

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-834

4.10.2022

AmTrust International Underwriters DAC

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

48 år gammel bolig – fukt/råteskader – feil ved tak – takstansvar? – opplyst om egeninnsats – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Enebakk kommune oppført i 1970 ble solgt "som den er" for kr 3,65 mill., og overtatt av kjøper den 1.8.18. Ved salget var det bl.a. opplyst at boligen var godt vedlikeholdt. I tilstandsrapporten var yttervegger, ytterdør og balkongdør gitt TG 2, vinduer fra byggeår og 1980-tallet TG 2, og vinduer fra 2010 TG 1. Videre var takkonstruksjonen gitt TG 1, taktekkingen TG 2 og overflater på innvendig himling TG 2. I egenerklæringen ble det bl.a. opplyst at ufaglærte hadde oppført carport med terrasse, fjernet et stuevindu, og flyttet inngangsdør. I februar 2021 oppdaget kjøper setningsskader og sig i stuetaket, og i slutten av juli 2021 hadde det rent vann inn fra boligens kjøkkentak. I forbindelse med oppussing av stue høsten 2021, ble det også oppdaget råteskader på de fleste vinduer i stuen i andre etasje. Kjøper oppdaget i tillegg fukt og råteskader i kledning, vegg- og gulvkonstruksjon. Kjøper anførte at det var gitt uriktig tilstandsgrad ved vinduer, dører, fasade og råteskader i vegg ved stue. I tillegg ble det anført at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent, og at det ikke forelå mangel etter avhendingslova. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 693 913, samt forsinkelsesrente fra 23.2.22.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Enebakk kommune oppført i 1970.

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

VEDLIKEHOLD/TILSTAND

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt av nåværende eier som har bebodd boligen siden 1990. Boligen er løpende vedlikeholdt over tid og har hatt noen større oppgraderinger de siste årene som bør nevnes:

* Boligen ble sist malt utvendig i 2017 og terrasser ble samtidig beiset.

(...)

* Noen vinduer ble byttet i 2010.

(...)

* Ved oppussing av stue i 1. etasje ble planløsningen endret ved å fjerne to soverom mot nord (der sofagruppe er plassert) for å få større stue.

I tilstandsrapporten ble det i konklusjonen blant annet opplyst om "*Leilighet med normal god standard og med normal bruksslitasje og fungerende tiltenkt funksjon*". Videre fremgikk blant annet følgende om "*Veggkonstruksjon og utvendige fasader*":

Yttervegger – TG 2

(...)

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ytterpanel fra byggeår har noe synlige tørkesprekker i endaved. Ytterkledning ble sist overflate behandlet med maling i anno 2017. Grunnet alder og tilstand på befaringsdagen vurderes etter disse forhold til Tg 2.

Om "*Vinduer og dører*" ble det opplyst følgende:

Vinduer – TG 2

Beskrivelse: Vinduer med ramme og karmen i tre med isolerglass fra anno 1980, 1983 og 2010. 2 stk. vinduer fra byggeår med dobbelt glass i u. etg.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder.

De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning.

Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagspunktet.

Vinduer fra anno 2010. Grunnet alder og tilstand på befaringsdagen vurderes etter disse forhold til Tg 1.

Eldre vinduer fra byggeår og 1980- tallet. Grunnet alder og tilstand på befaringsdagen vurderes etter disse forhold til Tg 2.

Ytterdører og porter – TG 2

Beskrivelse: Ytterdør i edeltre antatt fra byggeår. 2 stk. balkongdører med isolerglass, karm og ramme i tre fra anno 1981 og 1983.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ytterdørene ansees å ha sin tiltenkte funksjon med normal bruksslitasje. En balkongdør bør justeres. Grunnet alder og tilstand på befaringsdagen vurderes etter disse forhold til Tg 2.

Om "*Takkonstruksjoner*" fremgikk bl.a. følgende:

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Adkomst til loft via loftsluke.

Ingen påviste eller synlige aktive lekkasjer eller fuktindikasjon/ fuktmerker på kontrollstedene på loft (stikkprøver rundt loftsluken).

Det er kaldtloft og loftet synes godt ventilert.

Takkonstruksjon og loft vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

Grunnet alder og tilstand på befaringsdagen vurderes etter disse forhold til Tg 1.

Om "*Taktekking*" ble det opplyst:

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Taktekking og beslag er skiftet på slutten av 1980 -tallet og ansees å ha sin tiltenkte funksjon. Grunnet alder og tilstand på befaringsdagen vurderes etter disse forhold til Tg 2.

