

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-680

21.9.2023

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – råteskadet takkonstruksjon – TG 1 – selgers kontrollansvar – avhl. §§ 3-9 andre punktum, 4-12, og 4-14.

En enebolig fra 1964, med tilbygg med garasje fra 1967, ble solgt "som den er" for kr 4,58 mill., og overtatt av kjøper den 11.6.21. Taktekking på hovedboligen ble opplyst å være ny i 2020, og det ble ikke registrert forhold som krevde strakstiltak, TG 1. Takkonstruksjonen var lukket og ble gitt TG 1, det ble ikke registrert tegn til svikt, men ble gjort oppmerksom på at lukkede konstruksjoner på generelt grunnlag vurderes som risikokonstruksjoner. Selger opplyste i egenerklæringen om taklekkasje våren 2020, og at nytt tak ble etablert av faglært navngitt firma. Grunnmuren ble gitt TG 2 pga. alder, og det ble opplyst om en skade i betongvegg/grunnmur. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over sprekker i begge pipeløp, omfattende fukt- og råteskader i hele takkonstruksjonen, samt skader på grunnmuren under tilbygget. Kjøper anførte at det var gitt misvisende/uriktige opplysninger om disse bygningsdelene, og at boligen hadde et vesentlig avvik. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke var gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger, og viste bl.a. til at kjøper ved salget ble opplyst om skade på grunnmuren. Foretaket avviste også at det forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og ga kjøper medhold. Nemndas flertall kom til at forholdet falt utenfor selgers kontroll, jf. avhl. § 4-14. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 928 218, krav om erstatning for advokatkostnader kr 71 406, samt forsinkelsesrente fra 4.2.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skader på pipeløp, fukt- og råteskader i takkonstruksjon, og skader på grunnmur, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Trøndelag oppført i 1964, med et tilbygg med garasje ferdigstilt i 1967.

I egenerklæringen var det bl.a. opplyst at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2005. Selger opplyste:

Dette er en arkitekttegnet bolig fra 1964. Arkitekten bygde selv boligen. Huset er unikt og bærer preg av sin alder. Så litt skeivt og skakt er det.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,58 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 11.6.21.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over skader på pipeløp, fukt- og råte i takkonstruksjon, og sprekk/utbuling ved grunnmur. I det følgende omtales de anførte forholdene hver for seg:

1. Skader på pipeløp.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende om *"Piper og ildsteder – TG 2"*:

Beskrivelse

Pipe er fra byggeår og er med 2 løp hvorav det ene er lufteløp, er oppført med teglstein, pusset på synlige sider innvendig og med heldekkende beslag over tak.

Vurdering

Etter visuell observasjoner på synlige deler av pipa ble det ikke registrert sprekker eller skader på befaringsdagen. Det opplyses om jevnlig feiing og kontroll av pipe og ildsted. Teglstein pipe skal ha synlige sider. Undertegnede har ikke spesialkompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forsikringsmessige krav. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med det lokale brann- og feiervesen. Sotluke er plassert i 1. etasje (nedre plan) og er plassert i god avstand til trevirke/brennbart materiale (min avstand skal være 30 cm). Det er montert en åpen peid i stue og en vedovn i 1. etasje (disse ble ikke vurdert).

I egenerklæringen svarte selger *"nei"* på spørsmål om kjennskap til *"problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende"*.

Kjøper har opplyst at peisfirma V., i forbindelse med at de skulle bytte peisinnssats, oppdaget betydelige skader på pipeløpene. Det ble ifølge kjøper oppdaget sprekker i begge pipeløpene, som hadde vært der en stund, og at pipene ikke burde brukes før dette var rettet. Kjøper skal ha fått oppgitt en ca.-pris mellom kr 35 000 og kr 50 000. Kjøper reklamerte på forholdet overfor foretaket den 10.6.21. Det fremgikk av reklamasjonen at skaden ble oppdaget samme dag.

I vurderingen fra peisfirma V. datert 15.6.21 fremgikk følgende:

Her kommer prisoppsett på rehab. pipe / 1 x pipeløp (det innerste)

Pipetilstand :

Ved befaring av pipeløp så var fuger mellom tegl-stein i dårlig stand, dvs. at det er synlige åpninger mellom tegl-steinene når vi kikker inn i feieluker.

