

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-256

20.3.2024

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – feil ved yttervegger, kledning, takkonstruksjon, bæring – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1957 ble solgt "som den er" for kr 5,4 mill., og overtatt av kjøper 1.10.18. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst at to vegger var etterisolert i hhv. 2015 og 2017, samt at kledningen på den ene gavlveggen var byttet i 2017. Kledningen fra 2017 ble opplyst å være i bra tilstand (TG 1). Kledningen ellers ble opplyst å være av eldre dato, og i grei stand etter alder, og det ble bemerket at det måtte påregnes jevnlig kontroll og mulig utskiftning av enkelte bord (TG 2). Det ble videre opplyst at et par kledningsbord hadde mindre råteskader (TG 3), at det noen steder var manglende lufting i overgang mot grunnmur, og at det ikke var synlig musebånd på eldre del av kledning. Taktekingen ble opplyst å trolig være av eldre dato, med bra utførelse, og var gitt TG 2. Det ble opplyst at takkonstruksjon/kaldloft ikke var kontrollert. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over manglende lufting av kledning og manglende musebånd på gavlvegg med kledning fra 2017, feil ved yttervegger/kledning på fasadesider, muggsopp og manglende lufting av takkonstruksjon, og mangelfull bæring ved et takvindu. Kjøper anførte at selgers takstmann ga mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Foretaket avsto kjøpers krav under henvisning til at det var gitt negative opplysninger om bygningsdelene ved salget, og at det ikke forelå opplysningssvikt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 471 713.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved yttervegger og kledning, muggsopp og manglende lufting av takkonstruksjon, og mangelfull bæring ved et takvindu, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Vestlandet oppført i 1957.

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

Flott klassisk enebolig i et rolig og veletablert boligområde.

(...)

STANDARD

Velkommen til (...), en klassisk enebolig i et rolig og veletablert boligområde. Boligen fremstår som godt utnyttet med gjennomgående god standard.

(...)

En fantastisk bolig en kan flytte rett inn i!

I tilstandsrapporten ble det under takstmannens konklusjon opplyst om følgende:

Boligen er i god stand etter alder. Det er foretatt noen standardhevinger med blant annet nyere bad, kjøkken og vinduer. Noen bygningsselementer er eldre med begrenset levetid, og det bør derfor påregnes fremtidige påkostninger på noen av disse. Det er behov for normalt vedlikehold.

Det ble videre gitt følgende opplysninger om veggkonstruksjon og utvendige fasader:

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger med bindingsverk på original del av bolig. To av veggene er i følge eier etterisolert. Den ene innvendig (i 2015) og den andre innvendig og utvendig (i 2017). Ut over dette er det ukjent om ytterveggene er etterisolert etter originalt byggeår. På oppføringstidspunktet ble det ikke benyttet isolasjon i vegger.

Yttervegger i tilbygg med stenderverk, isolert. Tg 1

Kledning på den ene gavlen er i bra tilstand og utførelse. Kledningen er byttet i 2017. Tg 1

Kledningen er ellers av eldre dato (mulig fra 1985). Denne er funnet i grei stand etter alder. Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll og mulig utskiftning av enkelte bord. Tg 2

Ett par kledningsbord har mindre råteskader. Utskiftning anbefales. Tg 3

Noen steder er det manglende lufting i overgang mot grunnmur.

Det er ikke synlig musebånd i overgangen grunnmur/kledning på eldre del av kledning.

Normal levetid på kledning er 20-60 år.

Det ble gitt følgende opplysninger om takkonstruksjon:

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder.

Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Kaldt lagringsloft. Denne bygningsdelen ble ikke kontrollert på befaringen.

Det ble gitt følgende opplysninger om taktekking:

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Tekkingen er besiktiget fra bakken.

Betongpanner, trolig av eldre dato, har bra utførelse. Pannene har litt slitasje i overflaten. Tg 2

Stigetrinn på tak har rustskader.

Normal levetid før full utskiftning er 30-60 år

Det ble gitt følgende opplysninger under punktet overlys og takluker:

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Takvinduer er funnet i god funksjonsmessig stand. De fleste vinduene er av eldre dato. Tg 2 grunnet alder

Takvindu på bad er fra 2017. Tg 1

Normal levetid er 20-40 år.

