

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-839

27.11.2023

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

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

Taklekkasje – "ny skade"? – manglende varmekabler – innvirkning? – avhl. §§ 3-1, 3-7, og 3-8.

En bolig oppført i 1972 ble solgt "som den er" for kr 10,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.11.21. Ved salget opplyste selger om taklekkasje som skyldtes kondens fra vannrør, som ble utbedret av faglærte vinteren 2021. Videre ble det opplyst at selger "byttet det elektriske anlegget" i 2009, og at selger pusset opp og la et nytt laminatgulv i kjellerstuen i 2010. Selger informerte på overtakelsen at det hadde oppstått en lekkasje fra himling i underetasjen noen dager tidligere, fra en innvendig takrenne. Kjøper oppdaget også at varmekablene i kjellerstuen var fra byggeåret, og at det ikke var varmekabler over hele gulvet. Kjøper anførte at selger var ansvarlig for lekkasjen, ettersom dette måtte anses som en ny skade som oppsto før risikoovergangen, og at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket avsto kravet, og viste til at selger ikke hadde hatt kjennskap til mangler ut over det som fremgikk av salgsdokumentene, og at boligen var i avtalt stand. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 67 850, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje og manglende varmekabler, jf. avhl. §§ 3-1, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig sentralt på Østlandet oppført i 1972.

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

Sjelden mulighet! Flott atriumhus med solrik terrasse, hage, 5 sov, 3 bad, garasje og underetasje med egen inngang

Byggemåte

Atriumhus m/garasje med flatt tak tekket med takfolie.

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring. Varmekabler på bad.

U. ETASJE

Stue:

Kjellerstuen er et stort rom med fleksible bruksmuligheter. Perfekt som samlingsrom for barn og tenåringer. Vinduer i full høyde og varmekabler i gulvet.

Modernisering og påkostninger

Liste fra selger over utbedringer/oppgraderinger/påkostninger som er gjort med boligen:

2008: overtok huset rett før jul, parkett i gang og stue i overetasjen var ny men ellers var huset et totaloppussingsobjekt.

2009: nytt kjøkken, to helt nye bad i overetasjen, skiftet alle vinduer i hele huset, byttet det elektriske anlegget, lagt fliser i gangen i underetasjen. Utført av B. Entreprenør AS, alt etter forskrifter og med plassbygd inventar på badene.

2010: pusset opp og lagt laminatgulv i underetasjens stue og soverom (egeninnsats).

2021: ny isolasjon rundt innvendig takrenne oppe og innboksing og isolasjon av takrenne nede samt vannrør i taket etter kondensproblemer om vinteren. Utført av K. Bygg Entreprenør AS.

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

Overflater, generelt

Beskrivelse: Vegger: Panel og malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Parkett, laminat. Fliser på gulv på badet og i gang/u.etg.

Himling: Malte flater på innvendig himling.

Tilstandsvurdering: Overflater med normal bruksslitasje generelt. Ingen større skadeavvik ble registrert på befaringsdagen for øvrig. Stedvis oppussing i u.etg er for øvrig påregnelig. Utbedring av overflater på vegg i soverom er påregnelig. Tg er ikke vurdert da dette er en skjønnsmessig vurdering.

Taktekking og membraner – TG: 2

Beskrivelse: Taktekke av takfolie fra ukjent årstall dog trolig fra nyere tid.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av takfolie, mekanisk festet er 5 - 15 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Taket er tekket fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon på befaringsdagen. Taktekke ble besiktiget fra taket. Tg er gitt med tanke på antatt alder og normal forventet levetid.

Utvendige beslag – TG: 2

Beskrivelse: Nedløp, renner og beslag fra varierende årstall.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av beslag til vinds kier, vannbord og sålbekk er 20 - 30 år. Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5 - 15 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Nedløp, renner og beslag fremstår med tiltenkt funksjon men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Utsiftinger av ventilhatter er påregnelig på kort sikt. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner- og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Tg er gitt med tanke på alder og gjenværende forventet levetid.