Dette er et tegn på at pipen/-ene er i dårlig stand og må rehabiliteres med nytt stålrør for å bli godkjent igjen til fyring .

Det er forbundet med fare å fyre i en pipe som har synlige sprekker mellom tegl-steinene (dårlige/defekte fuger mellom) !

Derfor kommer det et tilbud på rehab. pipe / 1 løp . (se vedlegg)

Pipeløp 2 dekkes med en plate (tillegg / ikke med i oppsett her/ ca 1000,- - 1500,- for en plate hvis vi gjør dette)

Kjøper innhentet et tilbud fra peisfirma P. datert 15.6.21 på kr 34 175 for rehabilitering av pipeløpet. Ifølge kjøper var dette for ett pipeløp, slik at totalprisen for to pipeløp ble kr 68 350.

I tilsynsrapport fra brann- og redningstjenesten datert 5.7.21 fremgikk det at det ble varslet om tilsyn og/eller feiing i boligen den 1.7.21. Det ble påpekt *"Åpne avvik"* i form av blanksot, dårlige fuger, og utettheter mellom røykløp og lufteløp. Kjøper fremla dokumentasjon som viste at siste feiing av pipen var utført i 2003.

I rapport fra takstfirma B. datert 2.4.22, innhentet av foretaket, fremgikk følgende om *"Skorstein"*:

På befaringsdagen er peisen / ildstedet på stue revet og kjøper opplyser at det var meningen å montere peisinnssats som tilfredsstiller dagens krav til ovner. I kjelleren var det betydelige mengder sot innenfor feierluke på røykrøret, mens det ikke var noen synlige skader sett fra feieluken på lufteløpet.

2.2 Konsekvens/vurdering/konklusjon av feil og mangel samt manglende opplysning.

Konsekvensen av defekt skorstein, er i dette tilfellet opplyst fra kjøper om fyringsforbud. Det har medført at det ikke kan etableres ildsted som kan benyttes til oppvarming.

Dersom defekt skorstein blir tatt i bruk kan røyk som siver inn i lufterøret sive ut i boligen og forringe inneklimaet. I tillegg er det økt risiko for brann og spredning av brann, som i ytterste konsekvens kan medføre fare for liv, helse og betydelige materielle kostnader.

(...)

2.5 Forslag til utbedring:

Dersom påberopt feil med skorstein skal utbedres, inngår følgende:

- Fresing / feiing av skorstein,
- Etablere stålrør som monteres fra toppen av skorsteinen. Stålrøret tilpasses tilkobling av ildsteder og klargjøres for montering i forhold til hvilken type ildsted som skal monteres.

(...)

Kostnadsestimat i forbindelse med påberopt feil på skorstein og dersom dette skal utføres, ansettes til **kr 40.000,- inkl. mva.**

Levetidsbetraktninger:

Murte piper og ildsteder: Utskifting. Gammel skorstein over tak rives, og det mures nytt løp. Alternativt brukes skorsteinselementer. På verneverdige bygninger bør ny skorstein mures opp som nøyaktig kopi. **20-40 år.**

Kjøper har fremlagt et oppdatert tilbud fra peisfirma P. på kr 38 859 for utbedring av ett pipeløp.

Foretaket har gjengitt følgende svar fra selger:

Dette er fullstendig ukjent for meg. Jeg og min familie har bodd i huset i nær 17 år uten problemer eller indikasjon på at det var eller er noen feil på ildstedet eller pipe. Begge ildsteder er benyttet om vinteren, bortsett fra siste vinter hvor huset har stått tomt, kun oppvarmet med elektrisitet.

Foretaket har også innhentet en forklaring av 22.6.21 fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Hei, angående sak så viser jeg til jamfør føringstekst i rapporten vedrørende kontroll av pipe:

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Det vil si at tetthet og funksjon av pipe ikke er utført/kontrollert. Dvs at det er kun utvendige sider av pipe som er kontrollert vedrørende sprekker samt plassering av feiluke vedrørende avstand til brennbart trevirke. Videre viser jeg til at pipe har fått tilstandsgrad 2

TG 2: Vesentlig avvik - bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon og det er behov for tiltak; eller - det er kort gjenværende brukstid; eller -bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være "utgått på dato". Det kan være behov for tiltak; eller - det foreligger ikke dokumentasjon for fagmessig utførelse selv om bygningsdelen er ny; eller - det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller - risikokonstruksjoner hvor dokumentasjon p? riktig utførelse ikke foreligger eller er uten inspeksjonsmulighet.

