

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-601

29.8.2023

HDI Global Specialty SE

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

35 år gammel bolig – råteskadet tak – TG 1 – passivitet? – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-19.

En bolig oppført i 1984 ble solgt "som den er" for kr 15,65 mill., og overtatt av kjøper den 16.9.19. I salgsprospektet var boligen bl.a. beskrevet som påkostet og modernisert i ny tid. I tilstandsrapporten var takkonstruksjon, innvendige vegger og himling gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst at takstein var renset i 2014, samt at innvendige vegger og himlinger var malt i 2017. I egenerklæringen svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak, og oppga at vedlikeholdsarbeid på tak var utført av "faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad". Kjøper oppdaget i januar 2020 at det rant en brun væske i overgang mellom vegg og tak flere steder i boligen. Det ble reklamert overfor foretaket den 18.2.20, med informasjon om at kjøper ville *komme tilbake til kravets størrelse. Foretaket svarte at saken sto i bero inntil de mottok ytterligere dokumentasjon. Fagkyndig avdekket den 25.5.20 muggsopp i deler av boligen, bl.a. som følge av feillagt dampsperre i takkonstruksjonen, som medførte høy risiko for kondens og råteskader i takkonstruksjon og undertak. Muggsoppvekst på kaldloftet skyldtes andre forhold, og videre undersøkelser ble anbefalt. Kjøper opprettholdt reklamasjonen den 23.11.20 og deretter den 21.4.22. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel, og viste særlig til at bygningsdelene ikke tilfredsstilte tiltenkt funksjon. Foretaket anførte at det ikke var avdekket et vesentlig avvik, og at kravet uansett var tapt som en følge av kjøpers passivitet. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.*

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 733 005, og forsinkelsesrente fra 7.10.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader i tak, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig sentralt på Østlandet oppført i 1984.

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

(...) velholdt teglsteinvilla med moderne standard.

Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Takstein er renset i 2014.

- Påkostet og modernisert i ny tid.

I tilstandsrapporten var det bl.a. gitt følgende konklusjon:

De bygningstekniske konstruksjoner virker solid utført ihht. byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført. Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc. (...)

I rapporten var både *"Takkonstruksjon"*, *"Overflater på innvendige vegger"* og *"Overflater på innvendig himling"* gitt TG 1, bl.a. med opplysning om at *"Takstein er rensset i 2014"* og at innvendige vegger og himlinger var *"malt i 2017"*. For alle tre punktene var det opplyst at *"Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon"*.

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til *"utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade"*, svarte selger *"nei"*. På spørsmål om kjennskap til om det var *"utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade"*, svarte selger *"Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad"*. Selger husket ikke firmanavnet, men redegjorde for følgende arbeid:

Rensing av takstein, utskifting av knuste taksten, utskifting av enkelte bord i fasade og tak.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 15,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.8.19, og overtatt av kjøper den 16.9.19.

Kjøper oppdaget i januar 2020 at det rant en brun væske i overgang mellom vegg og tak flere steder i boligen. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 18.2.20, og oppga at *"Vi vil komme tilbake til kravets størrelse"*.

Foretaket svarte bl.a. følgende i e-post av 20.2.20:

(...) Selskapet har vært i kontakt med selger. Han har ikke registrert utettheter i taket, eller hatt problemer med brune striper i sin eiertid. Selger bekjent har det heller ikke vært lekkasjer fra taket.

Til orientering står saken i bero til vi mottar ytterligere dokumentasjoner fra dere, herunder spesifisert reklamasjon og dokumentasjon som beskriver forholdets årsak, omfang og utbedringskostnader. (...)

Kjøper engasjerte Mycoteam for en undersøkelse av forholdet. I inspeksjonsrapport datert 25.5.20 fremgikk bl.a. følgende:

Det er foretatt en kontroll av taket uten å registrere indikasjoner på lekkasjer.

(...)

3. Vurdering

Med grunnlag i de registrerte forhold kan det gjøres følgende vurderinger:

- Det er registrert at dampsperra i takkonstruksjonen er lagt på framsiden av innvendig kledning både på delevegger og på yttervegger. Kledningen er profilert og der kledningen er stående vil varm og fuktig inneluft trekke opp i fugene bak dampsperra og videre opp i takkonstruksjonen. Der det er liggende kledning vil dampsperra være klemt mot underlaget og det skjer trolig ingen transport av inneluft langs med disse kantsonene.

