

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-549

7.7.2023

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

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

Laftet enebolig fra 2013 – råte i bunnstokker – hull i bærende vegg – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En laftet enebolig oppført i 2013 ble solgt "som den er" for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.11.21. Boligen var en del av et dødsbo, og ettersom boligen ble lagt ut for salg mot slutten av 2021, ble det valgt en tilstandsrapport tilpasset for salg etter endringene i avhendingslova. Takstmannen oppga bl.a. at det gjensto noe arbeider på boligen, at noen av arbeidene ikke var helt fagmessig utført, og at noe større kostnader måtte påregnes for ferdigstilling av boligen. Etter overtakelsen avdekket kjøper at det var råte i utvendige bunnstokker, og at det var sagd et hull i en innervegg på størrelse med en dør. Hullet hadde vært tildekket av et garderobeskap på visning, og veggens bæreevne var svekket. Kjøper reklamerte overfor foretaket og anførte at takstmannen skulle ha avdekket forholdene, og at det også forelå en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at feilene ikke var synlige eller merkbare for takstmannen, og til at det ble gitt risikoopplysninger ved salget. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens ved vesentlighetsvurderingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 195 600, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råte i bunnstokker og hull i en bærende vegg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en laftet enebolig på Sørlandet oppført i 2013.

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

Laftet enebolig med landlig beliggenhet (...) – Usjenert tomt – Utsikt

(...)

TILSTANDSRAPPORT

(...) Bygningssakskyndigs konklusjon: Laftet enebolig med 2 etasjer som er oppført i 2013 med tilhørende garasje som er påbegynt i 2015. Det gjenstår noe arbeider på boligen samt at noe av arbeider ikke er helt fagmessig utført. Noe større kostnader må påregnes for ferdigstilling av bolig og garasjen.

Følgende avvik har fått TG2: Takteking, nedløp og beslag, takkonstruksjon, veggkonstruksjon, vinduer, dører, balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser, innvendige overflater, etasjeskiller, radon, krypkjeller, innvendige trapper, innvendige dører, overflater gulv bad, ventilasjon, drenering.

Egenerklæringsskjemaet var ikke utfylt da boligen var en del av et dødsbo. I skjemaet sto det at:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Ettersom boligen ble lagt ut for salg mot slutten av 2021, ble det valgt en tilstandsrapport som var tilpasset salg etter endringene i avhendingslova, og i tråd med forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850). Tilstandsrapporten datert 17.11.21 ble utarbeidet av takstingeniør M., etter befaring den 29.10.2021. Innledningsvis i rapporten var det inntatt søylediagram, som viste at 15 punkter var gitt "sterk" TG 2 ("*avvik som kan kreve tiltak*"), og at 2 tiltak var estimert å koste mellom kr 100 000 og kr 300 000. Fra tilstandsrapporten hitsettes:

NEDLØP OG BESLAG TG 2

Takrenner og nedløp aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader i beslagløsninger.

Det mangler stedvis takrenner, nedløp, takfotbeslag og noe overgangsbeslag.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Takrenner og beslag ferdigstilles sammen med andre arbeider som ikke er ferdigstilt.

Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000

(...)

VEGGKONSTRUKSJON TG 2

Yttervegger av laftet tømmer, som er utvendig beiset.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Noe skjevheter grunnet vegger har utstikk som står på søyler ned mot undamenter på bakken, slik at de ikke får likt sig som resten av veggene. Dette medfører også noe mindre avvik i knutepunkter innvendig.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Noe justeringer av søyler/fundamenter må påregnes. Samt ferdigstilling av gesimser og vindskier.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

(...)

BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER BALKONGER OG TERRASSER TG 2

Terrassedekke og bjelker i impregnert treverk med rekkverk i beiset treverk.

(Bilde)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vanndammer ved søyler, hvor membranen er trykket ned rundt søyler. Det er en del løse terrassebord.

Tiltak

- Det må foretaes tiltak for å lukke avviket.