Om "*Etasjeskillere*" ble følgende bl.a. kommentert:

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: I eldre boliger vil det ofte fremkomme skjevheter i etasjeskille. Tilstandsgrad ikke vurdert.

Om "*Overflater på innvendig himling*" fremgikk bl.a. følgende:

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Generelt normal tilstand på innvendige himlinger. Grunnet alder og tilstand på befaringsdagen vurderes etter disse forhold til Tg 2.

I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 1990 og hadde bodd der siden. På spørsmål om kjennskap til om det *"har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade"* svarte selger *"Ja, kun av ufaglært/ egeninnsats/dugnad"*, med bemerkningen:

1986, i regi av forrige eier: Carport m/terrasse over ble etablert. Et av stuevindue ble fjernet, øst for terrassedør. Inngangsdør ble flyttet ca. 2 meter til venstre.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.6.18, og overtatt av kjøper den 1.8.18.

Ifølge kjøper oppdaget de setningsskader og sig i taket i stuen den 23.2.21, og i slutten av juli 2021 hadde de oppdaget at det rant vann inn fra boligens kjøkkentak. Følgeskadene på kjøkken ble dekket av kjøpers innboforsikring, men skadens årsak ble ikke utbedret. Kjøper reklamerte blant annet over disse skadene overfor selskapet ved e-post av 30.7.21.

Kjøper har forklart at de i forbindelse med oppussing av innvendig vegg i stue den 17.10.21 oppdaget råteskader på de fleste vinduer i stuen i andre etasje. Skadene omfattet to store stuevinduer fra 1980 og fem normale vinduer fra 2010, herunder tre i stuen, ett på kjøkkenet og ett på soverommet. Ifølge kjøper oppdaget de i tillegg fukt og råteskader i kledning, veggkonstruksjon og gulvkonstruksjon, og at det ble reklamert på disse skadene overfor selskapet den 18.10.21. I reklamasjon datert 18.10.21 ble det reklamert på *"Mugg/råte/svartsopp rundt alle vinduer i 2. etasje"*.

Kjøper fremsatte ny reklamasjon overfor selskapet den 19.11.21 vedrørende *"Lekkasje/fukt: Terrassedør skiftet i 2010, vindtetting/papp ikke klemt mot karm. Åpent rett inn i veggen. Monteringen var feilaktig/ufagmessig utført. Justering av dør ikke tilfredsstillende utbedring"*.

Kjøper innhentet en skaderapport fra takstmann K. datert 21.10.21:

OPPSUMMERING AV OPPDRAGET:

Det ble utført en etterbefaring av boligen i (adresse) pga setningsskadene i undergurten til takstolene. Det ble observert i de originale plantegningene at det var en vegg som tidligere gikk på tvers av stuen og merkene etter denne vegg er fremdeles svakt synlige på himlingen. Planløsningen til 1.etasjen er generelt endret.

SVIKT I TAKSTOL

I stuen ble det observert en kraftig svanke på en takstol eller flere. Etasjeskilleren i stuen ble målt med laser og ingen utslagsgivende avvik ble funnet. Takhøyden i rommet ble så målt og det ble funnet et avvik på 5 cm i romhøyde fra pipestokken og til punktet for svikt. Det skiller ca 150cm mellom punktene. Hjemmelshaver opplyser om at han ikke var vitende om denne skaden før det ble påpekt under befaringen. Det forekommer sprekker i veggene rundt bærende søyler og dragere som tar laster fra dette området.

I den opprinnelige plantegningen er det tegnet inn en vegg som går på tvers av stuen, men denne har blitt fjernet i etterkant og det er fremdeles merker etter denne i takplatene. Når denne vegg ble fjernet så får takstolene en lysåpning(spenn) på ca 9,40 m, mot tidligere 5,62 m. Det foreligger ingen dokumentasjon på at takstolene er beregnet for slike spenn og det vurderes dermed at dette er årsaken for svikten i himlingen. Boligen er bygget opp som et elementhus og svikten forekommer i skjøten mellom to elementer. Veggene bør settes opp igjen, eventuelt så kan en tilstrekkelig drager monteres for å avlaste takstolene.

Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 60 750 inkl. mva.

Kjøper reklamerte på dette forholdet overfor selskapet den 26.11.21.

Kjøper har også innhentet et utbedringstilbud fra snekker, hvor kostnaden til *"Montering av ståldrager i himling stue"* ble beregnet til kr 92 500 inkl. mva.