- Der det er stående kledning fører dette til at det i vinterhalvåret vil være høy risiko for at det kondensere mot kaldere flater. Det vil oppstå perioder med rim og ved mildvær vil rimet smelte og risikoen for at vann renner inn i boareal vil være stor.

- Vekst av muggsopp på baksiden av listverk indikerer at det jevnlig skjer kondensering. Det er imidlertid vanskelig å vurdere omfanget av denne kondenseringen og om det kondenserer bare i nærområdene ved veggene eller om det også er luft som trekker videre oppover i takkonstruksjonen med kondensering i områder mot mønet. Rennemerker i stua kan imidlertid indikere at det også kondenserer høyere opp i takkonstruksjonen.

- Hvis omfanget av kondensering har vært mer omfattende enn det som er registrert per i dag, og dette har skjedd siden huset ble bygget, kan det være risiko for at det har oppstått råtesopp-skader i trevirke i takkonstruksjon og/eller undertak. Det er derfor påkrevd å foreta avdekninger i takkonstruksjonen for å få klarhet i dette. Det må også avklares i hvilken grad det har oppstått muggsoppvekst som kan medføre risiko for unormal spredning av muggsopp-sporene til inneklimate. Utett dampsperre øker risikoen for at dette kan skje.

- Det var spørsmål om ventilasjonsanlegget kan være medvirkende årsak til kondenseringen. Dette må i så fall bety at anlegget fører til økt damptrykk mot himlinger og overgang vegger. Med grunnlag i målinger på

relativ luftfuktighet i ulike etasjer, ble det ved inspeksjonen ikke registrert forhold som kan indikere at dette skjer. Det kan imidlertid nevnes at det er mye støv på filtre og dette fører til høy risiko for økte støvmengder i innelufta. Filtre, rister og eventuelt også kanalene bør derfor rengjøres.

Kaldloftet

- Med grunnlag i de registrerte forhold skyldes muggsoppveksten på kaldloftet andre årsaker enn forholdene nevnt over. Det er en markert forskjell av omfanget av fukt og muggsoppskader fra venstre mot høyre side og det virker som det på et tidspunkt har vært utettheter i enten ventilasjonskanaler og/eller gjennomføringer i etasjeskillet der inneluft har kondensert mot kaldere flater i områdene ved ventilasjonskanalene.

- Det er nedenfor kaldloftet montert en folie oa. som vises ved gesims. Det var ikke mulig å vurdere om eller hvilken funksjon denne hadde, men det bør avklares om det er tiltenkt en lufting via dette fakkert.

- Det var ingen indikasjoner på luftlekkasjer omkring installasjonene på kaldloftet, og bruk av røykblåse viste at det er lufttrekk fra kaldloftet og inn i boarealet (utett luke). Vi anbefaler at det likevel foretas en nærmere kontroll av kaldloftet til vinteren for å kunne avklare dette siden luftbevegelser i en bolig kan være forskjellig gjennom årstidene.

4. Anbefalte tiltak

Som avsnittene over viser er det vanskelig å vurdere skadeomfanget per i dag og det er følgelig vanskelig å kunne gi detaljert beskrivelse av påkrevde tiltak. Med grunnlag i de registrerte forholdene anbefaler vi imidlertid følgende tiltak:

- Det bør avdekkes i minimum to områder av takkonstruksjonen. Dette bør gjøres i området over trapperommet, samt lengre opp i takkonstruksjonen over stua i samme lengderetning. (...)

5. Kostnadsvurdering

Det er per i dag ikke mulig å gjøre noen kostnadsvurdering av påkrevde tiltak. Foreløpig kostnad for å foreta avdekninger etter anvisning gitt over vil trolig komme på kr 10-15.000,-.

Hvis det av HMS-hensyn er påkrevd med oppsett av stillas må det påregnes en ytterligere kostnad på kr 10-15.000,-, med andre ord ca kr 20-30.000,- inkl mva.

Ifølge kjøper orienterte Mycoteam etter befaringen at det ikke var noen prekære behov for tiltak.

Kjøper har forklart at på grunn av pandemi, uenigheter hos håndverkere om skadeomfang, dårlig tilgang til håndverkere og årstiden, samt at tak burde åpnes på vår/sommer, tok det tid å få besiktiget skadeområdet. Reklamasjonen ble derfor opprettholdt overfor foretaket ved e-poster datert 23.11.20, 21.4.22, og 11.5.22.

