tallet, og det antas at endret bruk av ny eier, med høyere temperaturer i loftetasjen, nå

medfører kondens. I rapporten utarbeidet av takstmann H. fremgår det at takteking, membraner og konstruksjoner burde vært gitt minimum TG 2 ut ifra det en har sett, og at det er "lett synlig når en tar isolasjon litt tilbake ut mot raftekasser/yttervegger". Takstmann H. har ikke presisert konkret hva som er lett synlig når en tar isolasjon tilbake, men vi oppfatter det slik at han sikter til at det ikke er etablert lufting i raftekassene og fuktskader i bordtaket. (Firma T.) har konkludert med at årsaken til kondens er manglende fuktsperre. Takstmann H. har konkludert med at årsaksforholdet er sammensatt, og har vist til at isolasjonen er ført helt ut mot kubbing og tett opp mot bordtaket, at det ikke er etablert lufting i raftekasse, at det ikke er etablert ventiler i gavler, at det ikke er etablert fuktsperre, at bordkledning ikke har tilfredsstillende lufting, at det er stue med vedfyrt peisovn og panelovner til yttervegger i etasjen under og at det er montert panelovner på vegger i loftsrommet.

Sekretariatet bemerker at det ikke er fremlagt noen forklaring fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten, og at dette med fordel kunne vært fremlagt for sakens opplysning.

På bakgrunn av de fagkyndige vurderingene som er fremlagt oppfatter vi det slik at forholdene i hovedsak er skjult av isolasjon, og synlig om man flytter litt på isolasjonen. Som redegjort for ovenfor fremgår det av tilstandsrapporten at gjenstander og lignende ikke flyttes, og at inspeksjon kun blir utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Dersom et forhold kun er synlig ved en undersøkelse som ligger utenfor takstmannens mandat, kan det ikke anses som grovt uaktsomt av takstmannen å ikke avdekke forholdet. Når det gjelder manglende lufting i raft synes heller ikke takstmannen fra (firma T.) å ha avdekket dette ved sin befarings, til tross for at hans mandat var å undersøke årsaken til fuktproblematikken. Dette kan tilsi at forholdet i liten grad er synlig ved en enkel visuell besiktigelse. Når det gjelder fuktskadene i taket er det usikkert hvordan disse fremsto på tidspunktet for takstmannens befarings. Vi påpeker at det ble opplyst om enkelte fuktmerker i tro/bjelker, samt om risiko for kondens som følge av at isolasjon enkelte steder er borti tro. Det er en mulighet for at skadene kan ha utviklet seg etter takstmannens befarings. Vi viser til at kjøper oppdaget fukt over et halvt år etter overtakelsen og ca. ni måneder etter takstmannens befarings, og vil i forlengelsen av dette påpeke at det ble oppfordret til jevnlig kontroll av taket som følge av risikoen for kondens.

Slik saken er opplyst kan vi ikke se at det er sannsynliggjort at takstmannen kjente til manglende lufting av konstruksjonen, fukt- eller kondensproblematikk utover det opplyste, eller at han for øvrig har opptrådt grovt uaktsomt i henhold til sitt mandat, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i klagen til nemnda, men kan ikke se at de gir grunnlag for en annen konklusjon. Nemnda vil særlig vise til at tilstandsrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med salget var basert på undersøkelsesnivå 1, som er det laveste nivået. Det fremgår av tilstandsrapporten hvordan befaringen er gjennomført, blant annet ved at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelig flater uten fysiske inngrep, at inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige flater, samt at stikktakninger er utvalgt tilfeldig. En tilstandsrapport kan ikke sammenlignes med en skaderapport hva gjelder undersøkelsesnivå. Videre fremgår det i tilstandsrapporten under punktet som gjelder takkonstruksjonen, at ventilerings, samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på "*tilgjengelige steder*" vurderes, samt at tilfeldige stikktakninger foretas. Og videre at det ikke er flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