Kjøper engasjerte også taktekkingsfirma E., og i udatert e-post/rapport fremgikk følgende:

Når det gjelder taket ditt så har vi gjort en rep. rundt luftehatten nå. Vi ser jo at det ikke er tettet ordentlig rundt gjennomføringer/luftehatter.

Det er sånn at all undertak skal være tett, og at alle gjennomføringer ellers skal tettes rundt. Taket er også gammelt og trenger å byttes ut etter hvert. Det virker som undertaket og rupanelet er noe mjukt og tynn, så det virker som det er brukt noe underdimensjonert trevirke.

Takplatene har også flasset av og er ikke fine lenger. Vi vet ikke med sikkerhet hvor gammelt dette taket er, men det ser ut som det er en del år gammelt.

Her burde takplater lekter og underpapp rives for å sjekke tilstanden på undertaket. Det ser ikke fagmessig utført det som er gjort på taket etter vår mening. Det burde kanskje vært engasjert en takstmann for å estimere kostnader på hva som må gjøres.

Ifølge kjøper har de også konstatert fukt i første etasje, herunder vannskade i hjørnet på et rom i første etasje. Det skal ha kommet betydelig fuktskade på gulv, vegg og på madrasser som hadde stått i hjørnet av rommet. Rommet skal ha blitt lufttørket, men ifølge kjøper var fuktskadene fortsatt påviselige.

Kjøper engasjerte takstfirma V. for en vurdering av fukt og råteskader oppdaget i og rundt vinduer og balkongdør, samt i kledning og ytre veggkonstruksjon på stuevegg. I reklamasjonsrapport datert 10.11.21 fremgikk bl.a. følgende:

3 Konklusjon

(...)

Det er avdekket dårlig og feilaktig utført arbeid. Dette er forhold som etter min mening burde vært fanget opp og beskrevet i tilstandsrapporten dersom han hadde fulgt sin egen beskrivelse og tatt stikktagninger. De nyeste vinduene fra 2010 er i rapporten gitt TG 1, de eldre er gitt TG 2.

Eier har etter min mening god grunn til å reklamere.

Kostnadsestimatet viser at en utbedring vil koste kr 257 500,- inkl. mva.

(...)

6 Observasjoner

På befaringsdagen hadde eier fjernet deler av vegg rundt et stort stuevindu, og plastet det igjen. Videre var innvendig listverk fjernet rundt vinduer i stue. Rivningsmaterialene var lagret ute og var tilgjengelig slik at jeg kunne konstatere store råteskader.

(...)

7 Skadeårsak

Skadeårsaken er feil ved montering av vinduer og beslag. Vinduene og terrasdører som er skiftet i ettertid er alle montert feil. Det er avdekket følgende grove feil ved monteringen

- Beslag i underkant vinduer er klippet opp og det er har vært åpent rett inn i konstruksjonen. Både regnvann, vind og sno har funnet seg veg inn i hulrom i vegg.

- Vindetting bak panel er ikke ført ut på vinduets ytterkarm.

- Det er ikke dyttet tilstrekkelig rundt vinduene, og dampsperre på innsiden av isolasjonen er ikke klemmt mot karm og skjøtt på eksisterende plastfolie.

(...)

Bildet viser deler av panel og stenderverk som er tydelig råteskadet.

(...)

Det ble søkt etter fuktighet i stenderverk. Til tross for at dagens eier nå har tettet hullet ved beslagene er det fortsatt høye fuktverdier i treverket. Her det det lest av vektprosent i tre og funnet resultater mellom 21 og 23 %.

(...)

Bildene viser terrassedør som ble flyttet i 2010. Vi ser klart at vindtetting/papp ikke klemt mot karm. Det er her åpent rett inn i veggen, monteringen er feilaktig, og en justering av dør vil ikke bedre dette forholdet.

Kostnadsestimat

(...)

Sum inkl. mva.: kr 257 500.

Hva gjaldt lekkasjen i kjøkkentak, har kjøper innhentet et fornyet pristilbud fra bygg- og tømremester Ø. datert 25.5.22, på totalt kr 333 750 for legging av nytt tak inkl. blant annet nytt pipebeslag og ny pipehatt.