Ifølge kjøper ble taket åpnet våren 2022. Det var da blitt avdekket omfattende skader under taktekkingen i taktro/takkonstruksjon.

Kjøper innhentet en befarringsrapport fra takstfirma T. datert 31.8.22:

Påberopte forhold

Kjøperne overtok eiendommen i september 2019. Våren 2020 oppdaget de rennemerker fra himlingene flere steder i boligen. Tilsvarende problemer med rennemerker ble også registrert etter vinteren i 2021 og 2022. Sommeren 2022 ble det engasjert håndverker til omlegging av taket og i forbindelse med riving ble det avdekket omfattende skader i taket.

(...)

Vurdering / Skadeårsak

Årsaken til lekkasjer fra himlinger og rennemerker på overflater som kjøper opplevde hver vinter etter overtakelse samt råteskader i taket som ble avdekket i forbindelse med omlegging av taket sommeren 2022 er kondensering som følge av ufagmessig utførelse av takkonstruksjonen med utettheter i dampsperran og stedvis utilstrekkelig lufting på grunn av feil ved isolering/bruk av for mye av isolasjon.

(...) Etter at takstein, lekter, sløyfer og undertak ble revet av ble det flere steder avdekket omfattende råteskader og svertesopp på lekter og taktro over vindsperra på taket. Etter at skadet taktro ble revet/plukket ut ble det avdekket at vindsperra og isolasjonen er lagt for tett oppunder taktro slik at

leseplaten er blokkert/mangler. Etter vindsperra og isolasjon ble fjernet ble det flere steder avdekket ufagmessig utførelse med utettheter i dampspærren over himlingen. I forbindelse med trykkforskjeller på vinterstid oppstår det damptrykk på yttertaket. Utettheter i dampspærren har ført til luftlekkasjer fra av varm og fuktig luft fra innvendig side og med dette kondensering på den kalde siden av takkonstruksjonen. I forbindelse med kuldegrader har kondensvannet blitt til is. I forbindelse med værromslag som er typisk på våren har isen smeltet og vannet har rent ned til himlingen. Manglende lufting har bidratt til kondensering og ført til at fuktighet istedenfor å tørke ut naturlig ble liggende i trekonstruksjonen. Fuktbelastning over tid har ført til råteskader. Alle råtesoppskader er utviklingsskader, og en nøyaktig aldersvurdering av et soppangrep kan derfor være vanskelig. Hvis man ønsker å fastslå utviklingstiden med større sikkerhet kan det sendes inn materialprøver til for eksempel Mycoteam. Jeg anslår skaden til å ha utviklet seg helt siden byggeåret.

I tillegg til skader som følge av kondensering ble det ved befaring avdekket ufagmessig/provisorisk utført tetting/reparasjon av taket med bruk av plastfolie istedenfor takpapp under taksteinen samt manglende netting ved luftspaltene i raft som hindrer insekter og gnagere å komme inn i takkonstruksjonen.

Konsekvens

Ufagmessig utførelse av dampsperre og isolering har ført til omfattende skader i takkonstruksjonen og på innvendige overflater i boligen.

(...)

Forholdet med rennemerker, slitasje på takstein, slitasje på vindskier er synlig for fagmann, og var synlig på salgstidspunktet.

(...)

Levetidsbetraktninger

Iht. Byggforsk detaljblad 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler er normal levetid for yttertak tekke med takstein 50 år.

(...)

Bygningsdelen har utlevd mer enn halvparten av forventet levetid.

Skadeomfang

ÅRSAK:

Utettheter i dampsperre i himling mot yttertaket. Ca. 140 kvm.

Manglende lufting mellom vindsperre og taktro. Ca. 20 kvm.

FØLGESKADER:

Rennemerker og slitasje på panel i himlinger. De fleste rom med himling mot yttertaket er berørt. Samlet areal ca. 30 kvm.

Råte i taktro og lekter for lufting av takkonstruksjonen flere steder på taket. Samlet areal ca. 20 kvm.

Forekomster for mugg- og råtesoppsporer i ca. 50% taktro og lekter på taket som utgjør ca. 120 kvm.

