

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-14

9.1.2024

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

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

Ny avhendingslov – lekkasjer og fuktskader i tak – TG 2 – takstansvar? – ugyldig tilstandsrapport? – uriktig kostnadsestimat? – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 3-10 – forskriften §§ 1-5, 2-9, 2-10 og 2-22.

En enebolig oppført i 1986 ble solgt for kr 7,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.9.22. I tilstandsrapporten som forelå ved salget var takteking gitt "mørk" TG 2, og det ble opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid på takteking og undertak var oppbrukt. Under tiltak ble det opplyst at tilstanden måtte overvåkes jevnlig, og det var oppgitt et kostnadsestimat på mellom kr 100 000 – 300 000. Takkonstruksjon/loft var også gitt "mørk" TG 2, og det ble opplyst at det var påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen, samt at det fra loft/kryploft var påvist indikasjoner på punktering av dampsperre, som medførte svekket effekt av dampsperrerefunksjonen. Under tiltak ble det opplyst at det burde gjøres lokale tiltak, at det var noe kondens og skjolder på plater på undertak ved gjennomføringer, og det var oppgitt et kostnadsestimat på under kr 10 000. Nedløp og beslag var gitt "lys" TG 2, og det ble opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt, og at tilstanden måtte overvåkes jevnlig. Første regnværsdag etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasjer flere steder i huset. Det ble avdekket utettheter i yttertaket, og fuktskader og sopp på undertaket. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 198 000. Kjøper anførte at takets tilstand avvek fra det forventbare, at det var gitt mangelfulle, misvisende og uriktige opplysninger ved salget, samt at tilstandsrapporten var ugyldig. Foretaket avsto kjøpers krav, under henvisning til boligens alder og øvrige risikoopplysninger gitt ved salget, samt at kjøper ble forespeilet kostnader på inntil ca. kr 310 000 til omlegging av taket i nær fremtid. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 198 000, krav om erstatning for advokatkostnader (egenandel) kr 4 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasjer og fuktskader i tak, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig sentralt på Østlandet, oppført i 1986.

I prospektet ble boligen beskrevet som romslig og fin, og jevnlig vedlikeholdt.

Tilstandsrapporten var datert 17.8.22, etter befaring 27.6.22. Under punktet "*Beskrivelse av eiendommen*" ble det bl.a. opplyst om følgende:

En bolig oppført i 1986, jevnlig vedlikeholdt og utført endringer og oppgraderinger etter behov. Eiendommen fremstår som pent eller normalt bruk.

Det er alder på installasjoner som gir tilstand TG2 uten at det er noen umiddelbar risiko for at det skjer noe med installasjonene, det fungerer bra som det er i dag.

Taktekking var gitt "mørk" TG 2 ("*avvik som kan kreve tiltak*"), og det ble opplyst om følgende:

Taktekkingen er av betongtakstein og taket er besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag var gitt "lys" TG 2 ("*avvik som ikke krever umiddelbare tiltak*"), og det ble opplyst om følgende:

Foliebelagt stål nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.

Takkonstruksjon/loft var gitt "mørk" TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

Tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det er noe kondens og skjolder på plater på undertak ved gjennomføringer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Under punktet "*Ventilasjon*" var det inntatt et bilde fra loftet.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst å ha kjøpt boligen i 1985. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "*Nei*". På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "*Nei*".

Boligen ble solgt for kr 7,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.9.22, og overtatt av kjøper 8.12.22.

I forbindelse med første regnværsdag den 8.1.23 skal kjøper ha oppdaget lekkasjer flere steder i huset, herunder på loftstue, på barnerom, på kryploft og fra takvindu på bad.

Det ble fremsatt reklamasjon overfor foretaket den 13.1.23.

Etter oppdagelsen av forholdene engasjerte kjøper to taktekkere som var på befaring for vurdering av årsak, omfang og utbedringskostnader. Det ble også sendt en takstmann fra kjøpers forsikringsselskap If for å befare eiendommen og utarbeide skaderapport.

I skaderapport fra entreprenør K. datert 16.1.23 fremgikk:

Installasjon

I. Vanninnt. utenfra over grunn

Kilde

I. Nedbør. Smeltevann. Grunnvann

Årsak

E. Slitasje og elde (normalt > 30 år)

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsak: Utettheter i yttertak. via overganger blikkeslag/gradrenner, samt tak møne. Alder 37år / slitasje.