Noe oppgraderinger av takpapp/membran på balkonger ut fra 2 etasje må påregnes samt ferdigstilling terrasser, rekkverk og tredekke på balkonger.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.11.21, og overtatt av kjøper den 10.1.22.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at det var råde i utvendige bunnstokker. Kjøper oppdaget også at det var sagt et hull i en innervegg på størrelse med en dør, uten at det var satt inn avstiving. Kjøper mente at dette hadde svekket veggens bæreevne.

Kjøper reklamerte overfor foretaket, og påpekte bl.a. at det sagde hullet i veggen hadde vært skjult bak et garderobeskap på visning og på bilder i salgsprospektet.

Kjøper innhentet en skaderapport fra takstmann S. datert 25.2.22. Om råteskadene i bunnstokken uttalte takstmann S. at:

BYGGEBESKRIVELSE

Terrasse bygget store deler rundt boligen. Terrassebord ligger nærmest helt inntil laftestokk vegger. Vann fra terrasse renner nok noe langs veggen. Laft bunnstokk under terrasse blir lett fuktutsatt, og den har også en dårligere tørk med mindre luftgjennomstrømning under terrassen. Det mangler en del bordtakbeslag og nedløpsrør fra takrenner. Det lekker og drypper fra tak og takrenner ned på terrassen og skvetter innpå veggens laftestokker. Ved snødekke vil også snø ligge å trykke på og smelte på terrassen inntil veggen.

Det er på 4 hjørner skaden er utviklet seg, totalt 20 m stokk byttes. Ytre hjørne fremsiden mot tunet: Her må bunnstokk 1,5 m begge veier totalt 3 m byttes. Ytre hjørne fremside balkong mot tunet: Her må bunnstokk og stokk 2 byttes mot innerhjørne. Bunnstokk 2 m andre veien, totalt 7 m byttes. Bakre hjørne ved inngang og balkong : bunnstokk og neste stokk mot innerhjørnet. Bunnstokk andre veien mot inngangsdør, totalt 8 m byttes. Bakre hjørne ved varmepumpe og balkong: Her byttes bunnstokk 1 m begge veier, totalt 2 m (...)

(...)

SKADEOMFANG

Dette kan medføre store konsekvenser for stabiliteten og bæreevnen av boligen. Bunn laftestokk er selve bærekonstruksjonen oppå grunnmur som hele yttervegger hviler på. Gulvkonstruksjonen er festet direkte til bunn laftestokk og kan miste feste og stabilitet og sige. Etasjeskille og takkonstruksjonen på denne boligen er svært tungt og kan få sig og setninger i konstruksjonen. Dette kan medføre skjevheter i gulv og takkonstruksjoner, samt dør og vinduer kan få skjevheter og miste funksjon (...)

(...)

BESKRIVELSE AV TILTAK

Torv fjernes og legges tilbake internt på tak. Terrassebord og bjelker de og monteres for tilkomst arbeid. Bjelkelag stemples opp i krypkjeller og føres tilbake. Innvendig listverk og kabler de og monteres. Laftevegger jekkes opp og stemples og føres tilbake. Laftestokker fjernes og nye stokker lages og legges inn. Takrenner, takbordbeslag og nedløpsrør monteres hvor det mangler. Beslag fra spalte mellom 1-2 stokk monteres ned til og over 1 terrassebord (...)

Om bæreveggen som var kappet til og som hadde seget bemerket takstmann S. at:

BYGGEBESKRIVELSE

(...) Bærevegg buet mellom vaskerom/gang kuttet ut åpning for vvs installasjoner. Det er blitt kuttet ut en åpning tvers gjennom bærende laftevegg for installering av vvs utstyr. Det er blitt montert en sponplate bak mot gangen og skap skjuler dette. Det er blitt montert vvs utstyr og lukket inne med kasser og dører. Veggen har mistet sin stabilitet og buer opptil 6 cm på midten. Det er bærevegg som tar opp trykk fra takåser og som har stor tyngde. Det er en overhengende fare med trykk fra tak for at dette kan forverre seg. Dette må sikres med å jekke og presse sammen stikkene så det blir stabilt og rett. Det må lages en stålramme i åpningen som holder veggen stabilt på plass (...)

