

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-824

12.9.2024

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

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

54 år gammel bolig – konstruksjonsfeil ved tak – opplyst om ufaglært arbeid – takstansvar? – TG IU og TG 2 – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1967 ble solgt "som den er" for kr 3,6 mill., og overtatt av kjøper 1.6.21. I tilstandsrapporten var takkonstruksjonen gitt TG IU og taktekingen var gitt TG 2. Det var opplyst om noe vedlikeholdsbehov, og at oppgraderinger måtte påregnes. I egenerklæringen opplyste selger bl.a. at det hadde vært mus i vegg/tak. Det fremgikk videre at selger hadde utbedret lekkasjer fra taket ved ufaglært egeninnsats i 2019 og 2020. I forbindelse med oppussing oppdaget kjøper svertesopp og manglende lufting av takkonstruksjonen, og kjøper reklamerte til foretaket 14.7.22. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav under henvisning til boligens alder og opplysningene gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 094 439, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tak, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Nordland oppført i 1967.

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

Innholdsrik enebolig med garasje, vedbod og lekestue beliggende flott til med utsikt ...

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. følgende:

Standard: Boligen holder alminnelig god standard alder tatt i betraktning, men har noe vedlikeholdsbehov. Oppgraderinger og fullføring av gjenstående arbeider må påregnes.

Overflater ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste bl.a. følgende:

Vurdering og begrunnelse

Parketten har høy bruksslitasje samt det er hull etter tidligere radiatorer.

Tidligere har det vært lekkasje i himling i stue, kjøkken og bad. Det ble fuktmålt her ved befaring, men ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Svimerker i himling i stuen, disse skyldes varmgang fra belysning

Tiltak

Oppgraderinger/ utskiftninger bør påregnes.

Takkonstruksjonen ble gitt TG IU, og takstmannen opplyste:

Pulttak takkonstruksjon av tre.

"2 tomm 8" tak, materiale fra bonsag.

Det er montert søylesko utenfor deler av fasade øst med tanke om å trekke taket ut over inngangspartiet.

Vurdering og begrunnelse

Råteskade i tak over gammel garasje oppført inntil boligen. TG IU settes da dette er en lukket konstruksjon, med ingen inspeksjonsmuligheter.

Tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjonsoppbygging av takkonstruksjonen og tilstanden på denne anbefales.

Taktekkingen ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste:

Taket er tekket med takpapp fra 2005.

I 2019 og 2020 ble det utført reparasjoner på taktekket, arbeidene ble utført av eier.

Utettheter mellom pipe gammel og taktekket.

Vurdering og begrunnelse

Taket var dekket av snø ved befaring. Det har tidligere vært observert lekkasje i kjøkken stue og bad. I 2019 og 2020 utførte nåværende eier tettetiltak på taket.

Tiltak

Utskiftning av taktekket bør påregnes i nær fremtid.

Renner, nedløp og beslag ble gitt TG 2.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd i boligen siden 2005. På spørsmål om kjennskap til problemer med bl.a. skorstein/pipe krysset selger av for "Nei". På spørsmål om kjennskap til bl.a. sopp og råteskader i boligen krysset selger av "Ja" og opplyste:

Det har vært mus i vegg/tak. Råteskade på panel i innredet rom i krypkjeller. Råteskade i tak på gammel garasje tilbygg på hus.

På spørsmål om kjennskap til utettheter i bl.a. tak krysset selger av "Ja" og opplyste:

Lekkasje fra tak på hus på bad og i nerstue.

På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på bl.a. tak svarte selger "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad", og opplyste bl.a.:

Reperasjon av hustak 2019 og 2020.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.5.21, og overtatt av kjøper den 1.6.21.

I forbindelse med oppussing oppdaget kjøper svertesopp og manglende lufting av takkonstruksjonen. Kjøper reklamerte til foretaket den 14.7.22.

Kjøper innhentet skaderapport fra takstmann S. av 9.1.23:

Konklusjon: Konklusjon blir at det er en feil konstruksjon av takets oppbygging fra husets opprinnelige byggeår 1967/1968. Manglende lufting av takkonstruksjon. Boligen kan ikke benyttes slik den er i dag. På grunn av store råteskader og dårlig inneklima og lukt kan det være helsemessige utfordringer.