Kjøper har opplyst at de gjennom siste halvdel av 2021 var i kontakt med flere håndverkere, før avtale om takarbeidene ble inngått vinteren 2022. Koronapandemien hadde gjort at korrespondanse med håndverkere var mer tidkrevende, ettersom de fleste håndverkerfirmaene i denne perioden hadde svært stor arbeidsmengde. Ifølge kjøper var det derfor utfordrende å finne et firma som hadde mulighet til å utføre arbeidet.

Kjøper opplyste i klagen til FinKN datert 15.12.22 at taket nå var utbedret iht. skisserte løsningsforslag i befaringsrapport fra takstfirma T., og oppga samlede utbedringskostnader på kr 733 005 inkl. mva.

Foretaket fremla en takstrapport fra intern takstmann O. datert 7.9.22:

Undertegnede har i denne rapporten vurdert følgende forhold:

1. Takteking.
2. Lufting av takkonstruksjonen.
3. Innvendig følgeskader.

1. Takteking.

(...)

1.5 Teknisk vurdering

All taktekingen var fjernet ved min befaring. Grunnet forholdet valgte kjøper å fjerne taktekingen for å finne lekkasjeårsaken. Ny takteking blir med stålplater.

1.6 Konklusjon

For å utbedre forhold 2 er det nødvendig å fjerne taktekingen.

Taktekingen var fra byggeår 1984, og hadde oppnådd en alder på 38 år, og det er påregnelig med utskifting eller vedlikehold.

1.7 Utbedring

Det anbefales innhenting av flere konkurrerende tilbud, slik at endelig prisnivå for utførelse stadfestes før arbeidet igangsettes. Ved befaring var arbeidet påbegynt med utbedring av skaden og skadeårsaken, så innhentede pristilbud kan legges til grunn eller de faktiske og fakturerte kostnadene legges til grunn. Det tas forbehold at tilbudet fra [blikkenslagerfirma] er det laveste, og som har tatt med alle postene for å utbedre forholdet, så legges dette som grunn som utbedringskostnad.

- Kontrakt for håndverkertjenester, datert 16.06.2022. Kr. 574.400,- eks. mva.

2. Lufting av takkonstruksjonen.

(...)

2.5 Teknisk vurdering

Lengden på taket og at isolasjonen har blitt presset opp mot undertaket på enkelte plasser har medført til redusert lufting av takkonstruksjonen. Luftingen av takkonstruksjonen har da blitt mangelfull, og det har oppstått kondensering.

2.6 Konklusjon

For å utbedre forholdet må taktekingen og undertaket fjernes for å utbedre luftesjiktet.

2.7 Utbedring

[Tilsvarende pkt. 1.7]

- Utbedring av tak, datert 12.08.2022. Kr. 240.000,- eks. mva.

3. Innvendig følgeskader.

(...)

3.5 Teknisk vurdering

Innvendig er i hovedsak panel fra byggeår på vegger og tak, og påviste rennemerker har ikke gjort noen bygningsmessige skader. Ved utbedring av forhold 2 vil man få tilkomst til panelet i taket fra oversiden når man fjerner isolasjonen og diffusjonssperren kan utbedres med ny, eller tettes med tape e.l.

3.6 Konklusjon

Følgeskadene har ikke medført til bygningsmessige skader, og ved utbedring av forhold 1 og 2 vil kondensvann eller lekkasjevann bli utbedret.

3.7 Utbedring

Forholdet blir utbedret med kostnadene i Utbedring av tak, datert 12.08.2022.

- Trinn nr 2. Gå over og teipe med sigafix teip i alle skjøter på platsen som ikke er tett.

Av kostnadene i Trinn 2, kr. 64.000,- er det estimert kr. 20.000,- dekker forhold 3.

Kostnadsvurdering

1. Takteking. Kontrakt for håndverkertjenester, datert 16.06.2022. Kr. 574.400,- eks. mva.

2. Lufting av takkonstruksjonen. Utbedring av tak, datert 12.08.2022. Kr. 220.000,- eks. mva.

3. Innvendig følgeskader. Utbedring av tak, datert 12.08.2022. Kr. 20.000,- eks. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble særlig vist til at bygningsdelene ikke tilfredsstilte tiltenkt funksjon, i motsetning til det som var opplyst ved salget, og at skadene ikke ville ha oppstått dersom taket var blitt oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Kjøper har bestridt at det var reklamert for sent etter avhl. § 4-19 første ledd, eller at kravet var tapt som en følge av passivitet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 733 005, med tillegg av forsinkelsesrente fra 7.10.22.