Foretaket avsto ansvar overfor kjøper den 23.6.22.

2. Råte-/fuktskader i takkonstruksjon.

I boligannonsen på FINN.no var det bl.a. fremhevet "*Nytt tak i 2020*", og i listen over boligens "*Kvaliteter*" fremgikk bl.a. "*ny takteking ble montert i 2020*".

I tilstandsrapportens konklusjon fremgikk bl.a. følgende:

(...) ny takteking på hovedboligen i 2020. Det ble ikke registrert forhold som vurderes å ha behov for strakstiltak på befaringsdagen.

I tilstandsrapporten ble takkonstruksjon og takteking vurdert til TG 1:

Takkonstruksjon – TG 1

(...)

Beskrivelse

Takkonstruksjon med pulttakkonstruksjon. Innvendig er takkonstruksjonene kledd med trekledning, dvs. at konstruksjonen er lukket og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på utførelse og materialvalg, en tenker da spesielt på bruk av dampsperre og ventilerings av takkonstruksjon.

Vurdering

Ved visuell besiktigelse av underliggende flater, ble det ikke registrert tegn til svikt. Det gjøres oppmerksom på at lukkede konstruksjoner på generelt grunnlag vurderes som risikokonstruksjoner.

Taktekking – TG 1

(...)

Beskrivelse

Nåværende eier opplyser at ny taktecking på hovedboligen, ble montert i 2020 av innleide håndverkere. Tekket med takmembran. Pga. av manglende tilgjengelighet på befaringsdagen, ble ikke utvendig takflate over hovedel ikke kontrollert. Takflate over tilbygget er også tekket med takmembran.

Vurdering

Ingen tegn til utettheter i tekking på boligen eller tilbygget. På bakgrunn av dette, vurderes taktekkingen til å fungere som tiltenkt.

I egenerklæringen svarte selger på bl.a. følgende spørsmål:

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?

Svar: "Ja. Taklekkasje oppdaget våren 2020. Nytt tak er etablert."

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

Svar: "Ja. Taklekkasje oppdaget våren 2020. Nytt tak er etablert."

8.2. Er arbeidet utført av faglært?

Svar: "Ja. E. AS."

Kjøper har opplyst at de etter overtakelsen, i forbindelse med installering av spotlights i taket, så tegn til råte- og fuktskader i takkonstruksjonen. Da de fjernet større deler av innvendig takledning, avdekket de massive råteskader i hele takkonstruksjonen. Kjøper reklamerte over råteskadene den 12.7.21.

Kjøper har fremlagt en bildesamling over skadene på taket, samt en video som viste skadene. Kjøper har gjort gjeldende at det flere steder var tegn til at det var tråkket igjennom taket, og at takbord hadde fått tydelige knekkpunkt og sprekkdannelser.

Kjøper innhentet et prisestimat for bytte av tak fra firma A. datert 12.1.23 på totalt kr 787 500 inkl. mva. Firma A. ga følgende vurdering:

Etter befaring, gjennomgang av bilder tatt av kunde og tekst i takstrapporten er det min mening at det ikke har vært en god løsning og etablere ett nytt tak på toppen av det gamle råteskadede taket. (beskrevet i takstrapporten). Estimatet på dette prosjektet har tatt utgangspunkt i at alle de foregående tiltakene blir fjernet og gjenoppbygget på nytt. Siden det er uklart hvor stor påvirkning råteskadene har hatt på den bærende konstruksjonen, har jeg valgt å utelate dette fra estimatet siden det er meget vanskelig og beregne pris nøyaktig. Denne jobben blir da å regne som tillegg.

Taket bør byttes i sin helhet basert på omfanget av råteskade som var tilstede når taket ble åpnet.

Med slike omfattende råteskader er det alltid anbefalt å rive bort alt som er påvirket, må vurderes i hvert tilfelle, for å deretter bygge opp på nytt igjen.

I rapport fra takstfirma B. datert 2.4.22, innhentet av foretaket, fremgikk følgende om "Yttertak":

På befaringsdagen er taket isolert og med montert dampsperre under isolasjonen over kjøkken og stue. I himlingen på kjøkkenet var det etablert en åpning på 50x50 cm for å se tilstanden over isolasjonen, der det er godt synlig at det har vært råteskader i taktro og fuktskjolder på taksperrer.

