

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-858

23.9.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Råte i yttervegger – selgers kunnskap – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1989 ble solgt "som den er" for kr 8,65 mill., og overtatt av kjøper den 1.7.21. Ved salget ble det opplyst at yttervegger var nymalt i 2018 og at alle vinduer var malt innvendig i 2020. I tilstandsrapporten fremgikk det at bygningsdeler stort sett var fra byggeår. Yttervegger og utvendige overflater ble gitt TG 1, mens vinduer ble gitt TG 2. Sommeren 2022 reklamerte kjøper over at kledningen hadde omfattende råteskader og måtte skiftes ut. Kjøpers fagkyndige konstaterte at årsaken trolig var bruk av feil beis/maling, samt at det var råteskader på flere vegger og på vinduer. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til råteskadene, at det ble gitt uriktige opplysninger i tilstandsrapporten, og at skadene utgjorde et vesentlig avvik fra det forventbare. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at hverken selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til råteskadene, og at det heller ikke var gitt uriktig tilstandsgrad, eller forelå et vesentlig avvik ved boligen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 403 197, krav om erstatning kr 4 000 og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råte i yttervegger, 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 oppført i 1989.

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

Utvendige overflater:

Yttervegger er kledd med liggende trepanel.

* Ny malt i 2018.

Vinduer:

(...) Alt fra byggeåret.

* Alle vinduer er malt innvendig i 2020.

(...)

Standard

(...) Boligen har fått enkelte oppgraderinger og har noe standard fra byggeår.

I tilstandsrapporten datert 16.4.21 ble det bl.a. opplyst om følgende:

Konklusjon tilstand

(...) Bygningsdeler og teknisk anlegg stort sett som fra byggeår, fornyelser er beskrevet under bygningsdeler.
(...) Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på svikt, og tilstandsgrader er varierte, alt vesentlig tilstandsgrad 1-2. Alder er et symptom i seg selv på en tilstand. (...)

(...)

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

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarings, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er utført etter gjeldene forskrifter for tidspunkt for oppføring.

Intet negativt observert.

Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn på oppføringsstidspunktet.

TG: 1

Utvendige overflater

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende trepanel. Ny malt i 2018.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 – 12 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen negative avvik observert under befarings. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 – 60 år.

TG: 1

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse: (...) Alt fra byggeåret. Alle vinduer er malt innvendig i 2020.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 – 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal levetid for isolerglass er 20 – 30 år.

Det var på befaringsdagen ingen synlige symptomer på skader el.

Tilstandsgraden settes for alder i forhold til forventet levetid. Vinduer kan være punkterte selv om dette ikke kom til syne under befarings.

TG: 2

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1989, og hadde bodd der siden. Selger svarte "Nei" på spørsmålene om kjennskap til om det "er/har vært sopp/råteskader i boligen", om det "er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade", om det har vært utført "arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade" og "om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.5.21, og overtatt av kjøper den 1.7.21.

Kjøper oppdaget sommeren 2022 at malingen flasket av på sørøstre vegg. Kjøper så seg nødt til å male veggen, og avdekket i forbindelse med skrapearbeid råteskader. Etter nærmere undersøkelser oppdaget kjøper 10.7.22 at kledningen kjentes ut som svamp flere steder, og at flere veggbord var råtne.

Kjøper reklamerte 2.8.22 over at kledning på sørøst-vegg hadde omfattende råteskader og måtte skiftes ut.

Kjøper engasjerte takstfirma F., og fra skaderapport datert 10.8.22 hitsettes bl.a. følgende:

Slitasje over tid fra byggeår 1989 på sørøst vegg med liggende kledning. Fukt har gjort at råte har gått i flere bord. Dette kan være pga manglende vedlikehold tidligere eller maling har holdt på fuktighet.

(...)

Mulig regress?

Ja evt mot takstmann F.A. (...) som mener dette er TG 1 og inspektør fra bakken kan dytte en nøkkel inn i panel flere steder.

(...)

Skadeomfang

Råteskader i flere panelbord på sørøst vegg. Hele panelvegg bør byttes da det er ukurant panel og det variere veldig hvor det er råte i panelene.

Reparasjonsbehov

(...) Rive kledning på sørøstvegg med hjørnebord og omramming rundt vindu.

Oppsummering

Panel på sørøst vegg er i så dårlig forfatning flere steder at det anbefales å bytte kledning, siden råten er så spredd utover og panelene ikke er standard panel vil skifte av all kledning det være minst kostnad ved.

(Bilde) Råttent i bunn av kledning, bunn av vegg.

Kjøper innhentet også rapport fra takstfirma K. datert 18.10.22:

Sammendrag

(...) Jeg var på befaring 18. oktober 2022 og vurderte råteskadene. Det er ingen tvil om at skadene er omfattende og at tidligere eier må ha kjent til disse skadene, selv om det i egenerklæringsskjema er krysset av for at de ikke har kjent til råteskader i boligen. (...)

(...)

Skadeårsak/-omfang

Årsaken til skadene er trolig bruk av feil beis/maling, en eller flere ganger. Oppbyggingen av konstruksjonen virker å være utført riktig med lufting bak kledningen. (...)

Sørøstre vegg er nok mest utsatt for fuktig vær, og i tillegg lite påvirket av sol (opptørking) pga. nabobygninger og boligens plassering.

Jeg sjekket også andre vegger/steder og oppdaget råteskader på nordvestre vegg og på ark/oppløft i 2. etasje. Eier forteller at når de skulle vaske nordøstre vegg, før beising, kom det til syne "gammel" skitt/svertesopp. De har fremvist bilder av dette som samsvarer godt med mine funn.