(...)

SKADEOMFANG

(...) Her er svekket vegg og bæreevne som kan føre til ytterligere bue og skjevheter i selve veggen. Konsekvenser kan bli som ved råteskadet bunn laftestokk. Etasjeskille og takkonstruksjonen på denne boligen er svært tungt og kan få sig og setninger i konstruksjonen. Dette kan medføre skjevheter i gulv og takkonstruksjoner, samt dør og vinduer kan få skjevheter og miste funksjon.

(...)

BESKRIVELSE AV TILTAK

(...) Skap i gang, kasser og dører vaskerom de og monteres. Vegger jekkes og tvinges så de blir rette. Kan mulig løses som foreslått, da uten å demontere noe vvs utstyr. Solid jernramme monteres rundt åpningen hver side av veggen. Gjennomgående bolter som holder stukkene stabilt inntil rammen. Ramme bygges inne på begge sider med trepanel.

(...)

ILLUSTRASJON:

(Bilde) Bærevegg buet mellom vaskerom/gang. Det er blitt kuttet ut en åpning tvers gjennom bærende laftevegg for installering av vvs utstyr. Det er en overhengende fare med trykk fra tak for at dette kan forverre seg. Dette må sikres med å jekke og presse sammen stukkene så det blir stabilt og rett.

Samlede utbedringskostnader ble estimert til kr 259 400 inkl. mva. Inkludert i dette beløpet var kostnader til utbedring av balkongen i boligens 2. etasje, og kostnader for utarbeidelse av reklamasjonsrapporten.

Det ble sendt påkrav til foretaket, og kjøper krevde kr 195 600 i prisavslag for kostnadene ved å utbedre råteskadene i bunnstukkene og den svekkede bæreveggen. Foretaket avsto kravet, og viste bl.a. til at kostnadene ved å utbedre den svekkede bæreveggen var estimert til kr 47 000 av takstmann S. – ikke kr 85 600, slik kjøper hadde anført.

Kjøper har fremlagt en e-post fra takstmann S. datert 15.5.23, hvor det ble bekreftet at han på telefon hadde påpekt forhold som burde ha blitt avdekket ved befaring av boligen før salget, og at han trodde at råteskadene ville ha blitt avdekket ved tilfeldig stikktaking.

Foretaket har fremlagt en e-post fra takstingeniør M. datert 29.5.23:

Når det gjelder råde i bunnstokker, så har jeg så klart ikke registrert dette. Da ville det blitt kommentert og dokumentert.

Jeg har gått gjennom alle mine bilder fra befaringen og har bare bilder av 4 lafteknuter, alle uten avvik. Jeg ser jo også at hovedproblemet/avviket er under terrassedekket som ikke var tilgjengelig på befaringen.

Når det gjelder veggen til vaskerommet, så var ikke åpningen i veggen synlig, grunnet skapet som sto der.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper har vist til at forholdene var synlige og merkbare for takstingeniør M. som hadde utarbeidet tilstandsrapporten, og at selger ble identifisert med hans mangelfulle opplysninger. Videre foreligger det en vesentlig mangel, da utbedringskostnadene utgjorde 6,6 % av kjøpesummen og feilene var alvorlige og skyldtes upåregnelige ufagmessigheter.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 195 600, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Foretaket har vist til begrensningene i mandatet til takstingeniør M., risikoopplysningene som faktisk ble gitt i rapporten, og at feilene ikke var synbare for ham. Videre var ikke utbedringskostnadene så høye som kjøper ga uttrykk for, og når det også ble gitt risikoopplysninger ved salget, foreligger det ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at det ikke var sannsynliggjort mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom takstmann og selger. Det er i begrunnelsen vist til følgende:

Ut ifra sakens dokumenter kan det ikke legges til grunn at takstingeniør M. faktisk var kjent med de påreklamerte forholdene, og spørsmålet blir derfor om hans manglende kunnskap må anses grovt uaktsom.