Varme, generelt

Beskrivelse: Boligen blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring. Varmekabler på bad.

Tilstandsvurdering: Varme- og lydisolasjon iht. byggeår. Med tanke på alder anses isolasjonsevnen til å være normal og forventet med tanke på alder, konstruksjonsmetode og utførelse.

Elkraft, generelt

Beskrivelse: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i bod.

Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Utført el-kontroll i 2013 av firma K. Elektro AS
Tg er ikke vurdert. Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2008. Selger svarte bl.a. på følgende spørsmål:

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: "Ja. Drypp fra tak i stue i underetasjen pga kondens fra vannrør vinteren 2021. Problemet over ble undersøkt av to ulike firmaer og reparert av K. Bygg Entreprenør AS: Ny isolasjon rundt innvendig takrenne oppe. Innboksing og isolasjon av takrenne og vannrør nede. "

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

Svar: "Nei"

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: "Ja, kun av faglært"

Beskrivelse: "El-anlegg kontrollert av kommunen i 2013. Krevde festing av løs stikkontakt og dokumentasjon, ble utført av K. Elektro. "

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: "Nei"

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

Svar: "Ja. Se over."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 10,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.11.21, og overtatt av kjøper den 15.2.22.

På overtakelsen opplyste selger at det hadde oppstått en lekkasje fra himlingen i underetasjen noen dager tidligere. Lekkasjen kom fra en innvendig takrenne, og kjøper trådte inn i selgers krav under bygningsforsikringen.

Det ble fremlagt skaderapport fra takstmann F. datert 21.2.22:

Skadedato 13.02.2022

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Beboer melder om at han så vann fra avløps røret fra tak sluket, Under befaringen finner jeg ingen tegn til fuktighet og ingen skade.

Etter overtakelsen av boligen opplevde kjøper igjen lekkasje. Videre oppdaget kjøper at varmekablene i kjellerstuen ikke fungerte, og at det kun var varmekabler i halve kjellerstuen. Det ble fremlagt SMS-utveksling mellom kjøper og selger, hvor selger oppga å ikke vite noe om dette, men at det *"kanskje (...) bare har vært installert slik, det skjedde før jeg flyttet inn"*.

Kjøper innhentet deretter en reklamasjonsrapport fra takstmann R. datert 21.4.22:

2.3 – Påpekt forhold 3 – Vannlekkasje i himling i u. etasje

... 2.3.1 – vurdering

Det er under befaring ikke registrert lekkasje i himlingen i underetasje hvor det er opplyst å ha tidligere vært lekkasje. Påpekt forhold er opplyst å være utbedret med utvendig isolering av nedløpsrør og fuktmåling i området hvor tidligere lekkasje oppstod indikerer at bygningsmaterialer er tørre, men under befaring er det registrert lekkasje gjennom inspeksjonsluke ved underside av ny isolasjon rundt innvendig nedløp i 1. etasjen. Lekkasjen er med overveiende sannsynlighet den originale lekkasjen som selger har opplyst om å være utbedret.

Basert på observasjoner så har nedløpsrøret med overveiende sannsynlighet sprekk hvor lekkasjen kommer gjennom.

... 2.3.2 – Konklusjon

Påpekt lekkasje fra himling fremstår å ikke være utbedret og selv om det er opplyst i salgsoppgaven at dette er utbedret. ...

Konstruksjonen må åpnes og nedløpet og overgang mellom takbelegg og nedløp må kontrolleres. Rør med hull må skiftes alternativt strømpes, fuktpåvirket bygningsmaterialer må skiftes ut og nedløpet må gjenoppføres tilsvarende.

Kostnad estimeres til 65 000,- eks. mva.

... 2.4 – Påpekt forhold 4 - Varmekabler i kjellerstuen

Det er opplyst under befarings om at kjøper har oppdaget at gulvvarme i kjellerstuen kun er funksjonell over halve kjellerstuen. Gulvvarme i de andre rommene er opplyst å være funksjonell.

