

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-395

2.6.2023

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

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

Flere forhold – feil ved tak – risikoopplysninger – TG 3 – avvisning – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig oppført i 1997 ble solgt "som den er" for kr 13,75 mill., og overtatt av kjøper den 1.10.21. Ved salget ble takkonstruksjonen både på hovedtaket og over garasjen vurdert til TG 3, og takstmannen anbefalte ytterligere undersøkelser og utbedringer. Det ble videre opplyst at selger hadde foretatt enkelte utbedringer i sin eiertid, og at det gjensto ytterligere arbeid for å utbedre de avdekkede forholdene. Boligens verandaer og balkonger ble vurdert til TG 1, samtidig som det ble opplyst at altanen i første etasje utgjorde taket til garasjen. Etter overtakelsen avdekket kjøper et større skadeomfang og avvik ved konstruksjonen på hovedtaket og garasjetaket, og anførte at de påviste forholdene gikk utover det som ble opplyst ved salget. Kjøper anførte videre at det var gitt uriktige og mangelfulle opplysninger om bygningsdelene og tidligere arbeid. Det ble også avdekket ytterligere feil ved boligen. Foretaket avsto kjøpers krav, under henvisning til at de påberopte forholdene måtte anses påregnelige i lys av risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel. For øvrig ble saken avvist fra nemndsbehandling, ettersom den ikke var egnet for skriftlig saksbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 568 246, krav om erstatning kr 157 473.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum:

- Svikt i tak over garasje/veranda
- Svikt i hovedtak
- Defekt ventilasjonsanlegg
- Skjeggkre
- Fuktskade på parkett på kjølerom

Saken gjelder en enebolig i Troms, oppført i 1997.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Arkitekttegnet enebolig med utleiedel og dobbelgarasje.

Boligen holder god standard og er utstyrt med vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon, flere ildsteder og sentralstøvsuger. Kjøkkenet er rikt utstyrt med to kokesoner, peis, heltre innredning og flott spiseplass. Stuen har ekstra takhøyde og åpen løsning mot mesanin. Videre er det fire soverom, to bad, vaskerom og badstue, samt gode oppbevaringsløsninger.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Dato befaring: 03.02.2021

Konklusjon tilstand

Bygningen er oppført i 1997 og fremstår med normal bruksslitasje. Bygningsens tilstand fremstår som god og godt vedlikeholdt. Utover normalt vedlikehold er det bla. skiftet varmepumpe og varmekjel, samt renset det vannbårene systemet i 2020. Bygningen er innvendig og utvendig malt i 2020.

Det er likevell registrert noen skader som bør utbedres. Det ble registrert fuktskade i undertak (brettex) i knekott på østsiden og antydning til fuktskade på vestsiden. Det er registrert fuktskade i himling på garasjen ved pipegjennomføring og ved bærende drager.

Bærende innervegger - Garasje / Garasjerom – TG: 1

Beskrivelse: Innvendig bærekonstruksjon med drager.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Hjemmelshaver opplyser at på grunn av store snømengder har opplegget til drager gitt etter. Dette førte til at det ble bevegelser i takkonstruksjonen som førte til lekkasje i taktekking (se punkt om takkonstruksjon/taktekking). Drager ble jekket opp og stemplet av på nytt.

Takkonstruksjoner – TG: 3

Beskrivelse: Saltak med takopplett. Konstruksjon av taksperrer. Undertak av brettex.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Registrert fuktskader i undertaket i knekott på øst siden og antydning til fuktskade i knekott på vestsiden. Skaden er i undertaket (brettex).

Det ble gjort fuktmåling i sperrer, dette påviste ikke forhøyede verdier på befaringen.

Skaden anbefales å utbedres.

Takkonstruksjoner - Garasje / Garasjerom – TG: 3

Beskrivelse: Flattak med konstruksjon av sperrer. Undertak av sponplater. Hjemmelshaver opplyser om at utvendig tekking er av asfaltpapp. (Tak danner altan fra stue i 1.etg).

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Hjemmelshaver opplyser om at opplegget til drager hadde gitt etter (se punkt om "bærende innervegger"). Dette førte til at det ble bevegelser i takkonstruksjonen som førte til lekkasje i taktekking.

Det er registrert fuktskader i undertak (sponplater), gipsplater og fuktmerker i bjelker. Konstruksjonen er delvis åpnet rundt pipe for uttørking. Ved fuktmåling i sperrer ble det ikke registrert forhøyede verdier.