I e-post fra selskapet datert 20.1.22 har selskapet gjengitt følgende kommentar fra selger vedrørende konstruksjonen i stuen:

Selger sier:

Hørte med min mor. Det ble revet to vegger for å ta bort to soverom. Den jobben ble utført engang mellom 1983 - 1985 som hun kunne huske. Min far (som har gått bort) forhørte seg med husleverandør som var E. Hus. Han fikk beskjed om at det ikke var bærende vegger. Derfor gjorde han det. Det har altså vært sånn i snart 40 år.

Ifølge selskapet kjente selger ikke til noe mer enn det som var opplyst ved salget. Selger var heller ikke kjent med avvik ved stuetak, eller at bærende vegg skal være fjernet.

Selskapet har bekreftet å ha mottatt reklamasjon på "*Mugg/råte/svartsopp rundt alle vinduer i 2. etasje*" den 18.10.21, men har bestridt å ha mottatt en reklamasjon over fukt og råteskader i kledning, vegg- og gulvkonstruksjon den 18.10.21.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, grunnet uriktige opplysninger om tilstand på vinduer, dører, fasade og råteskader i vegg ved stue. Tilstandsgrad 1 på vinduene var uriktig. Egenerklæringens opplysning om egeninnsats på "*terrasse/garasje/tak/fasade*" var ikke tilstrekkelig spesifisert til å omfatte hele fasaden, veggkonstruksjon og feilaktig montering av nesten alle vinduer. I alle tilfeller foreligger det en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble blant annet vist til at ingen av de anførte avvikene var påregnelige. Kjøper har anført at det ble reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 693 913, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrente fra 23.2.22.

Selskapet har i hovedsak anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Selskapet har bestridt å ha mottatt reklamasjon over fukt og råteskader i "*kledning, vegg- og gulvkonstruksjon*" den 18.10.21. Hva gjaldt "*feil/mangler ved stuetak, betydelig helning*" oppdaget kjøper disse forholdene den 23.2.21, men reklamerte først 30.7.21, over fem måneder etter at forholdet ble oppdaget og tre år etter overtakelsen. Selskapet har videre bestridt at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble anført at det ikke var gitt en uriktig opplysning om vinduenes tilstandsgrad, og vist til at skadene var skjulte og ble avdekket nesten tre og et halvt år etter takstmannens befaring. Videre ble det bl.a. vist til at det var opplyst om ufaglært arbeid, og skadene var ikke upåregnelige for kjøper.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at hverken selger eller takstmannen hadde gitt uriktige opplysninger om boligen, og at takstmannen heller ikke hadde satt uriktig tilstandsgrad på vinduene, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet kom videre til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet fukt og råteskader i vinduer, terrassedør, kledning, veggkonstruksjon og gulv, samt feil ved tak/takkonstruksjon og bærevegg.

Kjøper har anført at selger og takstmannen har gitt uriktige opplysninger om tilstanden til vinduer, dører, fasaden og råteskader i vegg ved stue, herunder uriktig opplysning om tilstandsgrad 1 på vinduer fra 2010.

Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at verken takstmannen eller selger har gitt uriktige opplysninger om de nevnte forholdene, og heller ikke at takstmannen kan bebreides for å ha satt tilstandsgrad 1 på de aktuelle vinduene, jf. avhl. § 3-8.

Nemnda viser til sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

Vi vil bemerke at tilstandsgraden er basert på takstmannens subjektive oppfatning etter en enkel visuell befaring basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste undersøkelsesnivå. Dette innebærer blant annet at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, og at tilstandsgraden til en viss grad beror på et skjønn. Bygningsdelen kan derfor være beheftet med skjulte feil og mangler som takstmannen ikke avdekket ved undersøkelsen, jf. FinKN 2018-696 og FinKN 2020-327. Sekretariatet ser ikke bort fra at angivelse av klart feilaktig tilstandsgrad etter en konkret vurdering kan være en uriktig opplysning i avhl. § 3-8 sin forstand, men slik denne saken ligger an kan ikke sekretariatet se at angivelse av tilstandsgraden utgjør en uriktig opplysning. Se til sammenligning FinKN 2020-366.