2.4.1 – Vurdering

Det er under befarings brukt termokamera for å registrere hvor i kjellerstuen gulvvarmen er funksjonell. Termokamera indikerer temperaturforskjeller i bygningsmassen ved bruk av infrarød stråling og ved hjelp av termokameraet er det identifisert varmestråling fra varmekabler under halve kjellerstuen. Den andre halvdel av kjellerstuen har ikke varmestråling fra gulvoverflater. Det legges til grunn at gulvvarme ble lagt over hele kjellerstuen når denne ble etablert, basert på rommets utforming. Det er ikke mottatt dokumentasjon eller øvrig informasjon om gulvvarmeinstallasjonen.

2.4.2 – Konklusjon

Med overveiende sannsynlighet har det oppstått feil i varmekabler under gulvoverflaten som medfører at gulvvarmen ikke fungerer slik som tiltenkt.

Skadens art medfører at det ikke er mulig å fastslå når skaden oppstod. Elektrotakstmann vil muligvis kunne finne indikasjoner ved dette ved målinger eller å inspisere varmekablene etter demontering av gulv.

Siden det ikke er mottatt informasjon om når skaden har oppstått så kan vi ikke konkludere hvorvidt forholdet kan klassifiseres som reklamasjon og det anbefales at nærmere informasjon innhentes fra selger.

Gulvbelegget må fjernes, skadete varmematter må skiftes ut og gulvet må gjenoppføres tilsvarende.

Kostnad estimeres til 150 000,- eks. mva.

Kostnaden basert på at det er elektrisk gulvvarme som er lagt over hele kjellerstuen når denne ble etablert. Varmemattene må dermed skiftes ut i sin helhet. Det vil kunne forekomme skjulte skader i konstruksjon som vil medføre merkostnad.

Selgers bygningsforsikring innhentet en rapport datert 2.6.22 fra takstmann S.:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsaken er mest sannsynlig utett yttertaket sluk.

Oppdatering 02.06.22

Det er en feil på avløpsrøret fra taket . Lekkasjen er trolig i en overgang mellom 40.50 mm røret fra sluket og inn i 75 mm plast. Det er ingen feil på takmembranen.

Oppsummering

Mest sannsynlig utett yttertaket, klarer ikke se hvilken stedet er vann renner inn. Vi må ha lekkasjesøker for og finne lekkasje.

Ifølge kjøper ble det lokalisert at lekkasjen skyldtes utett sluk på taket. Sluket ble deretter skiftet, og ifølge kjøper løste dette problemet. Det ble fremlagt uttalelse fra utførende rørleggermester hos V. AS. Kjøper har i den forbindelse fremlagt en faktura for "*Skifte taksluk*" på kr 20 688 inkl. mva., som kjøper har opplyst at de måtte bekoste selv.

Kjøper innhentet deretter en vurdering fra H. Elektro AS datert 27.9.22:

Oppsummering

Det ble foretatt kontroll av varmekabel og sikringsskap. Det ble ikke funnet noen feil på elektrisk anlegg. Det er ikke tegn til at vann har rent ned på sikringer, men har fulgt rammen på sikringsskapet. Det er en del rust i bunn av sikringsskap, men dette forringer ikke anlegget.

Det er kun varmekabel på halvparten av arealet i kjellerstuen – Mot yttervegg. Trolig er det lagt på denne måten for å motvirke kaldras fra vindu.

Bryter og varmekabel testet. Resultat: Det ble ikke påvist jordfeil eller brudd på varmekabel. Bryter er i orden.

Kjøper har fremlagt en faktura på kr 202 925 inkl. mva., for "*Delvis overflate oppussing kjellerstue*". Ifølge kjøper utgjorde kostnadene for å etablere varmekilde i gulvet i kjellerstuen totalt kr 47 162

inkl. mva.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Selskapet har vært i kontakt med selger som har forklart at varmekablene har virket fint og at han ikke har tenkt over om hele gulvet har vært varmt.

Selger har, slik det går frem i egenerklæringen, fått utbedret skaden av håndverkere og har ikke sett tegn til lekkasje eller andre feil etter at arbeidet ble utført, (...).