Oppdragets innhold danner et naturlig utgangspunkt for vurderingen. I denne saken ble det valgt en tilstandsrapport som var tilpasset for salg etter den nye avhendingsloven, og som skulle utføres i tråd med forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850). Forskriften hadde ikke trådt ikraft da oppdraget ble utført, men vi anser det relevant for aktsomhetsvurderingen at nettopp en slik tilstandsrapport ble valgt. Med mindre annet ble opplyst, kunne kjøper gå ut ifra at det var gjort slike undersøkelser som følger av forskriften.

Sekretariatet viser til at takstingeniør M. hadde vurdert boligens veggkonstruksjoner, nedløp og beslag, og balkonger og terrasser mv., og at han hadde anmerket flere avvik ved disse bygningsdelene som kunne kreve tiltak (TG 2). Takstingeniør M. hadde imidlertid ikke avdekket råteskadene i bunnstokkene langs boligen.

Boligen er avbildet uten snø i tilstandsrapporten, og sekretariatet antar derfor at det ikke var snø ved takstingeniør M.s befaring den 29.10.21. Når det er sagt, kan vi ikke legge til grunn at råteskadene var lett synbare ved befaringen alene på bakgrunn av de to bildene som er tatt av kjøper, og bildet i reklamasjonsrapporten. De to bildene som kjøper har tatt viser tilsynelatende den samme bunnstokken, og vi kan vanskelig gjøre oss opp en mening om hvor synlige råteskadene ellers var rundt boligen. Selv om råteskader ofte vil kunne ha lang utviklingstid, ser vi heller ikke bort ifra at skadene kan ha blitt noe forverret over vinteren. Når det gjelder kjøpers anførsel om at takstingeniør M. skulle avdekket råteskadene ved utførelse av tilfeldig stikktaking, jf. rapporten og forskriftens § 2-11 andre ledd, er vi ikke nødvendigvis sikre på om slike undersøkelser – samvittighetsfullt og fagmessig utført – ville avdekket skadene.

Når alle disse forholdene tas i betraktning, kan vi ikke legge til grunn at takstingeniør M. var grovt uaktsom når han ikke avdekket råteskadene i bunnstokkene. Vi vil påpeke at saksbehandlingen hos oss er skriftlig og begrenset til sakens dokumenter, og at det med fordel kunne vært lagt frem uttalelser fra takstmann S. og takstingeniør M. som belyste hvor synbart eller merkbart forholdet var på befaringstidspunktet, samt hvilke undersøkelser som ble utført.

Når det gjelder hullet som var saget i den bærende veggen, har partene forklart at dette var skjult bak et større garderobeskap. Sekretariatet oppfatter at det er tale om garderobeskapet som er avbildet på s. 17 i salgsprospektet. I tilstandsrapporten sto det at det ikke ble flyttet på møbler under undersøkelsen, og vi har merket oss at forholdet først ble oppdaget av kjøper fordi garderobeskapet ikke skulle beholdes.

Under disse omstendighetene kan vi heller ikke legge til grunn at takstingeniør M. var grovt uaktsom når han ikke avdekket skadene på den bærende veggen.

Slik saken er dokumentert for oss, har vi altså ikke funnet det sannsynliggjort at vilkårene for takstidentifikasjon er oppfylt, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda har funnet vurderingen vanskelig. Nemnda har merket seg takstmann S.s uttalelser fra 15.5.23 om hva takstingeniør M. burde ha bemerkt om terrassen og laftestokkene. Nemnda ser imidlertid også at takstingeniør M. i e-post av 29.5.23 stiller seg avvisende til at han har opptrådt grovt uaktsomt:

Når det gjelder råte i bunnstokker, så har jeg så klart ikke registrert dette. Da ville det blitt kommentert og dokumentert.

Jeg har gått gjennom alle mine bilder fra befaringen og har bare bilder av 4 lafteknuter, alle uten avvik. Jeg ser jo også at hovedproblemet/avviket er under terrassedekket som ikke var tilgjengelig på befaringen.