(...) **Skadeårsak:** Manglende utlufting av takkonstruksjonen, gjelder hele bygningen som har flatt tak.

(...) **Følgeskader:** Undertak, taktro: Taktro er skadet i store deler av takets flater.

(...) **Beskrivelse reparasjon:** Riving av eksisterende taktekking av papptekking, undertak av taktro panel. Ny oppbygging med å etablere lufting, nytt undertak og ny taktekking av mestertekk av takpapp. Det tilkommer arbeider med vindskiver, beslag og omkringliggende kassebord. Stilas må monteres etablerers rundt hele boligen.

Utbedringskostnadene ble i rapporten estimert til kr 1 094 439.

I e-post fra H. Bygg AS opplyses at "utdrag av pris på selve tekkingen av taket er på kr 125 552 eks mva. Pris er inkl material (tekking) og montering".

Foretaket har lagt frem byggetegninger som viste lufting i takkonstruksjonen.

Foretaket fremla et teknisk notat av takstmann T. datert 4.3.23:

Boligen er som nevnt oppført i 1967 og er i dag ca. 55 år gammel. Det er opplyst at det ble lagt ny takpapp i 2005 og at det var utført lokale reparasjoner grunnet lekkasje i 2019 og 202[0]. Taktekking og renner og beslag er gitt en tilstandsgrad 2. Takkonstruksjonen er ikke gitt tilstandsgrad da konstruksjonen er lukket. Samtidig opplyses det om råteskade i det som tidligere var garasje og det anbefales ytterligere undersøkelser av konstruksjonsoppbyggingen og tilstand.

Over er det også vist til forventet levetid på takpapp som viser et intervall på 15 – 35 år før utskiftning og lokale reparasjoner er påregnelig fra ca. 5 år. Takpapper vist til over er i dag ca. 17-18 år gammel.

De påviste skader vurderes som normale utfra konstruksjonens alder. Ved omlegging av taket vil det være påregnelig å utbedre lokale råteskader. Svertesopp ser vi i nær sagt alle eldre takkonstruksjoner i varierende omfang. Krav til tetthet i boliger var ikke det samme i 1967 som det er i dag. Videre har endret bruk med mer dusjing, annen oppvarming og vi avgir mer fuktig luft i dag enn tidligere. Disse forhold sammen med mindre krav til dampspærre er hovedsak til at svertesopp oppstår. Svertesopp bryter ikke ned trevirke og vurderes ikke å skade inneklimate. Det anbefales en ny god og tett dampspærre når takbelegg skiftes. Det er opplyst at takkonstruksjonen skal tilleggs isoleres. Ved tilleggsisolering bør også takets lufting vurderes på nytt. Ved økt isolasjon øker behovet for lufting.

Konklusjon.

Mottatt skaderapport fra (takstmann S.) sier ingenting om takets oppbygging eller mulig konstruksjonsfeil. Takplater og isolasjon er tatt ned på innvendig side hvor det er avdekket svertesopp/ misfarging.

Konstruksjonen er vurdert utfra mottatte tegninger fra R. kommune, og mottatte bilder. Basert på dette fremstår konstruksjonen slik som prosjektert og byggeskikk på oppføringstidspunktet. Tilstand vurderes å samsvare utfra alder og de opplysninger gitt i tilstandsrapport.

Kjøper innhentet revidert rapport fra takstmann S. av 27.3.23:

27.03.2023

Etter åpning av takets ta utstikk, kasser i vest og øst hvor lufting av takets konstruksjon synes er tiltenkt, er det ikke gjennomgående åpent tak for luftgjennomstrømming gjennom hele takets areal.

Det ser ut som det i ettertid er konstruert et tak bestående av 48x148 mm bjelker med påforet 48x98 mm samt taktro og papptekking ovenfor på eksisterende tak fra byggeår.

Det henvises til byggetegninger og byggesaksmappe med detaljer for oppbyggingen av takkonstruksjonen. Utførelse som i dag sees er ikke den samme som det henvises til.

Luftespalter, åpninger er etablert bare på den ene siden av bygningen mot øst, man vil derfor ikke oppnå noen gjennomstrømming av luft. Tilsvarende luftespalter, åpninger på motsatt side ville gitt en god utlufting for fjerning av fukt som av en eller annen grunn har kommet inn i konstruksjonen. Henvisning til byggedetaljer 525.104, figur 273.