Kjøper har anført at det foreligger mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-7 og 3-8. Lekkasjen måtte anses som en ny skade oppstått mellom kontraktsigneringen og overtakelsen, jf. HR-2017-345-A. Tidligere lekkasje ble opplyst å være som følge av kondens fra vannrør, mens lekkasjen som oppsto kort tid før overtakelsen skyldtes utettheter i røret fra taket. Når det gjaldt varmekabler i kjellerstuen, ble det anført at kjøper hadde berettigede forventninger til varmekablenes alder, og at det var varmekabler over hele gulvet. Subsidiært anførte kjøper at det ble gitt uriktige opplysninger om at lekkasjen var utbedret tilfredsstillende.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på totalt kr 67 850, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, i tillegg til forsinkelsesrente, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-7, og 3-8. Selger hadde ikke kjent til at det kun var varmekabler på deler av gulvet i kjellerstuen, og opplysningen om varmekabler i gulvet måtte anses som objektivt sett riktig, jf. FinKN 2016-401. En eventuell opplysningssvikt kunne uansett ikke å ha virket inn på salget, all den tid kjøper måtte påregne at varmekablene var fra byggeåret, altså om lag 50 år ved salget, jf. FinKN 2022-868. Hva gjaldt lekkasjen, var dette en eldre skade som hadde vært til stede over lengre tid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at lekkasjen som ble avdekket før overtakelsen var å anse som en "ny skade", jf. avhl. § 3-1. Sekretariatet kunne heller ikke se at selger hadde gitt uriktige opplysninger om dette forholdet, jf. avhl. § 3-8. Hva gjaldt varmekablene, kom sekretariatet til at selger hadde gitt delvis uriktige opplysninger, men at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda har i vurderingen av denne saken delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Bones – bemerk:

Taklekkasjen

Flertallet viser til at sekretariatet i sin vurdering kom til at det ikke var sannsynliggjort at lekkasjen, som ble avdekket mellom budaksept og overtakelse, var å anse som en "ny skade", jf. avhl. § 3-1. Det ble i begrunnelsen vist til følgende:

Sekretariatet er enige i at dersom lekkasjen oppsto for første gang i tiden mellom budaksept og overtakelse, er det mye som taler for at forholdet må anses som en ny skade selv om selve utettheten var til stede før budaksept, jf. bl.a. HR-2017-345-A. Motsetningsvis må forholdet anses for allerede å ha vært til stede ved salget, dersom lekkasjen hadde oppstått også på et tidligere tidspunkt. Dette selv om forholdet var skjult på salgstidspunktet, eller om det tidligere hadde blitt forsøkt utbedret. Spørsmålet blir dermed om lekkasjen må anses som en helt ny skade, eller om det er tale om samme lekkasje selger opplevde i sin eiertid som ble forsøkt utbedret. Det bemerkes at det er kjøper som har bevisbyrden for sitt krav.

På den ene siden var det opplyst at tidligere lekkasje ble vurdert å skyldes kondens fra vannrør, og den nylig avdekte lekkasjen er vurdert å skyldes utettheter i røret fra taket. Dette kunne tilsi at det var tale om to ulike skadeårsaker, og dermed også to ulike lekkasjer. At det like etter at lekkasjen ble avdekket før overtakelsen

ikke ble funnet skader i konstruksjonen, kan tale for at lekkasjen ikke har pågått over lengre tid. At selgers bygningsforsikring har dekket følgeskadene, kan videre tale for at også forsikringen legger til grunn at lekkasjen har oppstått plutselig.

På den andre siden er det fremlagt en rapport fra takstmann R., som etter nærmere undersøkelser vurderte at "Lekkasjen er med overveiende sannsynlighet den originale lekkasjen som selger har opplyst om å være utbedret". Det er kjøper som har bevisbyrden for sitt krav, og som dermed må sannsynliggjøre sitt standpunkt. Der det foreligger uenigheter mellom takstmenn, er det vanskelig på bakgrunn av skriftlig saksbehandling å ta stilling til hvilken vurdering som må anses å være riktig. Vi finner det slik saken er dokumentert ikke tilstrekkelig sannsynlig at lekkasjen må anses som et nytt forhold uten sammenheng med lekkasjen som oppsto vinteren 2021, når takstmann R. har vurdert det overveiende sannsynlig at det er tale om samme skade. Se til sammenligning bl.a. FinKN 2016-293, FinKN 2017-587 og FinKN 2020-709.