Årsak til årsak: Ifbm svært store nedbørsmengder iform av snø, og et kraftig væromslag med mildvær og regn den siste tiden.

Har det oppstått en vannlekkasje inn til kaldt loft via utettheter i overgang blikkeslag/gradrenner/ tak møne, grunnet smelte vann.

Pkt 1- Kaldt loft, punkt over soverom. Stedvis våt isolasjon. Målbarfukt på under side av takplater flere steder.

Pkt 2 - Soverom:

Smelte vann har funnet føringsvei inn til soverom via panel tak, via bjelkelaggulv på kaldt loft.

Har utført overflate fukt søk og med tre pigg, med protimeter (mms2), på tre panel tak, listverk og parkett gulv..

Ingen målbar fukt på disse punktene på besiktigelse tidspunktet.

Fikk fukt verdier som indikerer at det tørt, så mye har tørket seg opp naturlig siden det lekket inn til soverom.

Pkt 3 - Takvindu (Kondens). Her var det visuell vannmerker på 1 side på utforingen til vindu. Har utført overflate fukt målinger, avdekket ingen målbar fukt. Det antas at dette er kondens vann som har lekket inn fra takvindu. Kan også skyldes utettheter i blikkeslag rundt vindu på yttertaket.

Følgeskader:

- Fuktig våt gulvisolasjon på kaldt loft. Ca 6m2.

I e-post av 13.2.23 fra firma S. fremgikk følgende:

- Taket er utett spesielt i overganger mellom gradrenner, luftehetter og møner. Dette kommer veldig godt frem da snøen begynner å smelte og smeltevann renner inn i de utsatte punktene. Taket er 37 år gammelt og bærer så klart preg av alderdom og at taksteinen holder ikke så tett lenger. Undertaket er av sutaksplater som har kortere levetid enn foreks. Rupanel og underlagspapp. Man ser at sutaksplatene "bøyer" seg pga fukten og at det har blitt en del svertesopp og mugg generelt over store deler av takflaten. Det kan se ut som dette har vart en stund over tid.

- Når taket er 37 år gammelt så begynner taket å bli såpass gammelt at man må forvente en renovering av taket eller større reparasjoner. I dette tilfellet må man skifte ut sutaksplater over egentlig veldig store deler av taket da mesteparten er berørt av svertesopp og mugg i tillegg da til ny takteking med underlagspapp, sløyfer, lekter og ny takstein. Noen av sutaksplatene har også falt ned og man ser rett i taksteinen fra undersiden på loftet. I en komplett takrenovering så innebærer kostnaden: Stillasoppsetting / Materialkostnad / Avfallshåndtering / Riving av takteking, lekter, sløyfer, sutak og dvs. Blikk / Oppbygging med evt nye sutaksplater (Anbefaler også underlagspapp i tillegg for bedre tetting) / Sløyfer og lekter / Dvs. Blikk / Ny luftehatt og pipebeslag / Nye takrenner / Ny takstein og møne.

- Ved en mere omfattende reparasjon av taket så må vi allikevel demontere eksisterende takstein over det aktuelle området (Nær halvparten av takets størrelse), lekter, sløyfer og Sutaksplater. For å bytte ut de berørte sutaksplatene så må dette gjøres fra utsiden, da de er festet via sløyfer og lekter. Gradrenner og luftehatt må også byttes ut, så blir gamle taksteinen remontert igjen. Dette er i kostnaden som er estimert til 198 000,- Inkl. Mva

- Kostnaden blir vesentlig større en 10 000,- som foreskrevet, i tillegg så er nok dette et fuktproblem som har vart en stund pga mengde svertesopp/mugg og fuktmerker. Sutaksplate som har falt ned er også et stort problem da man ser direkte i taksteinen som heller ikke holder helt tett.

Det ble også fremlagt en e-post av 16.2.23 fra K. takservice:

Undertaket är av sutaksplater och är generellt slitet och skadat, det har gett vika på fler tal steder och har oxå synlig på växt .

Sutaksplater fattas oxå på områden , och tak genomförningar är inte rätt utfört (stora hål på sidor av ventilation)

Av befarung kan det tyckas att mönebånd fattas och att lekkage troligen kommer från möne och vatten som kommer in under takstein rinder längs sutaksplater och med tiden har detta fört till skador.

Med tanke på undertakets tillstånd och takets ålder samt lakkage som är ett faktum är vårt råd att skifta tak.