(...) **Skadeårsak:** Manglende utlufting av takkonstruksjonen, gjelder hele bygningen som har flatt tak. Det mangler lufting av flat takkonstruksjon dokumentert med bilder fr 27.03.2023. Er i tillegg avdekket med måle laser at det i takkonstruksjonen ikke er sammenhengende åpning fra yttervegg til yttervegg noe som i tillegg gjør utluftingen umulig/dårlig. Viser til bilder 27.03.2023.

Foretaket innhentet rapport fra takstmann H. av 24.5.23:

I forbindelse med at kjøper blant annet skulle bytte himling i stue og kjøkken oppdaget han at taktroen var full av svertesopp. Ved videre undersøkelser utvendig fant han ut at det var bygget et nytt tak over det opprinnelige taket, og at det nye taket kun var luftet mot øst.

Årsaken til at det har dannet seg svertesopp på taktroen (nederste lag) skyldes mest sannsynlig en kombinasjon av kondensering pga dårlig lufting, isolering, dampsperre og lekkasjer på tekkingen.

Skadens utviklingstid er mest sannsynlig fra boligens/takets byggeår. Svertesopp og manglende lufting har ikke vært synlig for (takstmann som skrev boligsalgsrapport) uten inngrep i konstruksjon.

(...) Konklusjon

Det har med overveiende sannsynlighet vært problemer med kondensering/lekkasjer i/via takkonstruksjon da boligen ble bygget i 1967/1969. Som en løsning på dette har det blitt bygget et nytt tak over opprinnelig tak med bedre fall og luftsikt mellom takene. Det er ukjent nå dette taket ble bygget, men det estimeres at arbeidet ble utført rundt 1970.

Takkonstruksjon er kun luftet fra østsiden, mens den burde ha vært luftet både langs øst og vestsiden for bedre ventilerings, dette kunne ha redusert omfanget av svertesopp i takkonstruksjon noe, men det er lite sannsynlig at det allikevel ikke ville ha dannet seg svertesopp, bare i redusert omfang. Datidens produkter og byggeskikk kan naturligvis ikke sammenlignes med dagens byggeskikk og produkter som blant annet er utviklet for å unngå lekkasjer og kondensering i takkonstruksjon. Ifølge Sintef er det påregnelig at skader på undertaket å repareres etter 30-50 år, og legger man dette til grunn er taktroen ikke i vesentligere dårligere stand enn det kjøper har måttet kunne forvente med tanke på boligens alder, byggeskikk, utført vedlikehold, kjøpesum og opplysninger gitt i forbindelse med salget av eiendommen.

Takstmann H. estimerte utbedringskostnadene til kr 316 199.

Kjøper har innhentet kommentar fra takstmann S. den 31.10.23:

Dette er en flat konstruksjon. Det er på skadetidspunkt lagt isolasjon mellom takbjelker med et undertak av tre taktrø og med et banebelegg av papp noe som gjør at det ikke vil komme ut noe fukt/kondens som dannes innenfra. Denne fukten blir stående under taktroen. Denne kombinasjonen er ikke tilfredstillende med tanke på utlufting av tak konstruksjonen.

I min rapport er det medtatt riving av eksisterende yttertak, med undertak. Oppbygging av ny luftet takkonstruksjon noe som må gjøres for at denne takkonstruksjonen skal fungere. Henviser til byggedetaljblad nr 525.324 og vedlagte skisser over prinsipp oppbygning.

Å utbedre underfra lar seg ikke gjøre slik det er referert til i rapport fra H. av 01.06.2023. Det vises også til befaringen 22.05.2023 av H. at det var fukt/kondens i takkonstruksjonen som ble åpnet uten at det var lekkasje på taket. Dette indikerer at det blir stående fukt i takkonstruksjonen

Dagens eier har bekreftet at det ikke er noen lekkasje i dagens yttertak. Det vedlegges prinsipp skisser av oppbygning av luftet takkonstruksjon. Denne konstruksjon bygges opp på samme måte som en luftet takkonstruksjon med overliggende terrasse, med oppvarmet rom under.