Også sekretariatet finner at mye taler for at det kan ha blitt gjort en feilvurdering av skadeårsaken fra utførende håndverker i 2021, ettersom det igjen har oppstått lekkasje fra samme område og det nå er avdekket utettheter. Det bemerkes videre at lekkasjen kan ha vært til stede over noe tid, uten at dette har medført synlige følgeskader.

Slik saken er dokumentert for sekretariatet finner vi det dermed ikke sannsynliggjort at lekkasjen som ble avdekket mellom budaksept og overtakelse, må anses som en ny skade som ikke var til stede på avtaletidspunktet, jf. avhl. § 3-1. Sekretariatet finner dermed at forholdet mest sannsynlig må anses som en videreutvikling av en allerede oppstått skade, som ikke ble tilstrekkelig utbedret ved arbeidet i 2021.

Flertallet har funnet spørsmålet tvilsomt. Det fremstår som at de fagkyndige som har vurdert lekkasjen er uenige om årsaksforholdet. Kjøper har riktignok fremført følgende i nemndsansmodningen:

Selv om takstmann R. har konkludert motsatt er det slik at flere faktiske omstendigheter derimot underbygger at det var en ny lekkasje. Det er derimot 4 andre fagfolk som har konkludert med at dette var en ny skade. Dette ved at det var oppgitt å være 2 entreprenører som var på befaring i 2021 og to forskjellige takstmenn fra forsikringsfirmaet i forbindelse med forsikringsoppgjøret. Klager anfører følgelig at de samlede opplysningene i nærværende sak sannsynliggjør at det er snakk om en ny lekkasje som har oppstått mellom budgivning og overtakelse.

På samme måte som sekretariatet, har flertallet likevel begrensede faglige forutsetninger for å vurdere de mer tekniske sidene ved mangelsspørsmålet. Ved uenighet mellom sakkyndige vil det i henhold til praksis bl.a. måtte tas utgangspunkt i en konkret vurdering av om rapportene og undersøkelsene fremstår som forsvarlige, uavhengige og tidsnære. Et sentralt punkt blir dermed om det i så måte hefter bestemte svakheter ved takstmann R.s rapport av 21.4.22. Rapporten ble innhentet av kjøper selv og tett opp til overtakelsestidspunktet. Rapporten er relativt grundig, og en rekke forhold ble undersøkt. De sakkyndige var ikke hentet inn utelukkende for å vurdere den aktuelle lekkasjen, dette inngikk som ett av flere reklamasjonspunkter. Lekkasjen er drøftet både i et konkret vurderingspunkt, og under selve konklusjonen. Samlet sett finner flertallet, under noe tvil, at det ikke foreligger tilstrekkelige innvendinger til takstmann R.s rapport av 21.4.22 at konklusjonen kan settes til side. Flertallet har derfor kommet til samme resultat som sekretariatet på dette punktet.

Når gjelder kjøpers subsidiære anførsel om mangel etter avhl. § 3-8 grunnet uriktig opplysning om utbedret forhold, har sekretariatet under henvisning til nemndspraksis vist til følgende:

Etter sekretariatets oppfatning hadde selger berettiget grunn til å tro at forholdet var tilstrekkelig utbedret, og vi viser til at selgers opplysninger i egenerklæringsskjemaet må vurderes i lys av selgers kunnskap på salgstidspunktet. At det i ettertid har vist seg at utførende håndverker gjennomførte en utilstrekkelig utbedring eller tok feil at skadeårsaken i 2021, finner vi ikke at endrer konklusjonen i denne saken.