Vi forstår rapporten fra firma V. dithen at det er avdekket råteskader i og rundt begge terrassedørene og syv av boligens vinduer, samt i ytterpanel og i stenderverk på de aktuelle veggene. Etter det opplyste oppdaget kjøper den 17.10.21 råteskader på de fleste vinduer i stuen i andre etasje, og fukt og råteskader i kledning, veggkonstruksjon og gulvkonstruksjon. Det vil si omtrent tre og et halvt år etter selgers takstmanns befaring, den 29.5.18. Sekretariatet vil bemerke at det er vanskelig for oss å vurdere hvordan boligens tilstand var på takstmannens befaringstidspunkt. Til dette kommer at takstmannens undersøkelse omfattet blant annet stikktakninger av vinduene med hensyn til råteskader. Dette innebærer at ikke alle vinduer ble undersøkt for råteskader på salgstidspunktet. Takstmannen skulle også kontrollere "tilfeldig valgte" åpne- og lukkemekanismer, slik at "ikke absolutt alle dører og vinduer" derfor trengte å være fullstendig funksjonstestet. Selv om firma V. mener selgers takstmann burde ha oppdaget og beskrevet dårlig og feilaktig utført arbeid dersom det var tatt stikktakninger, vil vi bemerke at råteskader er noe som utvikler seg over tid. Til dette kommer at det først var ved åpning av veggen i forbindelse med oppussing, tre og et halvt år etter takstmannens befaring, at kjøper avdekket råteskadene. Det tillå ikke takstmannens mandat å åpne konstruksjonen. Vi kan derfor ikke se at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved ikke å avdekke råteskadene, eller at vinduer og terrassedører var feilmontert.

Sekretariatet har etter dette ikke funnet det sannsynliggjort at takstmannen satte uriktig tilstandsgrad 1 på vinduene fra 2010, eller at det var gitt uriktige opplysninger om øvrige vinduer, dører, fasade eller råteskader i vegg ved stue. Hva gjelder veggkonstruksjon og fasade vil vi bemerke at takstmannens mandat blant annet omfattet en visuell observasjon som gjaldt sprekker og setninger, en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det var treverk, og vurderinger av fasadene var foretatt fra bakkenivå. Det tillå følger ikke takstmannens oppgave å åpne veggkonstruksjonen.

Nemnda er enig i dette, og har følgelig kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Spørsmålet er deretter om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Slik saken er opplyst, utgjør de relevante utbedringskostnadene kr 652 000 da det ikke er sannsynliggjort at kostnadene til montering av ståldrager i himlingen overstiger kr 60 750. Utbedringskostnadene utgjør da 17,8 % av kjøpesummen.

Hva gjelder det kvalitative elementet, viser nemnda til at boligen er oppført i 1970 slik at den var 48 år gammel på avtaletidspunktet. Det er påregnelig at en brukt bolig ikke oppfyller alle gjeldende krav til god håndverksskikk og byggeforskrifter, og det er begrenset levetid på de ulike

byggningsdelene. Samtidig var det i salgsoppgaven opplyst at boligen fremsto godt vedlikeholdt og at den hadde hatt løpende vedlikehold og større oppgraderinger de siste årene, noe som tilsa at boligen tross alderen var i rimelig god stand.

Det siteres videre fra sekretariatets drøftelse:

På den andre siden var flere bygningsdeler gitt TG 2 i tilstandsrapporten, blant annet yttervegger/kledning, to vinduer i underetasjen som var fra byggeår og vinduer fra 1980-tallet, ytterdører og balkongdører, samt takteking. Dette innebærer at det var observert tegn på middels kraftige symptomer på svikt i disse bygningsdelene, og at det måtte påregnes behov for utbedring eller utskiftninger innen kort tid, se FinKN 2016-332. Til dette kommer blant annet at tilstandsgraden var satt grunnet alder, og at det kun var tatt stikktagninger av vinduene med hensyn til råteskader. Vi vil bemerke at selv om takstmannen ikke hadde avdekket fukt eller råteskader i vinduene etter stikktagninger, kunne det likevel ikke utelukkes råte i de vinduene som ikke var kontrollert, særlig de fra 1980-tallet. Det fremgikk videre av tilstandsrapporten at det ikke kunne utelukkes å forekomme punkterte glass som ikke ble registrert ved befaringen, at ytterpanel var fra byggeår med noe synlige tørkesprekker i endevend, samt at takteking og beslag var skiftet på slutten av 1980-tallet. Til dette kommer at det ved salget ikke var opplyst om hvilke vinduer som var fra 1980-tallet og hvilke som var fra 2010. Det var følgelig et ukjent antall vinduer som måtte påregnes utbedret eller skiftet.

Selv om det ikke er uventet å avdekke noe råteskader ved åpning av konstruksjonen på eldre hus, kan det likevel stilles spørsmål ved om det var påregnelig med råteskader i det omfang som her er avdekket, jf. rapport fra firma V. AS.