Foretaket innhentet kommentar fra takstmann H. i e-post av 22.11.23:

Riving og oppbygging av ny takkonstruksjon i hht til dagens byggeskikk har blitt vurdert, men ikke lagt til grunn, se min rapport i saken.

Det ble reklamert på manglende lufting av taket, utbedring av dette samt fjerning av svertesopp er medtatt.

Under min befarings ble det ikke avdekket eller påvist råteskader, kun partielle områder med svertesopp under taktroen.

I stuen hvor himlingen var revet var taktroen tørr, mens taktroen i et lite område i disponibelt rom var fuktig, årsaken til dette var ikke påvist/avdekket.

I forkant av in befarings hadde kunden fått lagt nye himlinger på bod og vaskerommet uten at det ble avdekket/påvist skader på takkonstruksjon.

Dersom det var et problem med at fukt ble stående i takkonstruksjon fra byggeåret ville de pr i dag hatt omfattende råteskader, men råteskader ble ikke avdekket eller påvist under min befarings, og ville heller ikke vært uvanlig på en såpass gammel bolig.

Å legge dagens preaksepterte ytelser og byggeskikk til grunn for vurdering av taket på en bolig fra 1967/69 tenker jeg blir feil.

Jeg regner med at fradrag for elde, slitasje, forventet levetid og oppgradering ved utskiftning av takkonstruksjon ville ha blitt rimelig stort i denne saken?

Kjøper fremla en e-post fra takstmann S. av 15.7.24, som bl.a. kommenterte at det ikke var normalt med slike råteskader på takets konstruksjon, og at skadene på taktro var av meget alvorlig karakter, og ikke typisk for slike tak.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved eiendommen etter avhl. § 3-9 andre punktum. ettersom taket var beheftet med konstruksjonsfeil og utført i strid med normal byggeskikk. Kjøper har særlig vist til at konstruksjonsfeilen og skadene ikke hadde noe å gjøre med alder eller slitasje, men som følge av feilkonstruksjon fra byggeår, lukket konstruksjon og manglende lufting. Det var i tillegg tale om betydelige utbedringskostnader. Kjøper har videre anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og vist til at selgers takstmann skulle ha oppdaget og opplyst om avvikene.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 094 439, samt forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har særlig vist til at eiendommen var oppført i 1967 og at taket var 54 år gammelt. Det ble gitt risikopplysninger om taket og takkonstruksjonen ved salget. Takkonstruksjonen var gitt TG IU da dette var en lukket konstruksjon uten inspeksjonsmuligheter, og ytterligere undersøkelser av konstruksjonsoppbygging av takkonstruksjonen og tilstanden på denne ble anbefalt. Taktekingen ble gitt TG 2. Det hadde tidligere vært observert lekkasjer i kjøkken, stue og bad, hvor tidligere eier utførte tetttiltak ved ufaglært egeninnsats i 2019 og 2020. Kjøper måtte dermed påregne kostnader til reparasjoner og vedlikehold. Foretaket har bestridt ansvar etter avhl. § 3-7, og vist til at selgers takstmann hadde utført befarings og undersøkelse av boligen i tråd med sitt mandat.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet viste til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget, og bemerket at det ble formidlet en betydelig usikkerhet knyttet til takkonstruksjonen, taktekingen og eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er i begrunnelsen vist til følgende:

Kjøper har anført at de nødvendige kostnadene for å utbedre utgjør kr 1 094 439, dvs. 30 % av boligens kjøpesum. Kostnadene omfatter riving og oppbygning av takkonstruksjonen på nytt.

Foretaket har anført at forholdet kan utbedres rimeligere i tråd med løsningsforslag som fremgår av rapporten fra takstmann H. Vi finner det ikke nødvendig å vurdere dette nærmere, men bemerker at det er kjøper som har bevisbyrden for at den rimeligste utbedringsmetoden ikke vil være forsvarlig, se bl.a. FinKN 2015-020, FinKN 2017-637 og FinKN 2018-497. Selv om utbedringskostnadene i den foreliggende saken overskrider den veiledende prosentsatsen som er fastsatt av Høyesterett, er sekretariatet av den oppfatning at det ikke foreligger et vesentlig avvik, ut fra sakens kvalitative momenter.