Flertallet finner for sin del det ikke nødvendig å ta stilling til dette, all den tid flertallet etter en samlet vurdering har kommet til at innvirkningskriteriet i avhl. § 3-8 andre ledd på dette punktet ikke kan anses oppfylt. Det vises her til at mangelen representerer en svært beskjeden

utbedringskostnad sett opp mot salgssummen, og at det heller ikke er tale om en sikkerhetsmangel eller lignende som etter nemndspraksis er antatt som spesielt kjøpsmotiverende. Samlet sett kan flertallet derfor ikke se at en opplysning om utbedring av en lekkasje til ca. kr 20 000 ville ha påvirket budgivningen på denne boligen.

Defekte varmekabler

Når det gjelder varmekablene, har sekretariatet etter en konkret drøftelse kommet til at innvirkningskriteriet i avhl. §§ 3-7 og 3-8 ikke kan anses oppfylt. Det er sammenfatningsvis vist til følgende:

Under ovennevnte forutsetning om at kjøper måtte påregne at varmekablene kunne være fra byggeåret, finner sekretariatet også i denne saken at kjøper måtte påregne at kablene hadde en nådd en alder hvor svikt og utbedringsbehov måtte anses påregnelig. Det vises også til at det ble gitt opplysninger om at innredede rom under terreng var en risikokonstruksjon, at det trolig ikke var fuktsperre mot grunn og om saltutslag i underetasjen, uten at dette har vært avgjørende for sekretariatets vurdering. Slik saken er dokumentert finner vi at en opplysningssvikt om at varmekablene kun var montert på deler av kjellerstuen ikke ville ha virket inn på avtalen.

Det synes klart at det ikke ble gitt konkrete opplysninger om alderen på varmekablene i kjellerstuen spesifikt, og at kjøper i mangel av andre holdepunkter i utgangspunktet derfor måtte påregne at denne bygningsdelen kunne være fra byggeåret. I så fall ville varmekablene ha vært 49 år på salgstidspunktet. Selger opplyste dog at de i 2010 pusset opp og la laminatgulv i stuen i underetasjen. I salgsprospektet ble det dessuten opplyst at selger i 2009 bl.a. *"byttet det elektriske anlegget"*. I nemdsanmodningen er det fremført at begge disse forholdene var egnet til å skape forventning om at varmekablene samtidig ble skiftet.

Flertallet har, som sekretariatet, også vært i tvil på dette punktet. Bytte av varmekabler er imidlertid et relativt omfattende og kostbart inngrep. Dersom dette hadde blitt gjort i 2009 eller 2010, ville det formodentlig vært omtalt eksplisitt i salgsdokumentene. Særlig gjelder dette når detaljgraden i salgsdokumentene ellers er nokså høy mht. utbedringer og påkostninger foretatt i selgers eiertid. Etter en samlet vurdering har flertallet kommet til at kjøper ikke kunne forvente at varmekablene ble byttet samtidig med oppussingen/leggingen av laminatgulvet i kjellerstuen, eller ved byttet av det elektriske anlegget. Dermed må innvirkningsvurderingen foretas i den kontekst som sekretariatet har beskrevet. Flertallet har falt ned på samme konklusjon som sekretariatet, nemlig at en opplysning om fungerende varmekabler på kun deler av gulvet ikke ville ha virket inn på kjøpets inngåelse eller budet størrelse.

Det foreligger etter dette ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Taklekkasjen

Mindretallet finner det vanskelig å legge avgjørende vekt på uttalelsene fra takstmann R. da uttalelsene ikke er nærmere begrunnet, samtidig som en rekke faktiske forhold tilsier motsatt konklusjon, inkludert takstmann R.s egne uttalelser.

For det første vises det til rapporten fra takstmann R., hvor det står følgende om den tidligere vannskaden:

Påpekt forhold er opplyst å være utbedret med utvendig isolering av nedløpsrør og fuktmåling i området hvor tidligere lekkasje oppstod indikerer at bygningsmaterialer er tørre.