Mindre reparasjon är möjlig men detta blir inte kostnad effektivt då stillas behövs sättas upp samt att taket behöver öppnas på fler tal ställen för att byta sutaksplater för att isåfall lekta på nytt och lägga tillbaka gammal takstein. Detta är möjligt men är inte vår rekommendation.

Ifølge foretaket har selger forklart at de ikke kjente til problemer med taket ut over hva som fremgikk av salgsdokumentene. Selger skal ha opplyst at boligens 2. etasje var i bruk uten at de registrerte lekkasjeproblemer, men grunnet sykdom var kryp loftet tilnærmet ikke i bruk de siste årene.

Ifølge foretaket har takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten forklart at han ikke kjente til problemer med taket ut over det som fremgikk av tilstandsrapporten. Takstmannen forklarte at det ble gitt en rekke risikoopplysninger om taket, blant annet at det var konstatert fuktskjolder/skader på undertaket. I tillegg skal takstmannen ha vist til bilde av skader inntatt i tilstandsrapporten under punktet om ventilasjon. Takstmannen skal også ha vist til at beslag og tekking var opplyst å ha usikker/begrenset restlevetid, samt at det var forespeilet kostnad til omlegging av taket på ca. kr 100 000 – 300 000.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som følge av at selger og selgers takstmann holdt tilbake opplysninger om lekkasjeproblematikk og takets tilstand. Kjøper har særlig vist til at selger hadde bodd i boligen siden byggeår, at lekkasje ble oppdaget kort tid etter overtakelsen, og at det var snakk om omfattende skader. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, som følge av at det var gitt uriktige og misvisende opplysninger om takets tilstand. Kjøper har videre anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 første ledd og 3-2 første ledd. Kjøper har anført at tilstandsrapporten ikke oppfylte minstekravene i forskrift til avhendingslova, og at den derfor ikke fikk virkning etter avhl. § 3-10, jf. forskriftens § 1-5, sammenholdt med avhl. § 3-10 første ledd andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 198 000 med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatkostnader på kr 4 000.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd. Foretaket har i hovedsak vist til boligens alder, forventet omleggingstid på taket, samt at kjøper ble forespeilet kostnader på inntil ca. kr 310 000 grunnet behov for omlegging av taket i nær fremtid. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-7.

Foretaket har vist til at selger ikke kjente til problemer med taket ut over det som fremgikk av salgsdokumentene. Foretaket har videre vist til at takstmannen ga risikoopplysninger om taket i tilstandsrapporten, og at takstmannen ikke kjente til problemer med taket ut over dette. Foretaket anførte at det ikke var gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forhold ut over det opplyste, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kunne heller ikke se at det var gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8. Når det gjaldt kostnadsestimatene i tilstandsrapporten viste sekretariatet til at disse måtte leses i sammenheng med det øvrige opplysningsbildet, og at kjøper ble forespeilet kostnader på til sammen kr 110 000 – 310 000 knyttet til tak og loft. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, og viste bl.a. til at skadene og utbedringsbehovet hadde årsak i naturlig elde og slitasje, samt at utbedringskostnadene var innenfor estimatene som var oppgitt i tilstandsrapporten.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og/eller 3-8 grunnet lekkasjer og fuktskader knyttet til boligens tak.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Selger har etter det opplyste fremholdt at han ikke kjente til utfordringer med taket ut over det som fremgår av salgsdokumentene.

Sekretariatet fremholdt følgende om avhl. § 3-7 når det gjelder selgers forhold:

Slik saken er opplyst kan ikke sekretariatet se at det foreligger bevismessige holdepunkter som gir grunn til å betvile selgers forklaring. Vi kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at selger måtte kjenne til forholdene. Vi bemerker at det kan fremstå som påfallende at lekkasjer viser seg for første gang ved første regnskyll kort tid etter overtakelse. Det fremgår samtidig av skaderapporten fra entreprenør K. datert 16.1.23, at vannlekkasje nettopp har oppstått i forbindelse med svært store nedbørsmengder i form av snø, og et kraftig væromslag med mildvær og regn den siste tiden. Selv om det også kan ha vært et pågående lekkasjeproblem over tid, er det ikke nødvendigvis gitt at dette har gitt utslag i form av synlige skader eller fremtredende lekkasjer tidligere. Det synlige skadeomfanget kan ha utviklet seg over kortere tid, og det er usikkert hvordan skadene har fremstått til enhver tid. Videre synes skadene i all hovedsak å være på loftet, og ikke i deler av boligen som er i daglig bruk. Vi kan ikke se at det er dokumentert skader i andre deler av boligen, som indikerer at det må ha vært synlige lekkasjer i selgers eiertid.