1.2 Konsekvens/vurdering av feil og mangel samt manglende opplysning.

Konsekvensen av tidligere lekkasje og kondensering i yttertaket, er mugg/råteskader i taktro som har betydelige svekkelser og delvis sammenbrudd. Råtesoppen har brutt ned treverket og redusert bæreevnen på taktro, samt fukt og smuss i isolasjonen. Dette fører til redusert isolasjonsevne, som igjen øker energibehovet i boligen og dermed kostnadene til oppvarming.

I forbindelse med råte og fuktskader er muggsoppvekst, soppsporer som kan påvirke innneklimaet negativt, med fare for helseskade.

Arten og graden av skade i skjulte konstruksjoner (yttertaket) tyder på at den påberopte skaden har pågått over tid og før nåværende eier kjøpte boligen. Med overveiende sannsynlighet har skaden utviklet seg siden byggeår, noe som sannsynligvis har sammenheng med mangelfull lufting og utett / mangelfull dampsperre.

Fra byggeåret var denne oppbyggingen normal byggeskikk, der det ikke var luftesjikt mellom isolasjon og takbord med tekking.

Nyere detaljer og oppbygginger er med luftesjikt.

(...)

Kostnadsestimat i forbindelse med utbedring av påberopt skade vedrørende yttertak. Dersom dette skal utføres, ansettes til **kr 458.000,- inkl. mva.**

Foretaket avslo ansvar overfor kjøper den 23.6.22.

3. Skader/feil ved grunnmur.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Grunnmur – TG 2

(...)

Beskrivelse

Grunnmuren på boligen er fra byggeår 1964. Grunnmuren er oppført både i plasstøp betong (fundamenter og ringmur) og i betongstein (høyvegger og delevegger), synlige deler av grunnmuren på utvendig side er pusset og har videre blitt malt.

Vurdering

Ved besiktigelse av fritt eksponerte overflater innvendig og utvendig, ble det ikke registrert sprekker eller skader av betydning for konstruksjonen. Men det ble registrert en skade i betongvegg ved bod i garasje. Eier opplyser at ved utgraving og etablering av tilstøtende støttemur, så kom gravemaskinen bort i muren og skadet denne.

TG gitt pga alder

I egenerklæringen hadde selger svart "Nei" på følgende spørsmål:

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Kjøper har opplyst at de etter overtakelsen oppdaget det som kunne se ut til å være betydelig innpressing og skader på grunnmur under tilbygget. Ifølge kjøper var muren betydelig presset innover i topp, og kjøper mente det så ut til å være oppsprekninger som var forsøkt skjult ved å male muren i forbindelse med salget.

Kjøper reklamerte over forholdet den 21.1.22.

I rapport fra takstfirma B. datert 2.4.22, innhentet av foretaket, fremgikk følgende om "Grunnmur":

Ifølge [kjøpers advokat] ble skaden på grunnmuren oppdaget i forbindelse med at han var for å inspisere råteskaden i takkonstruksjonen. Han tok en ekstra runde og kikket på resten av boligen, da det ble oppdaget sprekker, samt bul på bodveggen i underetasjen.

På befaringsdagen registreres noen sprekker i grunnmuren mot nordvest, samt en relativt svak bul på grunnmuren.

(...)

3.2 Konsekvens/vurdering/konklusjon av feil og mangel samt manglende opplysning.

Konsekvensen av sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging igjennom grunnmur, dersom det ikke er tilfredsstillende fuktsikret med grunnmurplast. I forbindelse med kuldeperioder og frost i muren, kan dette føre til ytterligere forverring av sprekkenes (frostsprenging).

Dersom dette utvikler seg negativt, øker risikoen for skader, som for eksempel setninger i overliggende konstruksjoner.

(...)

3.5 Forslag til utbedring:

(...)