Antas at tekking har fått skade i forbindelse med dette, anbefales ytterligere undersøkelse og utbedring.

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertak dekket med trebord (kreosot).

Tilstandsvurdering: Yttertak kunne ikke besiktiges da det var dekket med snø og er derfor ikke vurdert.

Balkonger, terrasser ol. – TG: 1

Beskrivelse: Tilgang fra stue til altan. Konstruksjon av impregnert bjelkelag og dekke. Rekkverk av balustre, stakitt og håndlist av tre.

Tilgang fra spisestue til altan. Konstruksjon av impregnert bjelkelag og dekke. Rekkverk av balustre, stakitt og håndlist av tre.

Tilgang fra hems til veranda. Konstruksjon av søyler, dragere og bjelkelag med impregnert dekke. Rekkverk av balustre, stakitt og håndlist av tre.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Altaner og veranda var dekket med snø på befaringen og dekkene kunne dermed ikke besiktiges.

Ingen vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen utover normal bruks- og aldringsslitasje.

Annet - 1. etasje / Kjølerom – TG: 1

Beskrivelse: Registrert fuktskade i parkett.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Opplyses om at det var kondens fra aggregat og at dette er bygget. Ved fuktmåling ble det ikke registrert forhøyede verdier. Utover dette ble det ikke registrert noen vesentlige

avvik/skader.

Luftbehandling, generelt – TG: 1

Beskrivelse: Balansert ventilasjon, aggregat plassert i knekott. Periodisk avtrekk kjøkken.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen vesentlige avvik registrert på befaringen.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 1997. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: "Nei"

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

Svar: "Ja. Yttervegg ved inngang mangler fugging - samt lekkasje rundt pipegjennomføring i garasje"

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

Svar: "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad"

Firmanavn: "(Byggefirma K.)"

Redegjør for hva som er gjort og når: "Yttertak: lekkasje rundt pipe - utbedret. Undertak byttet - ny pipehatt montert."

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

Svar: "Ja. (...) (Rørfirma R.)"

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Svar: "Nei"

Kjøper har forklart følgende:

(Kjøper) fikk under visning opplyst at det hadde vært en vannlekkasje fra veranda og inn i garasjen via en pipe som står på verandaen. Selger hadde åpnet dette og tørket ut lekkasjen. Det ble informert om at det kun gjensto å legge nye plater i tak i garasjen og "løfte" pipa for tetting av lekkasjen. Lekkasjen hadde ifølge selger oppstått fordi selger, under snømåking, hadde kastet snø på taket til en bod som var i tilknytning til pipa og verandaen. Dette var årsaken til lekkasjen.

Foretaket har bemerket følgende:

Av betydning i saken nevnes også at denne kjøperen "kuppet" boligen før det ble avholdt fellesvisninger. Kjøper var på tre befaringer, herunder sammen med sin bror, som ble presentert som byggfagkyndig.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 13,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.9.21, og overtatt av kjøper den 1.10.21.

Etter overtakelsen kontaktet kjøper en håndverker til å gjennomføre gjenstående arbeid på taket over garasjen. Ifølge kjøper avdekket håndverker store konstruksjonsfeil i verandaen, fordi vann ikke rant vekk. Både lekkasjen og årsaken bak lekkasjen viste seg å være mer omfattende enn opplyst ved salget. Kjøper engasjerte i den forbindelse takstmann O. for befaring, og fra rapport datert 20.10.21 hitsettes:

Sak 1. Tak over garasjen.

Det har blitt avdekket omfattende fuktskader i takkonstruksjonen over garasjen. Takkonstruksjonen er isolert med overliggende veranda. Lekkasjen har ført til at sponplatene som danner det bærende underlaget som tettesjiktet har blitt montert fast i har råtnet og delvis gått i oppløsning. På befaringsdagen avdekke vi at takkonstruksjonen ikke er luftet samt at tettesjiktet ikke har tilstrekkelig fall. Slik takkonstruksjonen i garasjen fremstår i dag, samsvarer konstruksjonsmåten ikke med dokumenterte løsninger beskrevet av SINTEF

Byggforsk.

(...)

Skadeårsak.