Det anbefales å montere en isolert tett luke med nedfellbar stige til loftet.

Avslutningsvis i tilstandsrapporten ble det gitt følgende oversikt over tilstandsgrader:

Rapporten inneholder 10 Tg 2 og 2 Tg 3

Tilstandsgrad (Tg) 1: drenering, veggkonstruksjon, vinduer, takvindu, takrenner, trapp, pipe, etasjeskiller, bad, kjøkken, terrengforhold

Tilstandsgrad (Tg) 2: grunnmur, drenering, veggkonstruksjon, vinduer/dører, taktekking, takvinduer, bad, rom under terreng

Tilstandsgrad (Tg) 3: kledning-noen bord, terrassedør

Det gjøres oppmerksom på at ett avsnitt, f.eks "Vinduer og dører" kan inneholde flere forskjellige tilstandsgrader. Dette pga forskjellig alder og tilstand på bygningsdelene.

Det anbefales alltid at hele rapporten leses. Dette for å gi ett mer helhetlig bilde av boligen/leiligheten. Det anbefales også at teksten på side 3 leses der det står nærmere beskrevet ang bruken av tilstandsgrad 2.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2014, og at de hadde bodd der i tre år og ni måneder. På spørsmål 5 om kjennskap til skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur, insekter eller lignende, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Svarmaur har tidligere holdt til i yttervegg mot sør, men disse fikk vi fjernet med enkle lokkebokser. Etter at veggen mot sør ble skiftet ut i 2017 (etterisolert mm) har vi ikke sett maur på huset.

På spørsmål 6 om kjennskap til sopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 7 om kjennskap til utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 7.1 om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade siste 10 år, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Forrige eier skiftet gulv og rekkverk på eksisterende terrasse engang mellom 2010-2014. Finnes kvitteringer for arbeidet i huspermen.

Vi har utbedret hagestue, samt skiftet veggen mot sør med nye vinduer i 1.etasje.

På spørsmål 7.2 "Er arbeidet utført av faglært?", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Hagestue ble utbedret av (firmanavn)

(Firmanavn) ble engasjert for å utbedre veggen mot sør, samt skifte av Veluxvindu på bad i 2.etg.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.8.18, og overtatt av kjøper til 1.10.18.

Kjøper har reklamert over manglende lufting av kledning og manglende musebånd på gavlvegg med kledning fra 2017, feil ved yttervegger/kledning på fasadeside mot terrasse og fasade mot entréparti, muggsopp og manglende lufting av takkonstruksjon, og mangelfull bæring ved takvindu.

Det ble fremlagt reklamasjonsrapport utarbeidet av takstmann O. datert 21.10.22:

1. Reklamasjon på utført arbeid i 2017.

(...)

Den ene gavlsiden ble renoveret av firma i 2017 hvor det ble utført etterisolering, nye asfaltplater, ny kledning og montert inn enkelte nye vinduer. Det viser seg at denne jobben ikke er helt fagmessig utført med tanke på utlufting av kledningen. Det mangler tilstrekkelig lufting bak kledning og manglende museband bak nedre kledningsbord.

(...)

For å utbedre øvre del av kledning på vegg som mangler utlufting bak kledning bør det settes opp stillas for å foreta utbedring. I nedre del av vegg må nederste kledningsbord tas av, tverrlekte fjernes og det må monteres museband. I øvre del med skråtaket demonteres kledningen på øvre del, etter at lufting er etablert monteres kledningen. Samme kledningen bør kunne brukes på ny.

Stipulert pris. Stillas inkludert. Firma som har utført jobben i 2017 må få anledning først til å rette egne feil.

(...)

2. Fasadeside mot terrasse og fasade mot entreparti inkl. inngangsparti.

(...)