Kostnadsestimat i forbindelse med påberopt skade på grunnmur skal utføres, ansettes til kr **63.000,- inkl. mva.**

Foretaket avslo ansvar overfor kjøper den 23.6.22.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 grunnet mangelfulle, misvisende, og uriktige opplysninger om tak, pipeløp og grunnmur. Kjøper har videre anført at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det var klare indikasjoner for at selger var kjent med skadene på taket, og selgers opplysning om at det var lagt nytt tak indikerte at skadene var utbedret, noe som ikke stemte. Opplysningene gitt av selger ga klart og tydelig inntrykk av at kjøper kunne forvente et nytt tak uten råteskader.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 928 218, samt forsinkelsesrente fra 4.2.22. Kjøper har også krevd erstatning for advokatutgifter på kr 71 406, jf. avhl. § 4-14.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var gitt mangelfulle eller misvisende opplysninger etter avhl. § 3-7 og 3-8, at eiendommen ikke hadde et avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-1, og at det uansett ikke foreligger et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger hadde avkreftet at han hadde kjennskap til råte i taket, og at takstmannens befaring var begrenset grunnet lukket konstruksjon. Innvirkningsvilkåret var uansett ikke oppfylt. Kjøper var gjort kjent med ytre skade på grunnmuren, jf. avhl. § 3-10. Den kvantitative vesentlighetsterskelen var ikke oppfylt. Salgsopplysningene ga ikke for høye forventninger til takets tilstand, og utbedringer av takkonstruksjonen var påregnelig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom etter en samlet vurdering til at de omfattende råteskadene i takkonstruksjonen måtte anses som et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum, jf. bl.a. FinKN 2012-330 og FinKN 2022-472.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at råteskadene i takkonstruksjonen er så upåregnelige at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum må anses oppfylt. Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatet grundige begrunnelse. Som sekretariatet, legger nemnda særlig vekt på at selv om det er tale om en eldre takkonstruksjon, ble både takkonstruksjon og takteking gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Det ble dessuten opplyst om ny takteking på hovedboligen fra 2020, og at dette arbeidet ble utført av faglærte. Sett hen til at utbedring av takkonstruksjonen vil utgjøre mer enn 10 % av kjøpesummen, foreligger det etter nemndas syn et markant og åpenbart avvik fra hva kjøper kunne forvente. Som sekretariatet, mener nemnda videre at forholdene ved pipeløp og grunnmur langt på vei må ha fremstått som påregnelige for kjøper, og at dette derfor får begrenset betydning ved vesentlighetsvurderingen.

Det er for nemnda etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det også foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, har sekretariatet utmålt dette til kr 400 000:

Et prisavslag skal som et utgangspunkt beregnes ut ifra den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, jf. bl.a. FinKN 2016-293. Sekretariatet har funnet at takstrappen fra takstfirma B. kan legges til grunn ved vurderingen, og at utmålingen dermed kan ta utgangspunkt i utbedringskostnader på kr 458 000 for tak.

Det skal i henhold til praksis gjøres et standardhevingsfradrag ved utmålingen dersom utbedringen medfører at eldre bygningsdeler byttes ut med nye, forlenget levetid, at utbedringen fører til bedre tekniske løsninger, el.l.

Etter sekretariatets vurdering er det for takkonstruksjonen kun grunnlag for et lavere fradrag. Det er lagt vekt på at det ut fra opplysningsbildet ved salget ikke var påregnelig for kjøper med kostnader til utbedringer av takkonstruksjonen. Selv om takkonstruksjonen i denne saken er gammel, er det tale om en bygningsdel med lang levetid. En utbedring av konstruksjonen vil derfor ikke medføre en større standardheving for kjøper. En utskiftning av taktekingen på tilbygget vil derimot medføre en standardheving og forlenget levetid.

Det vises til at tekkingen på denne bygningsdelen måtte antas å være fra byggeåret, og at normal levetid var oppgitt til 20-30 i salgsdokumentasjonen. Dette må det gjøres et skjønnsmessig fradrag for. Vi forstår det imidlertid slik at utbedringskostnadene i hovedsak er tilknyttet takkonstruksjonen. Til sammenligning vises til FinKN 2022-1000.

Kostnadene til utbedring av grunnmur og pipe er begrensede, og det skal for disse bygningsdelene gjøres et vesentlig større fradrag.

Sekretariatet har etter dette funnet at prisavslaget, inkludert tak, grunnmur og pipe, passende kan settes til kr 400 000. Det tilkjennes også renter fra 4.2.22.