Vi forstår rapporten fra firma V. AS dithen at det er dokumentert store råteskader på flere vinduer og en av terrassedørene som er montert "i ettertid", samt i panel og stenderverk. Det fremstår noe uklart for sekretariatet om "i ettertid" skal forstås som etter byggeår eller etter 1980-tallet, herunder 2010. Ettersom det synes å være avdekket råteskader i og rundt vinduer fra både 1980-tallet og 2010, kan imidlertid "i ettertid" forstås som vinduer montert etter byggeår.

Videre forstår vi det slik at årsaken til de avdekkede råteskadene ikke er ikke alder, men feilmontering av alle vinduer, beslag og terrassedører, slik at vann har kunnet trekke inn i veggene, jf. rapport fra firma V. AS. I de tilfeller hvor det er opplyst om arbeider utført av ufaglærte eller ved egeninnsats, er det i nemndspraksis lagt til grunn at kjøper må anses å ha akseptert risikoen for feil og ufagmessige løsninger, jf. bl.a. FinKN 2019-774, FinKN 2019-737, FinKN 2019-453 og FinKN 2020-643. I egenerklæringsskjemaet i nærværende sak har selger blant annet opplyst at det i 1986 var utført arbeid på "terrasse/garasje/tak/fasade" og at arbeidet var utført "kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad" i regi av forrige eier, hvor blant annet ett av stuevinduene ble fjernet øst for terrassedør, og inngangsdøren ble flyttet ca. 2 meter til venstre. Det er uklart for sekretariatet hvilken formell kompetanse eller kvalifikasjoner tidligere eier og eventuelle medhjelpere hadde. Som en følge av disse opplysningene aksepterte kjøper dermed en risiko for feil og ufagmessige løsninger på de aktuelle veggene. Ettersom det ikke var presisert i egenerklæringen eller i salgsdokumentene for øvrig på hvilken stuevegg vinduet var fjernet, var dette følgelig ukjent for kjøper på avtaletidspunktet.

Hva gjelder vinduer fra 2010, var det på avtaletidspunktet ikke påregnelig at disse måtte skiftes innen kort tid grunnet råteskader. Det vises til at de var gitt TG 1 grunnet alder og tilstand, som tilsier svake symptomer, og at utskiftningsintervallet på 20-60 år ikke var oppnådd.

Selv om det i salgsprospektet var opplyst at planløsningen i stua ble endret i forbindelse ved oppussing ved å fjerne to soverom for å få større stue, og etasjeskille ikke var tilstandsvurdert og innvendig himling var gitt TG 2, finner vi likevel ikke at det var påregnelig at bæreveggen i stua var fjernet, jf. rapport fra firma V.

Hva gjelder taktekingen som var gitt TG 2, var det i tilstandsrapporten kommentert at teking og beslag var skiftet på slutten av 1980-tallet, samt at normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg var 30-50 år. Det var følgelig grunn til å forvente at det kunne bli behov for utskiftninger av taktekingen innen kort tid. Det kan derfor ikke anses upåregnelig at det tre og et halvt år etter kjøpet blant annet avdekkes utetthet rundt gjennomføringer/luftehatten, noe mykt og tynt undertak og rupanel, samt at taket "etter hvert" trenger å byttes, jf. rapport fra firma E. AS og kostnadsoverslag fra firma Ø. AS. Etter sekretariatets syn utgjør dette ikke et vesentlig avvik ved boligen.

Sekretariatet har funnet vesentlighetsvurderingen noe vanskelig. Under tvil har vi imidlertid kommet til at det ikke var upåregnelig med råteskader i det omfang som her er avdekket. Ved vurderingen er det særlig lagt vekt på at boligen var nær 50 år gammel ved kjøpet, at flere bygningsdeler var gitt TG 2, at det var gitt

noen risikoopplysninger og at det ved egeninnsats var fjernet et vindu på stueveggen og flyttet en ytterdør. Selv om det kan tenkes at kjøper ikke hadde grunn til å forvente at råteskadene skyldtes feilmontering av alle vinduer og terrassedører, har vi etter en helhetlig vurdering under tvil likevel kommet at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med.

Det foreligger etter dette ikke mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har i likhet med sekretariatet funnet vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum noe vanskelig. Etter en helhetsvurdering er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og det kjøper kunne regne med i denne saken til tross for at utbedringskostnadene er høye sett i lys av kjøpesummen. Nemnda tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse hvor de relevante momenter er drøftet og avveid. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Det foreligger følgelig etter nemndas skjønn ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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