I dette tilfellet er skadeårsaken svikt i konstruksjonsoppbygningen samt svake håndverksmessige detaljer knyttet til tettesjiktet rundt pipen. En kombinasjon av utettheter rundt pipen, svakt fall på tettesjiktet, mindre skader/hull i tettesjiktet samt svikt i konstruksjonsoppbyggingen knyttet til lufting har ført til omfattende fuktskader i garasjetaket.

Risiko.

Dersom forholdet ikke utbedres, vil dette medføre svært høy risiko for omfattende følgeskader. Takkonstruksjonen kan ikke tilbakeføres slik takkonstruksjonen opprinnelig var bygd da dette medfører høy risiko for kondensproblematikk som igjen fører til høy risiko for omfattende følgeskader.

Sak 2. Hovedtak.

På befaringsdagen avdekket vi flere lekkasjer der vann dryppet ned langs raftekassen samt en rekke fuktskader i undertaket. Takkonstruksjonen består i dag av taktekke av kreosot impregnert trevirke, lekter av trevirke, forenklet undertak (av typen brettex), bærende konstruksjon av trevirke, isolasjon, dampsperre og innvendig kledning. Slik takkonstruksjonen på hovedtaket fremstår i dag samsvarer konstruksjonsoppbygningen ikke med dokumenterte løsninger beskrevet av SINTEF Byggforsk.

(...)

Skadeårsak.

I dette tilfellet er skadeårsaken svikt i konstruksjonsoppbygningen (det har blitt benyttet uegnet materiale som undertak) samt antatt svake håndverksmessige detaljer knyttet til tetting mellom takbord og mønebeslaget.

Risiko.

Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette medføre svært høy risiko for omfattende følgeskader. Dersom undertaket blir så fuktpåvirket at undertaket ikke lenger tjener sin funksjon, vil fukt som trenger gjennom takbordene kunne trekke videre inn i boligens konstruksjon. Undertaket kan ikke punkt utbedres slik at takkonstruksjonen beholder sin opprinnelige oppbygning, da dette medfører høy risiko for at undertaket igjen blir skadet grunnet høy fuktbelastning. Vår vurdering er at det eksisterende undertaket er uegnet for formålet det har blitt brukt til.

Kjøper innhentet tilbud på utbedring av hovedtaket fra byggefirma R., hvor materialkostnader utgjorde kr 487 500 inkl. mva., og arbeidskostnadene utgjorde kr 330 000 inkl. mva. Fra tilbudet hitsettes:

After an inspection on (adresse) (1st of November 2021) we discovered condense in the attic and rotten isolation. The isolation layer is not enough also the roof doesn't have good ventilation witch can cause bigger problems in near the future

To fix problem we will follow the plan below

Construction plan:

- Remove the actual roof
- Build up for another 20cm of isolation
- Make sure the new roof gets the proper ventilation

Det ble videre fremlagt fakturaer datert 27.10.21 og 19.11.21 for arbeid og materiell for "*å fikse vannskade på balkong*" fra byggefirma R., på totalt kr 638 042 inkl. mva.

Kjøper avdekket deretter ytterligere avvik ved boligen, og det ble reklamert over sølvkre og eventuelt avvik på ventilasjonsanlegget den 23.12.21:

Vanngjennomtrening til et rom i boligen

Dette er for øyeblikket noe uklart, men det later til å dryppe fra taket i en garderobe som befinner seg under et knekott hvor et klimaanlegg står plassert. Om lekkasjen knytter seg til klimaanlegget eller takkonstruksjonen/husets konstruksjon er foreløpig ikke avklart

Kjøper beskrev følgende i klagen til Finansklagenemnda:

Vedr. klimaanlegget er det nå avdekket store feil på klimaanlegget, da det ikke fungerer slik tiltenkt. Lekkasjen som (kjøper) trodde kom fra anlegget, har vist seg å komme fra taket.

Ventilasjonsanlegget er defekt, og det er behov for nytt. Kostnadene til nytt ventilasjonsanlegget er pålydende 77 251,-.

Det ble i den forbindelse fremlagt tilbud fra blikkenslager T. på ventilasjonsanlegg til kr 77 251 inkl. mva.

Videre fremla kjøper en rapport fra Anticimex datert 21.12.21, som fastslo at skadedyrene var skjeggkre, og at alder på insektene var antatt 1-3 år. Det ble fremlagt faktura fra Anticimex på kr 9 828 inkl. mva.