Nemnda har funnet vurderingen noe utfordrende. På den ene siden er rapporten fra takstfirma B. relativt knapp, særlig mht. kostnadsestimatene. Det er også halvannet år siden den ble utarbeidet. På den andre siden er kjøpers innvendinger til rapporten nokså generelle i selve klagen til nemnda, og det er ikke kommet merknader fra kjøper om prisavslaget i etterkant av sekretariatets vurdering. Nemnda finner derfor etter en helhetsvurdering å kunne tiltre sekretariatets utmåling av kr 400 000, med tillegg av forsinkelsesrente.

Kjøper har også krevd erstatning på kr 71 406 for utlegg til advokat etter avhl. § 4-14. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at mangelen må anses å ligge innenfor kjøpers kontroll, og har bl.a. vist til følgende:

Som foretaket har vist til, vil en skjult mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. som den klare hovedregel ligge utenfor selgers kontroll, og dermed heller ikke gi grunnlag for krav om erstatning etter avhl. § 4-14. Se f.eks. FinKN 2017-077, FinKN 2018-128 og LB-2014-77701. Dette gjelder imidlertid ikke uten unntak, og selger vil bl.a. hefte for skjulte feil og mangler ved arbeid utført i selgers eiertid og/eller av selgers håndverkere, jf. FinKN 2018-953, FinKN 2021-847, og LB-2009-26827. I FinKN 2022-637 og FinKN 2023-327 kom nemnda til at også en skjult mangel som kunne ha blitt oppdaget av selgers kontraktsmedhjelper var innenfor

kontrollansvaret.

Sekretariatet har, under noe tvil, kommet til at mangelsforholdet i denne saken er innenfor selgers kontrollsfære, og vi vil vise til at det er foretaket som har bevisbyrden på dette punktet (jf. "seljaren godtgjør"). Det dominerende mangelsforholdet i saken er feil ved takkonstruksjonen, og som drøftelsen ovenfor viser er det langt på vei opplysningene som ble gitt ved salget som danner grunnlaget for kjøpers mangelskrav. Forholdet ville neppe ha vært upåregnelig i samme grad for kjøper dersom det ikke hadde blitt gitt positive opplysninger om takets tilstand og arbeider i nyere tid, herunder TG 1 for både takteking og takkonstruksjonen. Opplysninger gitt om boligen vil som hovedregel falle innenfor selgers kontrollansvar, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 109-110 med henvisning til kjøpslovsproposisjonen (Ot.prp. nr. 80 (1986-87) s. 92). Vi viser for øvrig til den generelle fremstillingen av kontrollansvaret i norsk rett i HR-2022-192-A, hvoretter det avgjørende vil være om forholdet er noe selger objektivt sett kunne kontrollere, og retten også konstatere at en skjult mangel "ikke i seg selv [utgjør] en ansvarsfriende hindring".

Nemnda har for sin del vært mer i tvil.

Nemnda tar ved vurderingen i utgangspunkt i HR-2022-192-A avs. 72:

Oppsummeringsvis legger jeg etter dette til grunn at vilkåret om at årsaken til mangelen må ligge utenfor selskapets kontroll, må vurderes konkret. Det avgjørende er om årsaken ligger innenfor det selgeren – etter en objektiv vurdering – kunne kontrollere eller påvirke gjennom planlegging, styring og kontroll med virksomheten. Foreligger det handlingsalternativer for selger som ville ha forhindre årsaken til mangelen, ligger årsaken normalt innenfor selgers kontroll, med mindre årsaken skyldes ekstraordinære forhold. Det er ikke avgjørende om selgeren har opptrådt aktsomt.

Nemnda viser videre til at Høyesterett i den nevnte avgjørelse eksplisitt uttaler følgende i avs. 49:

At mangelen er skjult for selger, utgjør med andre ord ikke i seg selv en ansvarsfriende hindring.

Nemnda har i den konkrete vurderingen etter avhl. § 4-14 delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Johannessen – bemerker:

Flertallet har under noe tvil kommet til at mangelen må anses å ligge utenfor selgers kontroll.