Når det gjelder veggen til vaskerommet, så var ikke åpningen i veggen synlig, grunnet skapet som sto der.

Nemndas saksbehandling er skriftlig, og uten befaring og umiddelbar bevisføring er det noe krevende å vurdere hvor synlige råteskadene var. Det synes for nemnda uansett klart at åpningen i veggen neppe kunne vært oppdaget uten å flytte et stort skap. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til samme konklusjon som sekretariatet, nemlig at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for grov uaktsomhet fra takstingeniør M.s side, jf. avhl. § 3-7.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet kommet til at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. I vurderingen er det vist til følgende:

Partene er uenige om hvorvidt relevante kostnader overstiger den veiledende prosentsatsen eller ikke. Sekretariatet har gjennomgått takstmann S.s kalkyle, og finner å slutte seg til kjøpers anførsel om at det kvantitative elementet er oppfylt. Vi mener likevel at mangelsvurderingen i denne saken primært må avgjøres ut ifra en overordnet vurdering av hva kjøper kunne forvente.

Ved den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått, jf. nemndspraksis. I denne saken er det tale om en nyere enebolig fra 2013.

Til tross for boligens lave alder ble det gitt opplysninger ved salget som var egnet til å virke urovekkende. Takstingeniør M. beskrev flere arbeider som var ufagmessig og ufullstendig utført, og han konkluderte med at "større kostnader må påregnes for ferdigstilling av boligen (...)". I tilstandsrapporten ble det anmerket i alt 15 avvik som kunne kreve tiltak på kort sikt, herunder avvik på veggkonstruksjoner. Når det først ble opplyst om såpass mange feil og mangler ved boligen, mener vi at kjøper aksepterte en risiko for at det også kunne være ytterligere feil som det ikke hadde vært mulig å avdekke ved takstingeniør M.s befaring.

Om betydningen av at boligen ble solgt som et dødsbo skriver Benestad Anderssen (2008) på s. 197:

"Videre er det et moment om selger har bebodd eiendommen eller ikke, ikke har bodd der på lang tid, eller er et dødsbo. I slike tilfeller aksepterer kjøper ved inngåelse av kjøpekontrakten at det kan finnes forhold ved eiendommen som selger ikke kjenner til. Kjøper aksepterer en større risiko for at det kan forekomme feil ved eiendommen. Til sammen medfører dette at vesentlighetsterskelen heves, se for eksempel RG 2000 s. 765 (s.769) (Borgarting lagmannsrett)."

Tilsvarende er lagt til grunn i nemndspraksis, se bl.a. FinKN 2017-577, FinKN 2018-658, FinKN 2020-561 og FinKN 2020-643.

Sekretariatet er for så vidt enige i at de konkrete avvikene som er avdekket var upåregnelige for kjøper, og vi har lagt vekt på at skadene utgjør et forverringspotensial. Vi finner likevel ikke at det foreligger et slikt utvilsomt misforhold mellom boligens forventbare og faktiske stand som bestemmelsen i avhl. § 3-9 andre pkt. er ment å beskytte kjøperen mot. Vi viser til at det er de mer åpenbare misforholdene bestemmelsen tar sikte på ramme, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 41.

Nemnda har også funnet denne vurderingen vanskelig, og har delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerker:

Flertallet mener at de konkrete avvikene må sies å ha vært upåregnelige, og det springende punktet blir derfor om det i lys av det samlede opplysningsbildet må sies å foreligge et markant eller åpenbart forventningsavvik.

Det følger både av praksis og teori at en opplysning om at boligen selges som et dødsbo vil være et viktig moment i vesentlighetsvurderingen. De nye kravene til tilstandsrapporter innebærer formodentlig at flere avvik nå vil bli fanget opp. Momentet vil likevel ha betydning i den forstand at verken takstmann eller kjøper vil kunne forholde seg til den personen som forutsetningsvis har bodd i boligen før overdragelsen og presumptivt kjenner den best.