Kjøper avdekket deretter vannlekkasje/vannskade i kjølerommet, som det ble reklamert over den 20.10.22. Kjøper har forklart følgende:

Det er i tillegg nylig avdekket vannlekkasje/vannskade i kjølerommet. Det er avdekket at det renner vann på siden av kjøleanlegget og langs vegg ned til gulvet. Det kan se ut til at vannet har trukket langt inn under de andre bordene, og det antas på den bakgrunn at gulvet må fjernes og legges på nytt, og at kjøleanlegget må undersøkes av en fagkyndig for enten reparasjon eller utskiftning. Nøytral reklamasjon ble sendt til selger 20.10.2022. Kjøper er i gang med å undersøke forholdene nærmere.

Det ble deretter fremlagt følgende uttalelse fra håndverker A. datert 18.11.22:

We opened the floor in the cooling room also the room next to it and find water damage in the parquet also in the "spoon plater" under. The isolation and the beams are fine. Looks like the the damage happened slow during a few years from the condensation. The cost of checking and fixing the floors will cost about 16500nok plus mva. The materials are not included in the price.

Ifølge kjøper bekreftet håndverker muntlig at materialprisen utgjorde kr 5 000 inkl. mva.

Kjøper forklarte videre følgende:

Vedrørende garasjen så vises det til innhentet dokumentasjon som bekrefter at bærebjelker og sponplater hadde fått omfattende fuktskader. Til tross for dette så var det kun deler av gipsplatene som måtte fjernes og erstattes. I den forbindelse har kjøper undersøkt dette nærmere og avdekket at bordene, altså treverket mellom glavaen og gipsplatene, er av forskjellige type. Noen av bordene er åpenbart fra byggeår, mens de resterende bordene er fra nyere tid, i tillegg til de bordene som stammer fra utbedringsarbeider kjøper har gjennomført i sin tid.

Vedlagt er bilder som illustrerer forholdet. De nyeste bordene er markert med kryss. Disse stammer fra utbedringsarbeidet kjøper har gjennomført. Deretter er det avbildet bord som ikke ser ut til å ha noe vannskade og fremstår relativt nye (lysebrune), samt bilder av det opprinnelige treverket som er grått og bærer preg av vannskader.

På denne bakgrunn kan det se ut som at selger har erfart samme vanninntrengning som kjøper, men forsøkt å skjule forholdet ved å sette opp nye bord og gipsplater. Uttalelser fra naboen bekrefter det samme. Til tross for dette har selger krysset av for "nei" under spørsmålet om de har utført arbeidet på garasjen i sin tid.

Kjøper er også blitt gjort kjent med at naboen, som er snekker, ble spurt om å påta seg oppdraget med å utbedre forholdene. Naboen ønsket imidlertid ikke å påta seg arbeidet før lekkasjen som forårsaket vannskadene ble utbedret. Det medførte at selger henvendte seg til en annen snekker. Det kan dermed sies å tvil om kvaliteten på arbeidet som har blitt utført i selgers eiertid.

Det ble fremlagt bilder av konstruksjonen i garasjetaket og bilder fra kjølerommet.

Kjøper innhentet en detaljert oversikt over arbeidet som ble utført i forbindelse med utbedring av konstruksjonsfeil og lekkasjer, og fra e-post fra håndverker datert 10.12.22 hitsettes:

Here are the materials we used for the big terrace.

Job description:

- Opened the old terrace to check the water damage
- Remove all the rotten parts
- Change the inclination of the terrace to take the rain water away from the house not like it was before alongside the house
- Rebuild the terrace of new materials with the right inclination and ventilation

Total hours 600.5 hours

Roof

Job description:

Check for the water damage

- Remove the old roof
- Change the damaged parts
- rebuild the roof with proper ventilation and standard materials

Roof total hours 719.5

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Hva gjelder opplysningen om utført utbedring i egenerklæringsskjema pkt. 11, så dreier dette seg om en tidligere lekkasje på hovedtaket via pipe, som ble utbedret for ca. 3-4 år siden (lekkasje inn til baderomshimling). Dette har ikke noe med de fuktskadene som er påpekt av takstmann ved salg, og som har ført til TG3 på hovedtak og garasjetaket. Dette er kjøper gjort kjent med før salg.

Klimaanlegg

Selger opplyser for øvrig at anlegget har fungert tilfredsstillende i deres eiertid, og at det har vært jevnlig vedlikeholdt ved bytte av filter mv.