Flertallet legger til grunn at selger i sin eiertid ikke har gjort noen arbeider på selve takkonstruksjonen, og at mangelen som sådan var skjult. Takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten, tok et tydelig konkret forbehold om at konstruksjonen var lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. I tillegg ble det generelt angitt at lukkede konstruksjoner innebærer en risiko. Flertallet kan ikke se at det er noe å bebreide takstmannen for, ei heller at ytterligere undersøkelser/stikkprøver kunne eller burde ha vært gjort. Slik flertallet oppfatter det, ble mangelen oppdaget i forbindelse med en senere installering av spotlights i taket. Først da større deler av innvendig takkledning ble fjernet, ble de omfattende råteskadene avdekket. I tråd med Høyesteretts uttalelse i HR-2022-192-A er det avgjørende om selger har kunnet "*kontrollere eller påvirke*" mangelsforholdet gjennom "*handlingsalternativer*". Flertallet mener dette ikke kan forstås så strengt at det er tilstrekkelig med en teoretisk mulighet for selger til å kontrollere eller påvirke forholdet. I så fall vil alle typer mangler på en eiendom man er i besittelse av være omfattet, og ansvaret etter avhl. § 4-14 i realiteten være objektivt. Dette kan neppe sies å ha vært lovgivers intensjon, og er heller ikke i tråd med etablert praksis. Flertallet viser her særlig til FinKN 2023-602, som også omhandlet kontrollansvaret ved skjulte mangler. Her la en enstemmig nemnd til grunn følgende:

Skjulte mangler etter avhl. § 3-9 andre punktum anses i utgangspunktet som en hindring utenfor selgers kontroll, som ikke gir grunnlag for erstatningskrav etter avhl. § 4-14. Se til sammenligning FinKN 2018-128 og FinKN 2017-077. Imidlertid kan kontrollansvaret tidvis omfatte bl.a. selgers valg av håndverkere, slik at feil utført av selgers fagkyndige eller medhjelpere likevel kan gi grunnlag for erstatningskrav etter avhl. § 4-14, selv om avvikene var skjult for partene ved salget. I FinKN 2022-637 uttalte nemnda følgende:

"Nemnda ser ikke bort fra at takstmannen kan klandres noe for sin antakelse om sprekkene, men mener atferden neppe kan betegnes som grovt uaktsomt. Særlig måtte dette gjelde i lys av at han konkret har opplyst om at forholdet "Anbefales holdt under oppsikt for evt videre utvikling". Samlet sett kan nemnda ikke se at det ut fra dokumentene i saken er sannsynliggjort ansvar for takstmann etter reglene om identifikasjon med selger.

(...)

Når det gjelder spørsmålet om erstatning, mener nemnda mangelsforholdet i saken må anses å ligge innenfor selgers kontroll etter avhl. § 4-14. Det vises her til at kontrollansvaret normalt bedømmes strengt, og at det sentrale er om forholdet er noe selger objektivt sett kunne kontrollere, jf. bl.a. HR-2022-192-A. Dette er tilfellet i denne situasjonen, der selgers takstmann kunne ha avdekket at sprekkene var av mer alvorlig art enn sprekker i murpuss."

I avgjørelsen kom nemnda dermed til at mangelen måtte anses å falle inn under selgers kontroll, under henvisning til at takstmannen kunne ha avdekket forholdet ved sin befaring. Dette til tross for at nemnda ikke fant at takstmannen måtte anses grovt å bebreide for sin vurdering, og at mangelen måtte anses skjult. Tilsvarende betraktninger gjøres gjeldende i denne saken. I lys av opplysningsbildet og etterfølgende fagkyndige vurderinger, fremstår det sannsynlig at takstmannen ved salget kunne ha avdekket de påberopte fuktskadene ved sin befaring. Videre viser nemnda til at takstmannens beskrivelse av dreneringens og underetasjens oppbygging og tilstand må anses noe mangelfull og misvisende i lys av den faktiske tilstanden, hvor takstmannen også kunne ha tydeliggjort risikoen i større grad ved salget. Nemnda er følgelig kommet til at forholdet må anses å ligge innenfor selgers kontrollansvar, jf. avhl. § 4-14 første ledd. Nemnda har ved sin vurdering lagt til grunn at kontrollansvaret må bedømmes strengt.

Flertallet mener takstmannen i herværende sak ikke kunne ha oppdaget feilen uten å ha foretatt et større konstruksjonsmessig inngrep. I tillegg gjorde altså takstmannen både oppmerksom på manglende tilgjengelighet og den generelle risikoen ved en lukket konstruksjon. Saken skiller seg derfor noe fra saksforholdet i FinKN 2023-602, hvor nemnda påpekte svakheter ved takstmannens undersøkelser. Etter en samlet helhetsvurdering har flertallet derfor kommet til at forholdet ikke naturlig kan sies å ligge innenfor selgers kontrollsfære. Det er derfor ikke grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14.