Flertallet viser videre til at boligen var relativt ny (2013), likevel slik at takstmannen helt innledningsvis og som en generell konklusjon anga følgende:

Det gjenstår noe arbeider på boligen samt at noe av arbeider ikke er helt fagmessig utført.

Noe større kostnader må påregnes for ferdigstilling av bolig og garasjen.

Under "*Standard*" er dette gjentatt og utdypet noe:

Noe gjenstående arbeider både utvendig og innvendig samt større slitasje på gulv.

Vedlikehold: Boligen har noe etterslep av vedlikehold.

I tilstandsrapporten ble det, som sekretariatet har vist til, anmerket i alt 15 avvik som kunne kreve tiltak på kort sikt, herunder avvik på veggkonstruksjoner. Under veggkonstruksjoner er skjevheter/sig i søyler ned mot fundamentet nevnt, og det er opplyst at noen justeringer av søyler/fundamenter må påregnes (TG2). Konkret råteproblematikk synes ikke nevnt i rapporten, men for terrasse/balkonger (TG2) er det opplyst om vanndammer ved søyler, hvor membranen er trykket ned rundt søyler. Under dreneringen (TG2) er det også kort opplyst om en fuktbelastning mot grunnmur. Flertallet har vært i adskillig tvil, gitt at verken råteproblematikk eller hullet i veggen kan anses om påregnelig ut fra enkeltopplysninger i tilstandsrapporten. Gitt totaliteten av avvik/TG2 i rapporten, og den tydelige konklusjonen om at ytterligere arbeider og kostnader må påregnes, har flertallet likevel kommet til at forventningsavviket ikke kan anses som åpenbart eller markant. Det foreligger derfor heller ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kvantitativt utgjør utbedringskostnadene knyttet til råteskadene og sviktende bæring i laftevegg kroner 195 600, hvilket utgjør ca. 6,5 % av kjøpesummen. Dette ligger godt innenfor den veiledende terskelen som følger av rettspraksis.

I likhet med sekretariatet og flertallet er mindretallet av den oppfatning at råteskadene og sviktende bæring i laftevegg ikke var påregnelige avvik. Videre er det snakk om alvorlige avvik som går ut over byggets stabilitet og bæreevne, som igjen kan få store følger for boligens grunnleggende funksjoner. Det vises takstmannen S. sin beskrivelse av skadeomfanget i skaderapporten:

SKADEOMFANG

1. Råteskade på bunn laftestokk.

Dette kan medføre store konsekvenser for stabiliteten og bæreevnen av boligen. Bunn laftestokk er selve bærekonstruksjonen oppå grunnmur som hele yttervegger hviler på. Gulvkonstruksjonen er festet direkte til bunn laftestokk og kan miste feste og stabilitet og sige. Etasjeskille og takkonstruksjonen på denne boligen er svært tungt og kan få sig og setninger i konstruksjonen. Dette kan medføre skjevheter i gulv og takkonstruksjoner, samt dør og vinduer kan få skjevheter og miste funksjon.

(...)

3. Buet seget bærevegg vaskerom/gang.

Her er svekket vegg og bæreevne som kan føre til ytterligere bue og skjevheter i selve veggen. Konsekvenser kan bli som ved råteskadet bunn laftestokk.

Etasjeskille og takkonstruksjonen på denne boligen er svært tungt og kan få sig og setninger i konstruksjonen. Dette kan medføre skjevheter i gulv og takkonstruksjoner, samt dør og vinduer kan få skjevheter og miste funksjon.

Når det gjelder betydningen av at selger var et dødsbo viser mindretallet til at det her er snakk om skjulte mangler, samt til LB-2014-161701 hvor retten uttaler:

Protector har anført at det forhold at selger var et dødsbo tilsier en høyere terskel for at prisavslag skal kunne kreves. Lagmannsretten kan ikke se at dette forholdet kan tillegges særlig betydning når problematikken ikke gjelder mangelfulle opplysninger.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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