Skjeggkre

Selger opplyser at de ikke har vært kjent med skjeggkre i boligen.

Vedr. materialer som er byttet i garasjen ifbm. Opplyst lekkasje rundt pipe.

Som kjøper er kjent med ble denne skaden oppdaget for noen år siden. Det ble først regnet med at dersom tak rundt pipe ble løftet noe, ville lekkasjen stoppes. Denne "operasjonen" ble gjennomført for ca. 3 år siden. Samtidig ble bærestruktur i tak rundt pipa forsterket for å kunne tåle å jekkes litt opp. Tilstøtende materialer rundt lekkasjen ble også byttet – treverk, gipsplater og noe glava. Fukt ble målt i treverk, og lave fuktverdier ble funnet. Derfor sto området åpent, for å tørke ytterligere. Samtidig som oppjekking av tak ble gjennomført, ble alle vegger i garasjen kledd med plater. Takstmann som gjennomførte tilstandsrapport skriver også at fuktskader ble registrert i samme område.

Kjøper anførte at det forelå mangler ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble gitt åpenbart uriktige opplysninger om verandaens tilstand, og kjøper viste bl.a. til FinKN 2013-456. Det ble videre gitt uriktige opplysninger om tilstanden på hovedtaket, og kjøper hadde en berettiget forventning om at hele undertaket var skiftet. Skaden strakk seg videre utover undertaket, hvor det ikke ble nevnt svikt i konstruksjonsoppbygningen. Selger hadde også holdt tilbake opplysninger om omfanget av arbeidet på garasjetaket, og antakelig også omfanget av skadene avdekket i den forbindelse. Opplysningssvikten hadde virket inn på avtalen. Forholdene utgjorde uansett en vesentlig mangel, og utbedringskostnadene tilsvarte 11,2 % av kjøpesummen. Garasjetaket og overliggende veranda måtte vurderes som to ulike bygningskomponenter, da takkonstruksjonen var isolert med overliggende veranda. Bygningsdelene gikk til en viss grad over i hverandre, men mangelsvurderingen måtte gjøres av begge bygningsdelene på bakgrunn av risikoopplysningene gitt for den enkelte bygningsdelen. Både garasjetaket og selve verandaen måtte utbedres, og verandaen ble vurdert til TG 1 ved salget. Risikoopplysningene ved salget var konkrete, og kjøper hadde ikke grunn til å forvente omfattende konstruksjonsfeil og lekkasjer på hovedtaket og garasjetaket/verandaen. Det var videre opplyst at skadene var delvis utbedret.

Bygningen var kun 24 år ved salget, og det var ikke påregnelig med full utskiftning av bygningsdelene.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på totalt kr 1 568 246, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Videre krevde kjøper å få dekket takstutgifter på kr 29 414 og utgifter til juridisk bistand på kr 128 059, jf. avhl. § 4-14, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket anførte at det ikke forelå mangler ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Foretaket viste til at taket på garasjen utgjorde verandaen, og var dermed samme konstruksjon. Kjøper måtte påregne å åpne verandaen for å utbedre garasjetaket, og det var ikke naturlig å skille bygningsdelene på den måten kjøper la opp til. Det var ikke avdekket feil ved terrassen i seg selv, hvor tiltakene måtte gjøres alene som følge av avvik ved garasjetaket og konstruksjonen under. Både garasjetak og hovedtak hadde blitt vurdert til TG 3, og det var dermed påregnelig at begge kunne måtte skiftes i sin helhet. Om garasjen var det gitt konkrete opplysninger om fuktskader i undertak, gipsplater og fuktmerker i bjelker, og takstmannen antok at også tekkingen hadde tatt skade som følge av tidligere bevegelser. Kjøper ble anbefalt å foreta ytterligere undersøkelser, og det kunne ikke anses upåregnelig at det ble avdekket et større skadeomfang ved grundigere undersøkelser. Tidligere arbeid ved pipen på yttertaket hadde ingenting med de opplyste fuktskadene på knekottene å gjøre, noe kjøper var klar over før salget. Videre var det ikke dokumentert hva avviket ved ventilasjonsanlegget var, og foretaket bemerket at anlegget var 24 år ved salget. Selger hadde ikke kjent til avvik ved ventilasjonsanlegget, eller til skjeggkre. Fuktskade på parkett på kjølerom var opplyst ved salget, og kunne dermed ikke gjøres gjeldende som mangel, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Foretaket tok forbehold om å anføre at det var reklamert for sent over skader på kjølerommet, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå opplysningssvikt om forholdene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre fant sekretariatet at de påberopte forholdene ikke utgjorde et slikt åpenbart avvik at forholdene måtte anses som en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og sekretariatet viste til risikoopplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og vist til følgende i sin begrunnelse:

I denne saken er det fremlagt tilbud og fakturaer for utbedrings- og takseringskostnader på totalt kr 1 597 660 inkl. mva., tilsvarende 11,6 % av kjøpesummen. Foretaket har stilt spørsmål ved utbedringskostnadenes størrelse for deler av arbeidet, men sekretariatet finner ikke grunn til å drøfte om kostnadene i sin helhet må anses som den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden.

Sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet til at de påberopte forholdene uansett ikke kan anses som et tilstrekkelig kvalitativt avvik fra hva kjøper måtte påregne.

Hva gjelder avvik ved ventilasjonsanlegget, bemerker vi kort at det er bestridt av foretaket at eventuelle feil er dokumentert. Det bemerkes at det er kjøper som har bevisbyrden for at det foreligger en mangel ved eiendommen, og vi kan ikke se at kjøper har fremlagt ytterligere dokumentasjon etter foretakets innsigelse. Uten dokumentasjon på at det forelå en skade på ventilasjonsanlegget, samt dokumentasjon på skadeomfang og skadeårsak, er det vanskelig for sekretariatet å legge til grunn at kravet kan anses tilstrekkelig sannsynliggjort når dette er bestridt av motparten. Det bemerkes videre at det ikke er fremlagt noen fagkyndig uttalelse på hva en eventuell skade besto av, og om utskiftning av hele anlegget kan anses som den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Ettersom det påberopte avviket ikke er nærmere dokumentert, holder vi forholdet og kostnadene dermed utenfor vesentlighetsvurderingen.

Etter sekretariatets oppfatning er det avgjørende i saken om avvik ved hovedtak og garasjetak/veranda må anses som en vesentlig mangel, all den tid de øvrige forholdene er svært beskjedne.

I henhold til ovennevnte drøftelse finner sekretariatet at kjøper måtte påregne at både hovedtaket og garasjetaket (som også utgjorde altanen i 1. etasje) led av pågående utettheter, som måtte utbedres umiddelbart. Vi kan ikke se at kjøper på bakgrunn av det totale opplysningsbildet hadde grunn til å tro at de opplyste lekkasjene og fuktskadene var utbedret, (...). Etter sekretariatets oppfatning måtte kjøper av den grunn påregne at det kunne påløpe til dels betydelige kostnader ved utbedring av hovedtak og garasjetak. Vi finner det herunder klart at kjøper også måtte ta høyde for at det kunne oppstå behov for å åpne opp konstruksjonen til verandaen over garasjetaket, ved utbedringen av tekking og avvik ved garasjetaket. Dette selv om terrassene generelt var vurdert til TG 1, idet takstmannen konkret opplyste at garasjetaket som ble vurdert til TG 3 "danner altan fra stue i 1.etg".

Riktignok ser vi at det er avdekket et enda større skadeomfang enn hva som konkret ble opplyst ved salget, men sekretariatet bemerker at det kun er de åpenbare avvikene bestemmelsen tar sikte på å ramme. Takstmannen ved salget antok at det hadde oppstått ytterligere skader på tekkingen på garasjetaket, og anbefalte i den forbindelse både nærmere undersøkelser og utbedring av taket. At det ved en slik nærmere undersøkelse avdekkes ytterligere skader i taket etter tidligere svikt i den bærende konstruksjonen, kan vi ikke se at måtte anses åpenbart upåregnelig for kjøper.

Det bemerkes også at utbedringskostnadene for garasjetaket og terrassen totalt sett kun tilsvarer under 5 % av kjøpesummen, og vi kan dermed uansett ikke se at ekstrakostnadene for arbeid med verandaen isolert kan anses tilstrekkelig vesentlig i seg selv, dersom disse skiller ut.

Hva gjelder hovedtaket avdekket takstmannen fuktskader i undertaket, og vurderte av den grunn takkonstruksjonen til TG 3. Kjøper har anført at det var upåregnelig med svikt i konstruksjonsoppbyggingen. Sekretariatet ser at takstmann O. har uttalt at "Svikt i konstruksjonsoppbyggingen nevnes ikke", som kunne tilsi at forholdet gikk utover det opplyste.