Det er kun tatt av et kledningsbord på terrasseside så det er vanskelig å antyde hvor mye skade det er. Kledningen er feil utført da det mangler utlufting bak kledningsbordene i tillegg til at det også mangler overgangsbeslag fra vegg til terrassebord. Kledningen på hele veggen inkl. arken i 2. etg har feil utførelser. Kledningen må skiftes i sin helhet. I den forbindelse må halvtaket over terrassen demonteres og monteres. Det samme gjelder for kledning på entreside inkludert bislaget som stikker ut.

(...)

Fasadeside mot terrasse inkl. arken i 2. etg kledning må utføres på ny. Det innbefatter at eksisterende kledning rives og ny vegg bygges opp med nye vindtettplater, lektes ut og monteres ny kledning. Det innbefatter at altanen i 2. etg. må demonteres, bjelker som går inn i huset beholdes. Halvtak over terrasse må demonteres og monteres. Terrasse må utbedres inntil vegger og det monteres beslag i overganger. På entreside fra hjørne på gavlvegg og inntil bislag og alle vegger på bislaget skiftes kledningen da den mangler lufting. Det monteres så nye vindtettplater og påmonteres ny kledning.

(...)

3. Muggsopp på loft i takkonstruksjon fra 1985. Konstruksjon fra 1957 er etterisolert uten luftespalte i tak.

(...)

Det er to forskjellige takkonstruksjoner på bygget. Den eldste del fra 1957 er utført med takåser som opprinnelig var uisolert eller isolert med et tynt sjikt med steinull. Det er foretatt etterisolering av takkonstruksjonen innenfra i nyere tid uten at luftespalte mellom isolasjon og sutak er etablert. Undertegnede tok hull på konstruksjonen fra innsiden, det kom frem at det brukt gipsplater i skråtak, plastikk og etterisolert mellom åsene fra 1957 uten bruk av luftespalte. Utførelsen med etterisolering i yttertaket fra byggeår øker faren betydelig for kondensproblematikk i takkonstruksjonen kontra opprinnelig original løsning hvor det kun var brukt et tynt lag med glassvattisolasjon. Det ble også foretatt hulltaking fra ytterside av taket, det kan også som bekreftes her at konstruksjonen med nyere isolering i skråtaket ikke er utført med luftespalte i opprinnelig takkonstruksjon men at det ikke er oppdaget muggsoppskader på trevirket. Tilstandsrapporten fra 2014 beskriver følgende, gammel takkonstruksjon med TG 2 pga. risiko. Tilstandsrapporten utarbeidet i 2018 har helt utelatt å beskrive både om den nye takkonstruksjon med kaldloft og den takkonstruksjonen selv om det er en del av instruksjonen.

Den nye påbyggede del av boligen fra 1985 er utført med sperr og med isolasjon mellom skråtaket imot oppvarmede rom i 2. etg. Det var takluke montert mot kaldloftet i 2018, takstmann velger å ikke kontrollere loftet selv om det er en del av prosedyren og instruks. Under premissetekst under pkt. takkonstruksjon står følgende. Her vurderer ventilering samt synlige tegn til fukt, råte og treskadeinsekter. Det står videre under vurdering. Denne bygningsdelen er ikke kontrollert.

(...)

Viser til [prospekt fra 2014] side. 38, punkt takkonstruksjon utarbeidet i 2014. Taket er gitt TG 1 på den nyeste del og TG 2 på den gamle del av takkonstruksjon siden den ikke er synlig for kontroll. Salgsprospekt (...) fra 2018 beskriver takkonstruksjonen på huset slik side 8. Her står følgende under pkt. Kaldt lagringsgloft. Denne bygningsdel ikke kontrollert. Ved hulltaking i takkonstruksjon på innsiden viser ingen tegn til fuktproblematikk men det kan ikke utelukkes at det er fuktproblemer på andre deler av taket som ikke er undersøkt. Det at det mangler lufting i gammel takkonstruksjon vil si det samme som at oppbyggingen er feil utført og øker risikoen for kondens betydelig.

Undertegnede foretok kontroll av kaldloftet og fant ut at det er for dårlig lufting i takkonstruksjonen fra 1985 i tilbygget del. I tillegg ble det påvist muggsoppvekst i isolasjon og sutaksplatene i øvre del mot kaldloftet her. I gammel takkonstruksjon ble det ble hulltatt i gammelt takkonstruksjon på det ene soverommet. det viser seg at det er isolert uten bruk av luftespalte. Takstmann fra 2014 ga denne konstruksjon TG 2 pga. risiko.