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

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 da takstmannen har satt uriktig tilstandsgrad på takteking og takkonstruksjon. Både taktekingen og takkonstruksjonen var gitt tilstandsgrad 1. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I herværende sak har takstmannen gitt taktekingen og takkonstruksjon TG 1. Takstmann H. har som nevnt uttalt at takteking, membraner og konstruksjoner burde vært gitt minimum TG 2 ut ifra "det en har sett" når en tar isolasjonen litt tilbake, herunder at det ikke er etablert lufting i raftekasser. Etter vår oppfatning er takstmann H.s vurdering basert på en noe grundigere inspeksjon enn det som kan forventes av en takstmann som utarbeider en tilstandsrapport på undersøkelsesnivå 1. Det er som redegjort for ovenfor usikkert hvordan forholdene fremsto ved takstmannens befarings, og vi har ikke funnet det sannsynliggjort at takstmannen kjente eller måtte kjenne til forhold utover det opplyste. Vi viser her til vår vurdering ovenfor.

Etter vårt syn er det noe uheldig at takstmannen har gitt takkonstruksjonen TG 1, i lys av de forholdene han avdekket ved sin befaringen, samt sett hen til konstruksjonens alder, og takstmannen kunne med fordel ha tydeliggjort risikoen ved de funnene som ble gjort bedre. Vi vil samtidig påpeke at TG 1 ikke vil si symptomfritt. Som det fremgår av tilstandsrapportens forutsetninger indikerer TG 1 svake symptomer. Det er videre det samlede opplysningsbildet som er avgjørende for hvorvidt det foreligger opplysningssvikt, og tilstandsgraden må leses i lys av de øvrige opplysningene som er gitt.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse, da denne er dekkende for nemndas vurdering av saken.

Spørsmålet er etter dette om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Utbedringskostnadene er opplyst å være kr 271 500, som er omkring 5,6 % av kjøpesummen.

Hva gjelder det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, viser nemnda til sekretariatets drøftelse:

Det er avdekket fuktskader og kondensproblematikk på loftet, med flere bakenforliggende årsaker, herunder at isolasjonen er ført helt ut mot kubbing og tett opp mot bordtaket, at det ikke er etablert lufting i raftekasser, at det ikke er etablert ventilert gavler, at det ikke er etablert fuktsperre, at bordkledning ikke har tilfredsstillende lufting, at det er stue med vedfyrte peisovn og panelovner til yttervegger i etasjen under og at det er montert panelovner på vegger i loftsrommet.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget var takkonstruksjonen gitt TG 1, hvilket indikerer svake symptomer på tilstandssvekkelse. Tilstandsgraden i seg selv gir ikke uttrykk for større feil eller utbedringsbehov på kortere sikt. Som tidligere redegjort for kan imidlertid ikke tilstandsgraden leses isolert. Det ble opplyst om enkelte fuktmerker, antatt fra eldre fuktinntrengning/kondensering. Det ble også opplyst om at isolasjon enkelte steder er borti tro, at dette er noe som kan medføre kondens, og at det derfor bør foretas jevnlig kontroll.

Vi oppfatter det slik at kondensproblematikken dels har sammenheng med risikoopplysningene som ble gitt i tilstandsrapporten, og samtidig har årsak i svakheter ved konstruksjonen som det ikke ble opplyst om ved salget, i hovedsak mangelfull lufting av konstruksjonen. Vi viser i denne forbindelse til FinKN 2013-563, hvor nemnda uttalte følgende:

"Negative opplysninger eller risikoopplysninger som kjøperne fikk før kjøpet, kan medføre at vesentlighetskravet i § 3-9 ikke er oppfylt, selv om det avviket som avdekkes etter kjøpet viser seg helt eller delvis å ha annen årsak eller å være av større økonomisk omfang enn det som uten videre følger av salgsopplysningene."

Vi viser videre til at det er av sentral betydning om skadene skyldes en opprinnelig konstruksjonsfeil, og ikke påregnelig elde og slitasje, se eksempelvis FinKN 2021-561. Samtidig bemerker vi at det ikke kan anses helt upåregnelig at en bolig på over 60 år ikke på ethvert punkt oppfyller alle krav til god håndverkerskikk og byggeforskrifter, og at alle bygningsdeler har begrenset levetid.