Likevel presiserer takstmann O. videre at "I dette tilfellet er skadeårsaken svikt i konstruksjonsoppbyggingen (det har blitt benyttet uegnet materiale som undertak) samt antatt svake håndverksmessige detaljer knyttet til tetting mellom takbord og mønebeslaget". Vi forstår takstmannen dermed slik at den uriktige konstruksjonsoppbyggingen bl.a. består av avvik ved undertaket. Takstmannen ved salget opplyste nettopp om skader i undertaket, uten at årsaken bak fukten var nærmere undersøkt eller kommentert. Etter sekretariatets oppfatning måtte det som følge av opplysningsbildet ved salget anses nærliggende at det nettopp var svikt i og avvik ved undertaket.

Ettersom skadeårsaken og skadeomfanget ikke var nærmere undersøkt før salget, finner vi også at kjøper har overtatt risikoen for skadens årsak og omfang. Se til sammenligning tidligere dom i Rt. 2002 s. 1425. At det ble avdekket fuktskader flere steder i takkonstruksjonen ga etter sekretariatets oppfatning også signal om at det ikke var tale om en enkeltskade på taket, men at skaden også kunne gjelde for taket for øvrig. Fuktskader i takkonstruksjonen gir normalt indikasjon på lekkasjer og/eller kondensproblematikk.

At takstmannen vurderte takkonstruksjonen i sin helhet til TG 3 som følge av påviste fuktskader, tilsa etter sekretariatets oppfatning at kjøper heller ikke hadde berettiget forventning om at taktekking og takkonstruksjonen var i orden som følge av takets alder. Ettersom taket kun var 24 år ved salget, fremstår det for sekretariatet tvert imot mer påregnelig at de påviste avvikene kunne skyldes konstruksjonsfeil.

Vi bemerker videre at siden skadeårsaken ikke var nærmere redegjort for, måtte kjøper også ta høyde for at utbedring kunne bestå av både arbeid på takkonstruksjonen og taktekkingen.

Nemnda har i sin praksis lagt til grunn at det er vanskelig å nå frem med mangel tilknyttet bygningsdeler som er vurdert til TG 3, og vi viser i den forbindelse bl.a. til nemndas uttalelse i FinKN 2014-290:

"Reklamasjon over yttervegger og kledning gjelder manglende isolasjon og vindtetting, samt forekomst av mus. Nemnda vil vise til boligsalgsrapportens anmerkning om at kledningen ikke er lektet ut og luftet, og at yttervegger og kledning er gitt tilstandsgrad (TG) 2-3. Det er i alminnelighet vanskelig å påberope mangler på bygningsdeler som i boligsalgsrapport er gitt TG 3. Videre vil nemnda vise til opplysning i selgerens egenerklæring om forekomst av mus. Nemnda ser det i lys av dette slik at kjøperne er gitt varsel om de forholdene som reklamasjonen omfatter. Det er derfor ikke grunnlag for anvendelse av avhl. §§ 3-7, eller 3-8. Heller ikke teller råteskader og mus i yttervegg og kledning med ved mangelsvurdering etter § 3-9 annet ledd om vesentlig avvik fra den standard og tilstand som kjøperen kunne regne med."

Se også FinKN 2018-941 og FinKN 2020-734, hvor nemnda uttalte følgende i sistnevnte avgjørelse:

"Det vises videre til at badet var gitt tilstandsgrad 3, og det var følgelig påregnelig at det allerede var oppstått svikt i badets tetthet. Kjøper tok en risiko for at svikt ved badet kunne ha medført fuktskader i konstruksjonen under. Det var heller ikke gitt opplysninger om oppgraderinger av betydning for de aktuelle bygningsdelene siden byggeåret (1977), noe som tilsier at det for kjøper var påregnelig med svikt og utbedringsbehov. Kjøper foretok etter det opplyste ikke nærmere undersøkelser av dette forut for kjøpet og det ble heller ikke tatt forbehold da de inngikk kjøpsavtalen."

(...)