Viser til Byggedetaljer 525.002. Fig 322, side 9 for riktig oppbygging av gammel og ny takkonstruksjon. Byggedetaljblad ligger vedlagt til denne rapport.

(...)

Det anbefales å utbedre gammel takkonstruksjon fra 1957 med å etablere ny lufting som utføres på oversiden av takkonstruksjon. Det anbefales å utføre tiltaket i forbindelse med skifte av taksteinen på bygget. Ny takstein med ny lufting på oversiden av taket vil koste ca. 400 000,- pluss mva. Denne kostnad er ikke medtatt i utbedringskostnadene.

Det anbefales å utbedre kaldloftet med følgende tiltak. Ny isolert loftsluke med pakninger monteres. det stikkes ned lekter mellom isolasjonen og sutaksplatene, det etableres så luftespalte i takutstikk. Sopp på sutaksplater behandles med klorinoppløsning. Bedre utlufting i yttervegg. Kost for denne post vil være ca. 50 000,- pluss mva.

(...)

4. Nytt takvindu montert i skråtak på badestak i 2017.

(...)

Når det gamle takvinduet på badet i 2. etg ble skiftet ut med nytt takvindu i 2017 utført av firma kom det til syne at åsen var kappet, viser til foto som ble tatt av tidligere eier. Det er åpenbart at det burde vært utført forsterkning av åsebjelkene som er kappet på hver side slik at konstruksjon ble stabil, det ble ikke utført.

(...)

Takvinduet må tas ut og det må settes inn forsterkninger i takåser. det innbefatter at de innvendige overflatene i skråtaket må demonteres og monteres.

Utbedringskostnadene ble estimert som følger:

Reklamasjon på utført arbeid i 2017
Kr. 35 000

Fasadeside mot terrasse og fasade mot entreparti inkl. inngangspart
Kr. 250 000

Muggsopp på loft i takkonstruksjon fra 1985. Konstruksjon fra 1957 er etterisolert uten luftespalte i tak.
Kr. 50 000

Nytt takvindu montert i skråtak på baderomstak i 2017
Kr. 30 000

Sum utbedringskostnader, eks. mva.
Kr 365 000

Sum utbedringskostnader, inkl. mva.
Kr. 456 250

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som følge av mangelfulle og uriktige opplysninger om feil ved yttervegger og kledning. Kjøper har anført at selgers takstmann skulle avdekket og opplyst om at kledningen som ble byttet i 2017 manglet lufting og musebånd, at det var for liten avstand mellom kledning og asfaltplater, at fasadeveggen mot terrasse hadde feilmontert kledning, at det var feil ved og muggsopp i takkonstruksjonen, og at det var mangelfull bæring ved takvindu. Kjøper har også anført at boligen som følge av disse forholdene var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 456 250, og for takstutgifter på kr 15 463, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning for juridisk bistand, jf. avhl. § 4-14.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Når det gjaldt kledningen har foretaket i hovedsak vist til at takstmannen i henhold til sitt mandat skulle foreta undersøkelse ved stikkprøver, at det ble opplyst om at det enkelte steder var manglende lufting, samt at tilstandsgrad var basert på skjønn. Når det gjaldt fasadeside mot terrasse, har foretaket vist til at takstmannen opplyste om de forholdene som var synlige ved visuell overflateinspeksjon. Når det gjaldt takkonstruksjonen har foretaket vist til at det ble opplyst at denne ikke var kontrollert. Når det gjaldt bæring ved takvindu har foretaket fremholdt at det ikke var sannsynliggjort at dette var synlig ved takstmannens befaring. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og i hovedsak vist til at det måtte være påregnelig med behov for større utbedringer og utskiftninger på bakgrunn av bygningsdelenes alder, levetid og opplyste tilstand.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå noen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter sekretariatets vurdering var det ikke sannsynliggjort at selgers