Nemnda er enig i dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Kjøper har også anført at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Ved vurderingen av om takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt vil takstmannens mandat stå sentralt. Det fremgår av tilstandsrapporten at den følger kravene i forskrift til avhendingslova. I forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) av 8.6.21 nr. 1850 er det angitt minstekrav til tilstandsrapporter ved boligsalg. Kravene i forskriften har som et utgangspunkt kun betydning for om tilstandsrapporten får virkning som nevnt i avhl. § 3-10 første ledd andre punktum, men forskriften må også anses å gi veiledning for vurderingen av hvorvidt takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt, jf. FinKN 2023-126. Vi viser til at formålet med forskriften er å tilrettelegge for at det utarbeides tilstandsrapporter av høy kvalitet, slik at boligkjøpere får et betryggende informasjonsgrunnlag, jf. forskriften § 1-1, noe som også er et hovedformål bak selve lovendringen. I henhold til forskriften §§ 2-9 og 2-10, skal takstmannen gjøre relativt grundige undersøkelser av takkonstruksjon, takteking og loft.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst om påviste fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen, at det er noe kondens og skjolder på plater på undertak ved gjennomføringer, og at det er påvist indikasjoner

på at det er punktering av dampsperre. Det ble opplyst om behov for lokale tiltak tilknyttet takkonstruksjonen. Videre ble det opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for takteking, undertak, nedløp og beslag, og det ble anbefalt jevnlig overvåkning av tilstanden. Videre ble takteking og takkonstruksjon/loft gitt sterk TG 2, mens nedløp og beslag ble gitt svak TG 2.

Ifølge foretaket har takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten forklart at han ikke kjente til problemer med taket ut over det som fremgår av tilstandsrapporten.

Som redegjort for over finner sekretariatet det usikkert hvordan takets tilstand har fremstått til enhver tid, og det er derfor vanskelig for oss å vurdere hvordan det fremsto ved takstmannens befaring, herunder hvorvidt takstmannen hadde mulighet til å avdekke større skader enn det opplyste. Vi vil bemerke at takstmannen var på befaring et halvt år før skadene ble avdekket og dokumentert av kjøper, og slik saken er opplyst fremstår det som sannsynlig at det kan ha skjedd en viss skadeutvikling i løpet av denne tiden. Vi viser igjen til skaderapport fra entreprenør K., hvor det fremgår at vannlekkasje har oppstått i forbindelse med svært store nedbørsmengder i form av snø, og et kraftig væromslag med mildvær og regn den siste tiden. Selv om det kan ha vært et pågående lekkasjeproblem over tid, har ikke et slikt skadeomfang nødvendigvis vært synlig over lengre tid. Synligheten av forholdene vil variere avhengig av værforhold, og forholdene kan være mindre fremtredende i tørrere perioder. Vi viser også til at det er inntatt enkelte bilder fra loftet i tilstandsrapporten, som ikke viser det samme skadeomfanget som senere har blitt avdekket.

Nemnda er enig i dette. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det er sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til utfordringer ved taket ut over det som ble opplyst ved salget. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda kan etter dette ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda kan ikke se at det er gitt uriktige opplysninger ved selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaet eller ved at det var opplyst om at undertaksplatene hadde skjolder og kondens. Det vises på disse punktene til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til.

Når det gjelder anførselen om at det er gitt uriktige opplysninger knyttet til kostnadsestimatene i tilstandsrapporten, vises det til sekretariatets begrunnelse:

Kjøper har videre anført at takstmannens kostnadsestimat knyttet til takkonstruksjon/undertak er uriktig, og at skadene er fremstilt som bagatellmessige. Sekretariatet viser til tilstandsrapportens forutsetninger, hvor det fremgår at "Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten". Kostnadsestimatet må følgelig leses i sammenheng med det øvrige opplysningsbildet, herunder opplysningene om anbefalte tiltak. Takstmannen har i dette tilfellet opplyst om kondens og skjolder på plater på undertak ved gjennomføringer, og opplyst at det bør gjøres lokale tiltak. Vi kan ikke se at det er sannsynliggjort at takstmannen ved sin befaring kunne observere et skadeomfang i takkonstruksjonen/på loftet som det ville koste mer enn kr 10 000 å utbedre. Vi vil videre påpeke at taktekingen ble vurdert til "mørk" TG 2, hvilket indikerer avvik som kan kreve tiltak. Under dette punktet er både takteking og undertak vurdert. Det ble her gitt et kostnadsestimat på kr 100 000 – 300 000. Kjøper ble med andre ord forespeilet kostnader på kr 110 000 – 310 000 knyttet til tak/loft, og de totale utbedringskostnadene ligger godt innenfor dette anslaget. Etter vår vurdering er det ikke gitt uriktige eller misvisende opplysninger om kostnadsestimater i dette tilfellet.

Nemnda slutter seg til dette. Oppsummert kan nemnda følgelig ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Kjøper har også anført at tilstandsrapporten ikke oppfyller minstekravene i forskrift til avhendingslova, og at den derfor ikke får virkning etter avhl. § 3-10, jf. forskriften § 1-5, sammenholdt med avhl. § 3-10 første ledd andre punktum. Hvilke undersøkelser takstmannen skal gjøre av takkonstruksjonen, takteking og loft, fremgår av forskriften §§ 2-9 og 2-10.

Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det foreligger bevismessige holdepunkter for at takstmannen ikke har foretatt de undersøkelser som forskriften oppstiller. Nemnda er enig med

sekretariatet i at det er usikkert hvordan takets tilstand fremsto på tidspunktet for takstmannens befaring i juni 2022, og at det er sannsynlig at det har vært en skadeutvikling i tiden etter befaringen og frem til kjøper avdekket forholdene som er omhandlet i skaderapporten fra januar 2023.

Ut fra de foreliggende opplysningene finner nemnda det følgelig ikke sannsynliggjort at tilstandsrapporten ikke oppfyller minstekravene i forskriften.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Det er her snakk om en bolig fra 1986. Ved salget ble det ikke gitt opplysninger om alder eller utførte arbeider på taket, og kjøper måtte derfor påregne at dette var som opprinnelig fra byggeår, og følgelig 36 år gammelt. Takteking og takkonstruksjon/loft var gitt "mørk" TG 2, som ifølge tilstandsrapporten signaliserer avvik som kan kreve tiltak. Som det fremgår av tilstandsrapporten gis TG 2 til bygningsdeler med feil utførelse, skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon, der vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, eller der det er grunn til å varsle om fare for skade på grunn av alder. Det ble opplyst om påviste fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen/på undertak ved gjennomføringer. Det ble også opplyst at mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for takteking, undertak, nedløp og beslag, og at tilstanden bør overvåkes jevnlig. I tilstandsrapporten ble det også oppgitt anslag på utbedringskostnader knyttet til taket på til sammen kr 110 000 – 310 000.

Det er avdekket at taket er utett, spesielt i overganger mellom gradrenner, luftehetter og møner, hvilket har medført større fuktskader i undertaket. De fagkyndige synes å vurdere det slik at de avdekkede skadene og utbedringsbehovet i all hovedsak har årsak i naturlig elde og slitasje. Vi viser til skaderapport fra entreprenør K. hvor det fremgår at den bakenforliggende årsaken er slitasje og elde. I e-post fra firma S. fremgår det at taket er 37 år gammelt "og bærer så klart preg av alderdom og at taksteinen [ikke] holder så tett lenger", samt at når taket er 37 år gammelt "så begynner det å bli såpass gammelt at man må forvente en renovering av taket eller større reparasjoner".

Etter sekretariatets vurdering måtte kjøper på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet ta høyde for behov for utskiftning av takteking og undertak på kortere sikt, og det kan ikke anses som upåregnelig at det i forbindelse med slike arbeider på eldre boliger oppdages enkelte skjulte feil og skader. Det er her avdekket skader og utbedringsbehov som i all hovedsak har årsak i naturlig elde og slitasje, og utbedringskostnadene er innenfor anslagene som ble angitt i tilstandsrapporten. Etter en konkret helhetsvurdering er sekretariatet av den oppfatning at skadeomfanget og utbedringsbehovet ikke avviker fra det kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente.

Sekretariatet har følgelig kommet til at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, jf. § 3-1 første ledd.

Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen konklusjon. Nemnda er følgelig kommet til at det heller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, jf. § 3-1.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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