Forsikringsforetaket har anført at kravet var tapt på grunn av passivitet, og at reklamasjonen ikke var fulgt opp innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19. Korrespondansen viste at det gikk 17 måneder uten kontakt mellom partene, og 22 måneder før spesifisert reklamasjon forelå. Til tross for risikopplysningene i rapporten fra Mycoteam, og at kjøper ble oppfordret til å åpne konstruksjonen, ble dette ikke utført før to år etter at rapporten forelå. Kjøper har heller ikke overholdt sin tapsbegrensningsplikt etter avhl. § 7-2. Subsidiært har foretaket bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til at taket var 35 år gammelt, og at det var påregnelig med utskiftning eller vedlikehold.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom under noe tvil til at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet råteskader i taket, herunder om reklamasjonen er fulgt opp innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19, eller om kravet er falt bort grunnet passivitet.

Nemnda er kommet til at kjøpers reklamasjon er fulgt opp innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19, og at kravet ikke er falt bort grunnet passivitet fra kjøper. Nemnda har ved vurderingen særlig lagt vekt på at kjøper reklamerte omkring én måned etter at forholdet ble oppdaget, samt at pandemien skapte utfordringer for kjøpers arbeid med å klarlegge årsaksforhold og omfanget av mangelen.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet har etter en konkret og grundig vurdering kommet til at de nødvendige utbedringskostnadene ligger i sjiktet fra 4,6 til 6,5 % av kjøpesummen, og at disse følgelig ligger *"et sted mellom nedre sjikt for og over hva som kan anses å oppfylle det kvantitative vesentlighetsvilkåret"*. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Når det gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, fremholdt sekretariatet følgende:

Boligen ble oppført i 1984, og var 35 år gammel ved salget. Den ble markedsført som velholdt, påkostet og modernisert i ny tid, med moderne standard. I tilstandsrapporten innhentet i forbindelse med salget var takkonstruksjonen og innvendige vegger og himling gitt TG 1, som tilsier svake symptomer, med opplysning om at takets bygningsdeler tilfredsstilte tiltenkt funksjon og at takstein ble rensert i 2014, samt at vegger og himling var malt i 2017. Flesteparten av de øvrige vurderingspunkter i tilstandsrapporten var også gitt TG 1, og i egenerklæringen hadde selger svart "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter på bl.a. tak. Samlet er dette opplysninger som tilsier at kjøper i utgangspunktet kunne ha høye forventninger til boligens stand, og at større kostnader til utbedringer like etter overtakelsen ikke var påregnelig.

Det var imidlertid ikke gitt opplysninger om takets alder i salgsdokumentasjonen. Det følger av retts- og nemndpraksis at når en bygningsdels alder ikke er oppgitt, innebærer dette at kjøpers forventninger til

bygningdelen må ta utgangspunkt i boligens byggeår, jf. eksempelvis FinKN 2022-665. Selv om det ved salget var opplyst om noe arbeid utført etter byggeår, måtte kjøper likevel ta høyde for at takets opprinnelige konstruksjon og mesteparten av taktekking/takstein kunne være 35 år ved salget. Til dette kommer at taktekkingen ikke var kommentert eller tilstandsvurdert ved salget, bortsett fra opplysningen om at takstein var rensert i 2014.

Vi kan se at tilstandsrapportens angivelse av TG 1 på takkonstruksjon kan fremstå som uheldig, gitt takets alder. Vi vil imidlertid bemerke at fastsettelsen av tilstandsgrad uansett innebærer en viss grad av skjønn og usikkerhet fra takstmannens side, og at det av tilstandsrapportens forutsetninger fremgår at rapporten er basert på visuelle observasjoner. Se til sammenligning FinKN 2023-15 med videre henvisninger.

Videre følger det av retts- og nemndpraksis at opplysninger om ufaglært egeninnsats utgjør betydelige risikoopplysninger ved mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, og at kjøper da må anses for å ha akseptert risikoen for feil og ufagmessige løsninger, jf. bl.a. FinKN 2019-774, FinKN 2019-737, FinKN 2019-453, FinKN 2020-654 og FinKN 2023-15.