Ved salget ble det opplyst at taktekkingen var skiftet i ca. 2006, men det ble ikke gitt opplysninger om oppgraderinger eller utført vedlikeholdsarbeid relatert til takkonstruksjonen. I fravær av andre opplysninger måtte kjøpers forventning være at konstruksjonen var som opprinnelig fra boligens oppføringsår. Selv om taket var gitt TG 1, kunne det i lys av at konstruksjonen var over 60 år ikke være helt upåregnelig med tiltak på kortere sikt. Ved kjøp av en eldre, brukt bolig vil det alltid foreligge en viss risiko for feil og skader. Jo eldre en bolig er, desto større vil også risikoen for skjulte feil og skader være, og boligens alder er derfor et sentralt moment i vesentlighetsvurderingen. I forlengelsen av dette viser vi til FinKN 2016-415. Saken gjaldt blant annet kondensproblematikk i tak som følge av konstruksjonsfeil. Nemnda uttalte følgende:

"Selv om det dreier seg om en konstruksjonsfeil som har vært til stede hele tiden, er det ikke uten videre gitt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Huset var 33 år gammelt da det ble solgt og selv om et yttertak normalt har lengre levetid, må en kjøper likevel regne med at det kan oppstå ulike utbedringsbehov i nærmeste fremtid."

Se videre til sammenligning FinKN 2019-139. Saken gjaldt en enebolig oppført i 1979. Etter overtakelse reklamerte kjøper over fukt i takkonstruksjonen grunnet mangelfull lufting. Nemnda kom til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke var oppfylt, og la følgende til grunn:

"Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke kan anses å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette, og legger for sin del avgjørende vekt på at kjøpers forventning til taktekkingen og takkonstruksjonen må ses i lys av at byggeåret – 1979 – er referansenivået. Sammenholdt med den begrensede undersøkelsen av taket som ble foretatt ved utarbeidingen av verdi- og lånetaksten, antas de aktuelle skader og utbedringsbehov å ligge innenfor hva kjøper måtte forvente."

(...)

Vi bemerker at vurderingen har budt på noe tvil, særlig i lys av at takkonstruksjonen var gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Vi påpeker igjen at bestemmelsen er ment å ramme de utvilsomme, og følgelig de mer åpenbare misforholdene mellom påregnelig og faktisk tilstand. Etter en konkret helhetsvurdering, hvor det særlig er lagt vekt på boligens alder og at det ble gitt risikoopplysninger relatert til kondens ved salget, er sekretariatet av den oppfatning at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det foreligger dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

I vurderingen av om boligen har en vesentlig mangel, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Hødnebø – bemerket:

I likhet med sekretariatet, har flertallet funnet vurderingen noe krevende – særlig sett i lys av at takkonstruksjonen var gitt tilstandsgrad 1 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget. Flertallet har imidlertid kommet til samme konklusjon som sekretariatet, og kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Flertallet har ved vurderingen særlig sett hen til at det ble gitt risikoopplysninger ved salget om kondens, samt boligens alder. Det foreligger altså etter flertallets skjønn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Mindretallet – Venås – bemerket:

Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og at kjøper derfor må gis medhold. Mindretallet viser særlig til at tilstandsrapporten anga tilstandsgrad 1 på både takkonstruksjon og -tekking, og takstmannen antok at fuktmerkene på tro/bjelker var fra "eldre fuktinntrenging/kondensering". Det er uklart for mindretallet hva takstmannen bygde en slik antakelse på, og mindretallet er enig med sekretariatet i at en uttalelse fra ham med fordel kunne vært fremlagt i saken. Den tvil som er skapt som en følge av det, må gå ut over selskapet. Skaderapporten kjøper har innhentet viser at takkonstruksjonen har et gjennomgående problem med mangelfull lufting, og at problemet er synbart om en flytter litt på isolasjonen. Sistnevnte er altså ikke kommentert av takstmannen som satte tilstandsgrad 1 på takkonstruksjon og taktekking i forkant av salget, og med det anga en lav risiko for kjøper knyttet til disse bygningsdelene. At det var indikasjoner på problemer med takkonstruksjonen, samt at problemet med mangelfull lufting relativt enkelt kunne vært avdekket i forkant av salget, taler etter mindretallets skjønn for at problemene også må tilhøre selgers risikosfære. Under tvil er derfor mindretallet kommet til at det foreligger en mangel etter § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).