Hvis takstmann R.s konklusjon om at den tidligere skaden faktisk aldri var utbedret var riktig, er det for mindretallet ulogisk at bygningsmaterialene i området der den tidligere lekkasjen/kondensen oppsto var tørre da han undersøkte med fuktmåler i april 2022. Hvis det

hadde vært slik som takstmann R. legger til grunn, nemlig at lekkasjen hadde vært pågående fra utbedringen ble fullført vinteren 2021 og til ny lekkasje ble oppdaget 13.2.22, er det vanskelig å forstå hvordan bygningsmaterialene i dette området kan være tørre i april 2022 da takstmann R. målte etter fukt.

For det andre vises det til at selger, fra utbedringen fant sted vinteren 2021 og frem til ny lekkasje ble oppdaget 13.2.22, ikke oppdaget fukt. Selger merket altså ingen tegn til at utbedringen var mislykket til tross for en lang periode med antatt mye nedbør.

For det tredje har kjøper anført at 4 andre fagfolk har konkludert med at dette var en ny skade. Kjøper viser til at det var oppgitt å være 2 entreprenører som var på befaring i 2021 og to forskjellige takstmenn fra forsikringsforetaket i forbindelse med forsikringsoppgjøret. Mindretallet kan ikke se at disse anførselene er bestridt fra selgers side.

For det fjerde har selgers bygningsforsikring dekket følgeskadene etter den nye lekkasjen, hvilket kan tale for at også forsikringsforetaket legger til grunn at lekkasjen har oppstått plutselig.

For det femte har takstmann R. ikke gitt en begrunnelse for hvorfor kondens ikke kan ha vært den faktiske årsaken til fuktproblemet i 2021. Kondens oppstår kun under visse forutsetninger, herunder når varm luft (med høyt fuktinnhold) kjøles ned i kontakt med kaldere flater. Hvis kondens ikke var riktig årsak til fuktproblemet i 2021 kunne takstmann R. enkelt tilbakevist dette ved å peke på hvorfor den aktuelle rørkonstruksjonen ikke var utsatt for kondensproblemer. Hadde takstmann R. uttalt at isoleringen som var utført i 2021 var helt unødvendig med tanke på kondensproblematikk, ville det ha gitt rapporten en annen tyngde.

Slik saken er opplyst finner mindretallet det sannsynliggjort at det var et kondensproblem som ble utbedret i 2021, og at lekkasjen fra det interne taknedløpet er en ny lekkasje som ble oppdaget etter signering, men før overtakelsen. Lekkasjen utgjør etter mindretallets syn en mangel etter avhl. § 3-1, jf. HR-2017-345-A.

Defekte varmekabler

Mindretallet har kommet til at innvirkningsvilkåret er oppfylt. Det vises til at det er flere konkrete faktiske omstendigheter som tilsier at det har formodningen mot seg at varmekablene var fra byggeåret.

For det første vises det til at kjelleren i henhold til ferdigattesten fra 1972 var oppgitt som hobbyrom. Å legge varmekabler i et slikt rom i 1972 fremstår som høyst uvanlig etter mindretallets syn. For det andre vises det til selgers opplysninger om at boligen var et totaloppussingsobjekt da de overtok i 2008 (med unntak for parkett i gang og stue i overetasjen), og at kjelleren ble *"pusset opp og lagt laminatgulv"* i 2010. Dette kan tale for at det ikke var varmekabler i gulvet i 2008, og at varmekablene ble lagt under oppussingen i 2010. Etter mindretallets syn tilsier ovennevnte at kjøper kunne ha berettigede forventninger om at varmekablene var nyere enn fra 1972, og opplysningene lest i sammenheng peker mot at varmekablene var lagt en gang etter 2008.

Det vises også til kjøpers henvisning til artikkelen fra firma M. som opplyser at riktig lagt varmekabel kan ha en forventet levetid på *"godt over 50 år"*. Selv om det legges til grunn – som flertallet gjør – at kjøper måtte forvente varmekabler fra byggeåret, mener mindretallet at det er en vesensforskjell mellom gamle fungerende varmekabler med begrenset restlevetid, og varmekabler som ikke fungerer allerede på overtakelsen.

Avgjørelsen avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).