Det er her tale om en bolig oppført i 1967, og som var 54 år gammel ved salget. Det var opplyst at boligen hadde noe vedlikeholdsbehov, og at oppgraderinger måtte påregnes. Takkonstruksjonen ble gitt TG IU grunnet manglende inspeksjonsmuligheter som følge av lukket konstruksjon.

Takstmannen bemerket at det var en gammel råteskade i tak over gammel garasje oppført inntil boligen. Takstmannen anbefalte ytterligere undersøkelser av konstruksjonsoppbygging av takkonstruksjonen og tilstanden på takkonstruksjonen. Takteking (takpapp fra 2005) ble gitt TG 2.

Takstmannen opplyste at eier hadde utført reparasjoner på taktekket i 2019 og 2020, og at det var utettheter mellom pipe og taktekket. Takstmannen opplyste at utskiftning av taktekket burde påregnes i nær fremtid. I forbindelse med taktekkingen og overflater opplyste takstmannen at det tidligere hadde vært observert lekkasje i kjøkken, stue og bad. Overflater ble gitt TG 2. I egenerklæringen opplyste selger bl.a. at det hadde vært mus i vegg/tak. Det fremgikk videre at selger hadde utbedret lekkasjer fra taket ved ufaglært egeninnsats i 2019 og 2020.

Utgangspunktet for den kvalitative vurderingen er hva kjøper kan forvente av boligen ut fra oppføringsåret, med mindre det er gitt opplysninger som tilsier at man må ta et annet utgangspunkt. Det er videre påregnelig at en brukt bolig ikke på ethvert punkt oppfyller alle krav til god håndverkskikk og byggeforskrifter og at alle bygningsdeler og bygningskomponenter har begrenset levetid. I forhold til det kvalitative elementet er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått. Dette vurderes i lys av blant annet hvilke opplysninger som ble gitt ved salget, bygningsdelenes alder, vedlikehold og boligens fysiske tilstand for øvrig.

På bakgrunn av boligens alder og opplysningene ved salget oppfatter sekretariatet at det ble formidlet en betydelig usikkerhet knyttet til takkonstruksjonen, taktekkingen og eventuelle skjulte skader i konstruksjonen. Basert på disse opplysningene måtte kjøper ha en forventning om at det kunne bli behov for å utbedre taket innen nær fremtid, se bl.a. FinKN 2016-332 og FinKN 2016-481. Skadeomfanget som følge av manglende lufting fremstår også noe uklart. Takstmann H. har kommentert at det under hans befarings ikke ble avdekket eller påvist råteskader, kun partielle områder med svertesopp under taktroen. Årsaken til at det har dannet seg svertesopp på taktroen (nederste lag) skyldes ifølge takstmann H. mest sannsynlig en kombinasjon av kondensering pga dårlig lufting, isolering, dampspærre og lekkasjer på tekkingen.

Kjøper har fremholdt at skadeårsaken ikke skyldes alder, slitasje og elde, men konstruksjonsfeil.

Det viser til nemndas vurdering i FinKN 2016-415, hvor det bl.a. ble uttalt følgende:

"Selv om det dreier seg om en konstruksjonsfeil som har vært tilstede hele tiden, er det ikke uten videre gitt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Huset var 33 år gammelt da det ble solgt og selv om et yttertak normalt har lengre levetid, må en kjøper likevel regne med at det kan oppstå ulike utbedringsbehov i nærmeste fremtid."

Vi viser til sammenligning til FinKN 2020-298 som gjaldt en enebolig oppført i 1986. I tilstandsrapporten ble det opplyst at det ikke var tilgang til takkonstruksjonen, at den var kledd inne i skråhimling og det ble ikke satt noen tilstandsgrad. Taktekkingen var fra byggeår og ble gitt TG 1 men det ble opplyst at det var foretatt visuell befarings fra bakkenivå og med stige opp til takutstikk. Etter overtakelse ble det bl.a. oppdaget kondens i takkonstruksjonen grunnet mangelfull lufting mellom isolasjonssjikt og undertak. Nemndas flertall kom til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke var oppfylt, og uttalte følgende:

"Flertallet bemerker at ut fra de opplysningene som var gitt ved salget, heftet det usikkerhet ved tilstanden til takkonstruksjonen da det ut fra opplysningene i tilstandsrapporten ikke var foretatt noen vurdering av denne. Det kunne følgelig ikke utelukkes at det kunne oppdages skjulte skader ved nærmere undersøkelser og et potensielt utbedringsbehov. Det var heller ikke gitt opplysninger om fornyinger av takkonstruksjonen siden byggeåret, noe som er relevant å se hen til ut fra boligens alder. Boligen var på kjøpstidspunktet 30 år (oppført i 1986). Taktekkingen var gitt tilstandsgrad 1, noe som tilsier at det kun var svake symptomer på tilstandssvekkelse. Men vurderingen var opplyst foretatt fra bakkenivå og med stige opp til takutstikk, noe som tilsier at det ikke er foretatt særlig grundige undersøkelser av taktekkingen. Ut fra levetidsbetraktninger var taksteinen i det nedre sjikt av når det måtte forventes at taket måtte legges om.

Flertallet har funnet saken vanskelig, men har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det er i vurderingen særlig sett hen til takets alder, levetidsbetraktninger samt at det var opplyst foretatt begrensede undersøkelser av takkonstruksjonen og taktekkingen ved utarbeidelsen av tilstandsrapporten. Det var for øvrig ikke opplyst om at det var foretatt utbedringer av takkonstruksjonen eller taktekkingen siden boligens byggeår med unntak av at tre av fire takvinduer var skiftet i 2015. Flertallet bemerker at det er de åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og flertallet har kommet til at det ikke kan anses å foreligge noe slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det foreligger derfor etter flertallets oppfatning ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum."

Vi viser videre til FinKN 2019-139 som gjaldt en enebolig oppført i 1979, og hvor kjøper reklamerte over fukt i takkonstruksjonen grunnet mangelfull lufting. Nemnda kom til at det kvalitative momentet i vesentlighetsvurderingen ikke var oppfylt, og uttalte:

"Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke kan anses å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette, og legger for sin del avgjørende vekt på at kjøpers forventning til taktekingen og takkonstruksjonen må ses i lys av at byggeåret – 1979 – er referansenivået. Sammenholdt med den begrensede undersøkelsen av taket som ble foretatt ved utarbeidingen av verdi- og lånetaksten, antas de aktuelle skader og utbedringsbehov å ligge innenfor hva kjøper måtte forvente.!

Det vises heretter til FinKN 2017-345, som gjaldt en enebolig oppført i 1982. Takstmannen hadde i verdi- og lånetaksten opplyst at kaldloftet var sjekket fra takluken, og at det virket "tørt og luftig". Etter overtakelse reklamerte kjøper over kondensproblematikk på kaldloftet. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. og uttalte blant annet følgende:

"Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøpers forventning ved salget var at takkonstruksjonen var 32 år gammel, og det var følgelig påregnelig med utbedringskostnader på taket. Etter en konkret helhetsvurdering – hvor det særlig legges vekt på alderen til takkonstruksjonen – kan ikke nemnda se at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med."

Se også bl.a. FinKN 2016-415, FinKN 2015-260 og FinKN 2019-063, FinKN 2022-426.

Sekretariatet vil bemerke at avhl. § 3-9 andre pkt. er forbeholdt de markante avvik fra forventbar stand, og vi kan ikke finne momenter som kan tale for at dette er tilfellet i denne saken.

Takkonstruksjonen var 54 år gammel (TGIU), samtidig som det bl.a. ble gitt risikoopplysninger om taktekingen (TG 2), utettheter og tidligere lekkasjer utbedret ved egeninnsats. Etter en konkret helhetsvurdering har vi dermed kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse.

Slik saken er opplyst, kan nemnda heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann. Takstmannen opplyste tydelig om at takkonstruksjonen ikke var undersøkt, og på det aktuelle tidspunktet hadde ikke nye regler med strengere krav til utforming av tilstandsrapporter trådt i kraft. Det ble i tillegg eksplisitt anbefalt nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen. Nemndspraksis forutsetter som utgangspunkt grov uaktsomhet fra takstmannens side for at mangelsansvar skal bli aktuelt, noe nemnda ikke kan se er sannsynliggjort i denne saken.

Nemnda har merket seg øvrige kommentarer fra kjøpersiden, men finner ikke at det fremkommer noe her som endrer nemndas syn i mangelsspørsmålet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).