Mindretallet – Venås – bemerkter:

Mindretallet tiltrer flertallets begrunnelse, med unntak av at mindretallet mener at årsaken til mangelen er innenfor selgers kontroll, og at kjøper derfor har krav på erstatning for advokatutgifter etter avhl. § 4-14.

Det sentrale faktum i saken er at selgeren, etter taklekkasje, skiftet taktekingen omtrent ett år før salget. Kort tid etter salget ble det oppdaget omfattende og gjennomgående råteskader i taket, nemlig i taktro og taksperrer. Skaderapporten legger til grunn at det på grunn av råteskadene blant annet er nødvendig å de- og montere yttertaket igjen. Råteskadene fremstår så omfattende at de enkelt kunne ha blitt oppdaget av selgeren, eller i praksis de utførende håndverkere, ved undersøkelse av taktro og takkonstruksjon ved omleggingen av taket.

I forbindelse med taktekejobben hadde selgeren, objektivt sett, en svært god anledning til å undersøke den lukkede, og etter sigende ganske risikofylte, takkonstruksjonen. Især siden det hadde vært en taklekkasje, må det ha fremstått som et nærliggende handlingsalternativ å undersøke tilstanden på taket mer generelt. Om selgeren ikke fikk undersøkt tilstanden på den umiddelbart underliggende bygningsdelen, altså taktroen, eller takkonstruksjonen mer generelt, risikerte man jo at hele taktekejobben måtte gjøres på nytt ganske kort tid etter, noe saksforløpet helt tydelig viser. Om ikke taktro og takkonstruksjon blir kontrollert i forbindelse med en fullstendig omlegging av taktekingen, når skal det da gjøres?

Årsaken til mangelen ligger derfor godt innenfor det selger – etter en objektiv vurdering – kunne kontrollere eller påvirke gjennom "*planlegging, styring og kontroll*" av eiendommen og

eiendomsvedlikeholdet, jf. HR-2022-192-A avs. 72. Mindretallet er for så vidt enig med flertallet i at det nok må settes en grense mot de rent teoretiske handlingsalternativene, men denne saken gjelder ikke et slikt tilfelle. I den sammenheng presiserer mindretallet at det ikke er tatt stilling til om selger, eller håndverkerne (taktekkerne), er å *bebreide* for å ikke ha undersøkt takkonstruksjonen bedre, eller har hatt noen "plikt" til å gjøre dette. Poenget er at en slik kontroll var praktisk å foreta når man tekket om taket.

Sekretariatet har en annen begrunnelse angående kontrollansvaret, og særlig vist til at det var *"gitt positive opplysninger om takets tilstand og arbeider i nyere tid, herunder TG 1 for både taktekking og takkonstruksjonen"*, og at disse opplysningene lå innenfor selgerens kontrollsfære. Mindretallet er for så vidt også enig i denne måten å se det på. HR-2022-192-A avs. 45 understreker at det må foretas en *konkret vurdering* av om årsaken til mangelen ligger utenfor selgers kontroll eller ikke. I denne saken var de positive opplysningene i tilstandsrapporten etter alt å dømme en direkte følge av at selger hadde lagt ny taktekking året før salget. Byggeåret er 1964, og verken taktekking eller takkonstruksjon kunne vel fått så gode tilstandsvurderinger om taktekkingen hadde vært original. Årsaken til mangelen, opplysningene, må da sies å ha såpass tett sammenheng med selgers faktiske handlinger at opplysningene er innenfor det selgeren har "påvirket". Det er da ikke nødvendig å peke på potensielle feil eller svakheter ved takstmannens opptreden, slik flertallet vurderer.

Mindretallet finner til slutt grunn til å minne om at selv om kontrollansvaret ikke er et *rent* objektivt ansvar, så er lovens *utgangspunkt* at selgeren har et objektivt ansvar for kontraktsbrudd, jf. HR-2022-192-A avs. 45. For å unnsnippe ansvar må selger godtgjøre at nærmere fastsatte vilkår knyttet til årsaken til kontraktsbruddet er oppfylt. Det har ikke selger ved foretaket gjort i denne saken. Kjøper har da krav på erstatning for advokatutgifter etter avhl. § 4-14.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Johannessen (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).