Se videre i FinkN 2021-71, hvor nemnda bl.a. sluttet seg til følgende uttalelse fra sekretariatet:

"Hva gjelder lekkasje og råteskader i konstruksjon over himling på kjøkkenet må også dette forholdet anses å være innenfor det påregnelige, ettersom taktekkingen hadde fått TG 3. Dette til tross for at takkonstruksjonen hadde fått TG 1. Utbedringsbehov på (...) takkonstruksjon må dermed anses å være innenfor det forventbare."

Tilsvarende betraktninger må etter sekretariatets oppfatning gjøre seg gjeldende i denne saken.

Ved salget ble altså takkonstruksjonen til hovedtaket og takkonstruksjonen over garasjetaket (som også utgjorde altanen i 1. etasje) i sin helhet vurdert til TG 3 som følge av konkrete skader og allerede oppstått svikt, som takstmannen anbefalte å undersøke nærmere og å utbedre. Det bemerkes også at kjøper måtte ta høyde for at deler av det opplyste utbedringsarbeidet kunne ha blitt utført av noen uten tilstrekkelig kompetanse, slik at det forelå en risiko for at deler av arbeidet ikke var utført korrekt. Likevel kan vi ikke se at kjøper tok forbehold tilknyttet skadeårsak og skadeomfang ved avtaleinngåelsen. Vi finner av den grunn at kjøper må anses å ha overtatt risikoen for skader og utbedringsbehov på hovedtaket og tak over garasjen.

Ettersom vi ikke finner at de øvrige avvikene isolert eller samlet sett kan utgjøre en vesentlig mangel, finner vi ikke grunn til å gå nærmere inn på partenes anførsler tilknyttet avvik ved skjeggkre og fuktskade på kjølerom.

På bakgrunn av det ovennevnte kan vi dermed ikke se at de påberopte forholdene verken isolert eller samlet sett utgjør et slikt åpenbart avvik bestemmelsen tar sikte på å ramme.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda legger, som sekretariatet, særlig vekt på de generelle risikoopplysningene som ble gitt via TG 3 for både hovedtak og tak over garasje, samt de konkrete risikoopplysningene som ble angitt under disse konstruksjonene. Selv om opplysningene i tilstandsrapporten var noe knappe, ble det signalisert en slik usikkerhet omkring fuktproblematikk i takkonstruksjonene at de påviste manglene ikke kan anses som noe åpenbart eller markant forventningsavvik.

Når det gjelder spørsmålet om det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, har nemnda derimot vært mer i tvil. Det er både i selve klagen og i nemndsansmodningen fremmet en rekke anførsler som går direkte på forståelsen eller eksistensen av ulike parts- og vitneutsagn. For så vidt gjelder avhl. § 3-7 er det bl.a. anført at selger har forsøkt å skjule mangelsforholdet (fuktinntrengning), samt at det skal ha funnet sted samtaler mellom selger og en nabo om vannlekkasjen og muligheten for utbedring av arbeider i garasjen. Når det gjelder avhl. § 3-8 er det bl.a. vist til at opplysningene som ble gitt av selger om lekkasjeprosblematikken var begrenset, og det er fremført flere innsigelser til hva selger skal ha sagt og ikke sagt. Endelig fremkommer det av sakens dokumenter at kjøper skal ha vært på hele tre visninger sammen med en medhjelper, og det anses derfor sannsynlig at en ikke helt ubetydelig dialog om boligen og dens tilstand må ha funnet sted.

Nemnda viser til vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 som lyder slik:

4.1 Avvisningsgrunner

En sak kan avvises dersom

(...)

d) saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet.

Denne avvisningsregelen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32 L (2015-16) under pkt. 10.6.1.3 forutsatt at avvisningsregelen kan benyttes *"der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål"*. Både reelle hensyn og nemndspraksis tilsier at bestemmelsen må forstås slik at det også er anledning til å avvise deler av en sak, jf. bl.a. FinKN 2017-772.

Nemndas behandlingsform er utelukkende skriftlig. Nemnda kan verken foreta befarings- eller muntlige forklaringer. Slik nemnda ser det, er det flere sentrale omstendigheter som er uklare og som vanskelig kan avklares ved middelbar bevisførsel. Slik bevissituasjonen er i denne saken, finner nemnda derfor at den delen av saken som gjelder avhl. §§ 3-7 og 3-8 må avvises i medhold av vedtektene pkt. 4.1 bokstav d. Nemnda kan ikke se at en skriftlig behandling av denne delen av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevisspørsmålene som reises.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. For øvrig avvises saken.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).