takstmann kjente eller måtte kjenne til feil eller skader ut over det som ble opplyst om ved salget, og sekretariatet kunne heller ikke se at det var gitt uriktige opplysninger ved salget. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste blant annet til at en betydelig del av utbedringskostnadene var knyttet til eldre bygningsdeler hvor det uansett måtte være påregnelig med tiltak på kortere sikt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7 og reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann. Nemnda har etter en konkret helhetsvurdering kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Nemnda peker for sin del særlig på de bevismessige utfordringene som ligger i nemndas skriftlige behandling, samt nemndspraksis om at det som et utgangspunkt kreves klare holdepunkter for grov uaktsomhet for å oppstille takstansvar. Nemnda er enig med sekretariatet i at takstmannen bl.a. for takkonstruksjonen burde ha foretatt undersøkelser, men ettersom det tydelig ble opplyst at dette nettopp ikke var gjort, kan det i henhold til praksis ikke anses som grovt uaktsomt at undersøkelser ikke ble foretatt.

For det dominerende mangelsforholdet – fasadeside mot terrasse og fasade mot entreparti inkl. inngangsparti – har sekretariatet uttalt ellers følgende om den konkrete aktsomhetsvurderingen:

Det forhold at yttervegger på fasadeside mot terrasse og entréparti er feil oppbygget, og mangler lufting bak kledningsbord fremstår slik saken er opplyst som lite synlig. Ifølge reklamasjonsrapporten er det her tatt av et kledningsbord, og sekretariatet finner det usikkert om forholdet i det hele tatt er synlig uten konstruksjonsmessige inngrep. Manglende lufting i øvre del av kledning mot takutstikk fremstår heller ikke som særlig synlig, og i hvert fall ikke ved en enkel visuell besiktigelse fra bakkenivå. Vi forstår det for øvrig slik at forholdene ble oppdaget ved nærmere undersøkelse av en fagkyndig, etter at en annen fagkyndig hadde fått en mistanke om konstruksjonsfeil i forbindelse med arbeider på boligen. Forholdene ble også oppdaget relativt lang tid etter overtakelsen. Dette gir en indikasjon på at det ikke er snakk om særlig synlige eller åpenbare feil.

Nemnda slutter seg til disse betraktningene.

Nemnda har merket seg anførselene i kjøpers nemndsanmodning av 13.2.24 om at sekretariatet har lagt listen for lavt i sin uaktsomhetsvurdering:

Klager vil anføre at takstmann ikke behøver å ha opptrådt grovt uaktsomt. Det er nok å konstatere at takstmann har unnlatt å påpeke forhold som sedvanlig burde blitt påpekt. Hvis ikke en potensiell kjøper kan forvente dette har en slik rapport ingen hensikt.

Sekretariatet har lagt til grunn en altfor enkel vurdering av hva en fagkyndig takstmann bør og må se under en befaring. Takstmann er fagkyndig og må ventes å undersøke og oppdage avvik. En vanlig legmann kan man ikke sette slike forventninger til ifm. med et kjøp av en eiendom.

Nemnda understreker at kravet til "grov uaktsomhet" må ses i sammenheng med nemndas skriftlige behandling og vurderingstemaet etter avhl. § 3-7. Loven oppstiller i seg selv ikke noe slikt krav, og ved alminnelig umiddelbar bevisføring vil både innholdet og utfallet av den konkrete takstmannsvurderingen kunne bli annerledes.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-8 i denne saken.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetselementet ikke kan anses oppfylt. Det er bl.a. vist til følgende:

Saken gjelder en enebolig oppført i 1957. Ved kjøp av en eldre bolig vil det alltid foreligge en viss risiko for skjulte feil og skader, og jo eldre boligen er, desto større er denne risikoen. Det er påregnelig at en brukt bolig på over 60 år ikke tilfredsstiller alle krav til byggeforskrifter og god håndverkerskikk. Videre har alle bygningsdeler begrenset levetid.

Når det gjelder feil knyttet til kledningen fra 2017, og mangelfull bæring i tak ved takvindu skiftet i 2017, er sekretariatet av den oppfatning at det foreligger avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente. Det er imidlertid snakk om begrenset skadeomfang på disse punktene, og utbedringskostnadene her er også relativt lave.