I nærværende sak har selger på egenerklæringens spørsmål om det har vært utført arbeid på bl.a. tak svart "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad". Selger husket ikke firmanavnet, men opplyste at det var utført "Rensing av takstein, utskifting av knuste takstein, utskifting av enkelte bord i fasade og tak." Det ble ikke redegjort for hvilke arbeider som var utført av faglært og hvilke som var utført ved ufaglært egeninnsats. Selv om dette i utgangspunktet er opplysninger som innebærer en risiko for ufagmessig utført arbeid og at omfanget av et slikt arbeid er ukjent, har vi likevel funnet at opplysningen om ufaglært egeninnsats i dette tilfellet utgjør en mindre risikoopplysning, da arbeidet etter det opplyste gjaldt vedlikehold av taket, og ikke omlegging av hele eller deler av taket.

Det er dokumentert at årsaken til de avdekkede skadene, herunder lekkasjer fra himlinger, rennemerker på overflater og råteskader i taket, er kondensering som følge av ufagmessig utførelse av takkonstruksjonen, med utettheter i dampspærren og stedvis utilstrekkelig lufting på grunn av feil ved isolering/bruk av for mye isolasjon. I tillegg ble det avdekket ufagmessig/provisorisk utført tetting/reparasjon av taket, samt manglende netting ved luftspaltene i raft. Selv om takstfirma T. anslo skaden til å ha utviklet seg helt siden byggeåret, er det ikke uten videre gitt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. (...)

Sekretariatet har funnet vurderingen i nærværende sak noe vanskelig, men har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at boligen under tvil ikke er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med. Ved vurderingen er det særlig sett hen til takets alder, at det var gitt noe begrensede opplysninger om takkonstruksjonen og at taktekkingen ikke var tilstandsvurdert. Det er også lagt vekt på at det ikke var opplyst om fornyinger hverken av takkonstruksjonen eller taktekkingen etter byggeåret, bortsett fra rensing av takstein, utskifting av knuste takstein og utskifting av enkelte bord på tak. Se til sammenligning FinKN 2020-298. Selv om vi har funnet at opplysningen om ufaglært egeninnsats i denne konkrete saken utgjør en mindre risikoopplysning, får den likevel en viss betydning ved helhetsvurderingen.

I likhet med sekretariatet har nemnda funnet saken vanskelig, men nemnda er under tvil kommet til motsatt konklusjon av sekretariatet. Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til de momenter som er fremhevet av sekretariatet over og vektleggingen av disse. Nemnda er følgelig enig i at takkonstruksjonens og taktekkingens alder, samt det forhold at taktekkingen ikke var kommentert eller gitt tilstandsgrad i tilstandsrapporten, var risikoopplysninger som trekker i retning av at det var påregnelig for kjøper at det kunne være nødvendig med utbedringstiltak i overskuelig fremtid. På den andre siden var takkonstruksjonen og innvendige vegger og himling gitt tilstandsgrad 1, og det var videre opplyst at takets bygningsdeler tilfredsstilte tiltenkt funksjon. Dette var for kjøper klart betryggende opplysninger som tilsa at det ikke var påregnelig med utbedringstiltak på kort sikt. Nemnda kan for øvrig ikke se at opplysningene i selgers egenerklæringsskjema om ufaglærte arbeider på taket kan tillegges nevneverdig vekt i vesentlighetsvurderingen, slik denne saken ligger an. Det vises til at selger hadde opplyst at arbeidene gjaldt rensing av takstein, utskifting av knuste takstein samt utskifting av enkelte bord i fasade og tak. Arbeidene gjaldt følgelig mindre vedlikeholdsarbeider, og ikke omlegging av hele eller deler av taket. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering hvor det særlig er sett hen til at det ikke var gitt nevneverdige risikoopplysninger om de relevante bygningsdelene ut over alder, at takkonstruksjonen var gitt tilstandsgrad 1

samtidig som det var opplyst at bygningsdelene tilfredsstilte tiltenkt funksjon, samt utbedringskostnadenes størrelse, er nemnda altså under tvil kommet til at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger etter nemndas syn en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Slik saken er opplyst, legger nemnda til grunn at de nødvendige utbedringskostnadene utgjør omkring kr 733 000. Sett i lys av de relevante bygningsdelenes alder, finner nemnda at det må gjøres et visst fradrag for standardheving og forlenget levetid ved utmålingen av prisavslaget. Nemnda er etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 500 000. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).