En betydelig del av utbedringskostnadene knytter seg til eldre yttervegger. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst at kledningen på den ene gavlveggen var byttet i 2017, men at kledningen ellers var av eldre dato, mulig fra 1985. Kjøper måtte derfor ta høyde for at det meste av kledningen var 33 år på kjøpstidspunktet, og at den også kunne være eldre enn dette.

Videre var kledningen, med unntak av den fra 2017, generelt vurdert til TG 2. TG 2 indikerer middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse, og tilsier at det er påregnelig med tiltak på kortere sikt. Det ble uttrykkelig opplyst at det bør påregnes jevnlig kontroll og mulig utskiftning av enkelte bord. I tillegg ble det opplyst om noe forekomst av råteskader, og dette var vurdert til TG 3. Videre ble det, som redegjort for over, opplyst om at det stedvis mangler lufting, samt at det ikke er synlig musebånd på eldre del av kledning. Normal levetid for kledning ble opplyst å være 20-60 år. Kjøper måtte følgelig påregne umiddelbar utskiftning av deler av kledningen, og på bakgrunn av risikoopplysninger knyttet til alder, påviste skader og konstruksjonsfeil, samt sett hen til begrensningene for takstmannens undersøkelser, måtte kjøper ta høyde for at det i forbindelse med utbedringsarbeidene og nærmere undersøkelser kunne avdekkes et større skadeomfang og utbedringsbehov. Vi kan ikke se at det er dokumentert at feil ved oppbygningen av ytterveggene har medført mer omfattende skader i konstruksjonen, og etter vår oppfatning har utbedringsbehovet som er avdekket nær sammenheng med de risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Til sammenligning viser vi for øvrig til FinKN 2018-437, FinKN 2020-834, FinKN 2020-911 og FinKN 2021-301.

Videre knytter en del av utbedringskostnadene seg til takkonstruksjon fra 1985 og 1957. Ved salget ble det som nevnt opplyst at takkonstruksjonen ikke var kontrollert. Dette innebærer en risiko for at det kan foreligge skjulte feil og skader som takstmannen ikke avdekket ved sin befaring. I lys av bygningsdelenes alder, særlig når det gjelder den eldre delen, kunne det heller ikke være upåregnelig at det forelå avvik fra dagens byggeskikk og krav, og kjøpers forventninger til isolering måtte også være begrensede. Vi viser også til at takteking var vurdert til TG 2, og at det ble opplyst om betongpanner trolig av eldre dato, og at pannene hadde slitasje i overflaten.

Normal tid før full utskiftning ble opplyst å være 30-60 år. Det ble ikke gitt opplysninger om arbeid ved taket, og kjøper måtte derfor legge til grunn at dette var som opprinnelig fra byggeår. På kjøpstidspunktet var taktekingen dermed av en alder hvor det måtte være påregnelig med større tiltak på kortere sikt, og deler av taktekingen hadde allerede oversteget forventet levetid, med påfølgende risiko for svikt. Dette innebærer en ytterligere risiko for at det kunne foreligge skader i takkonstruksjonen. Etter vår vurdering måtte kjøper ta høyde for at det ved nærmere undersøkelser av takkonstruksjon, samt i forbindelse med påregnelig utskiftning av takteking, kunne avdekkes enkelte skader og feil i takkonstruksjonen, og slik vi ser det går ikke skadene og utbedringsbehovet her ut over det kjøper måtte påregne. Til sammenligning viser vi for øvrig til FinKN 2022-121, FinKN 2022-1066 og FinKN 2023-455.

Vi påpeker at bestemmelsen er ment å ramme de utvilsomme, og følgelig de mer åpenbare misforholdene mellom påregnelig og faktisk tilstand. Etter en samlet vurdering, hvor det særlig er lagt vekt på boligens og bygningsdelenes alder, påregnelig vedlikeholds- og utbedringsbehov, samt risikoopplysninger gitt ved salget, er sekretariatet av den oppfatning at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Etter en samlet helhetsvurdering finner nemnda å kunne slutte seg til sekretariatets konklusjon og begrunnelse også på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).