Konklusjon

Sørøstre vegg har store råteskader i kledningen som må skiftes i sin helhet.

Vinduene i 2. etasje (2 stk) har også råteskader og må skiftes.

Nordvestre vegg har stedvis råteskader og enkelte kledningsbord må skiftes.

Arken i 2. etasje har også råteskader, spesielt i hjørnebord og i bord rundt vinduene.

Når det gjelder nordøstre vegg som har overmalt skitt/svertesopp bør beisen/malingen fjernes helt og beises på nytt med grunning og 2 strøk beis.

Da tar vanligvis noen år før utvendig kledning råtner som i dette tilfelle. Tilstandsrapporten sier at kledningen ble malt i 2018 og eier har derfor selvfølgelig visst om dette. Det er tydelige tegn etter reparasjoner (med akryl el.) rundt og under vinduene, samt flere steder på kledningen (se bilder).

Takstmann F.A. skriver om kledningen; "*Ingen negative avvik observert under befaring (TG: 1)*" og videre om vinduene; "*Det var på befaringdagen ingen synlige symptomer på skader el.*" Råteskadene er godt synlig fra bakkenivå og burde vært oppdaget.

Takstfirma K. kalkulerte de totale utbedringskostnadene til kr 289 400.

Kjøper innhentet et pristilbud fra byggfirma L. datert 31.1.23, på kr 403 197 for råteskift, vindusskift og rehabilitering av fasader. Tilbudet inkluderte å bytte gavlvegg i sin helhet, bytte vindskier og kledning på ark ved terrasse, bytte enkelt kledning på motsatt gavl, bytte kledning ved inngangsparti og fire vinduer.

Foretaket innhentet en befarringsrapport fra takstfirma O. datert 12.4.23. Befaring ble gjennomført den 28.2.23, og i rapporten fremgikk bl.a. følgende:

Ved besiktigelse var det mulig å se at kledningen stedvis var noe råteskadet. Veggen som i all hovedsak var berørt er sørveggen som uten tvil er den mest belastede siden. Eier opplyser at nabo hadde samme problem på samme side.

Veggen er luftet og bygget i tråd med god byggeskikk. Når det gjelder vindusomramminger så er det valgt en noe mere utsatt løsning ved at vannbrett er felt inn i bordet som er plassert på siden av vinduet. (...)

På bildet så ser vi hvordan omrammingen har tatt skade av fuktighet som har fått trekke inn i trevirket. Årsaken er i all hovedsak løsningen som er valgt. Dette er en løsning som blir benyttet mye, men vedlikehold er vanskeligere og vi ser at utskiftingsintervallen blir noe hyppigere.

Vinduer vil også bli noe berørt av fuktbelastning. Dette likestilles noe med kledning.

Dette forekommer også på arkutbygg mot vest, som også er en belastet side med tanke på været. Dette er dog i betydelig mindre grad enn på sydside.

Hjørnekaske mellom sør- og vestveggen er også utsatt med en vektprosent som tilsvarer fibermetning i trevirket.

Bordskjøter og vindskier var også berørt på sørveggen. Dette er utsatt områder som gjerne blir berørt med årene. I dette tilfellet så er kledningen 34 år gammel og det er ikke unaturlig at det er stedvis råteskadede bord på utsatte områder.

Nå er det slik at vedlikehold av kledning er noe som ofte gjøres ufaglært, ved egeninnsats og familiedugnader. Kunnskapen om fuktinnhold i trevirke før behandling, vask med soppdrepende midler, skraping og utskifting av råteskadet materiale er ikke noe som enhver ufaglært besitter og resultatet/konsekvensen vi ser i dette tilfellet er ikke uvanlig.

Beising av kledning skal gjøres med et intervall på 4-8 år. Ved beising bør ovennevnte forberedende tiltak også utføres. Dette forhindrer dog ikke naturlig forringelse av kledningen.

Utskiftings intervall for kledning vil være fra 40-60 år. Avhengig av belastning, beliggenhet og vedlikehold. I dette tilfellet så er det ikke upåregnelig at kledningen må skiftes ut etter 50 år brukstid, noe av kledningen er da naturlig nok mindre berørt og noe vil være betydelig mer berørt. At enkelte bord og noe omramming også skiftes før det er påregnelig med totalt utskifting av kledningen er å anse som normalt vedlikehold. Dette fremkommer også av bruksintervaller fra NBI som er klippet inn på kommende sider.

KONKLUSJON

Kledningen bærer preg av å være eksponert for vær og vind gjennom mange år. I forbindelse med siste behandling av kledning som ble gjort i 2018 er ikke skadet trevirke byttet ut. Dette er dog ikke uvanlig da slikt arbeid ofte gjøres av ufaglært.

UTBEDRING

(...)

Kostnader beregnes til totalt: **kr 48 000,- eks. mva.**

I e-post til foretaket datert 5.6.23, etterlyste kjøper kommentarer fra takstmann F.A., som utferdiget tilstandsrapporten i forbindelse med salget, til hvorfor klart synlige forhold fra bakkenivå ikke ble kommentert og fremgikk av tilstandsrapporten.

I e-post til foretaket datert 1.11.23, gjenga kjøper takstfirma K. følgende kommentar til rapporten fra takstfirma O.:

Først og fremst vil jeg si at rapporten synes å bagatellisere skadene ved å mene at skadene skyldes ufaglært arbeidskraft gjort ved egeninnsats og dugnader. Det er nok riktig at de fleste maler sine hus selv, men at dette er konklusjonen på råteskadene faller på sin egen urimelighet. Ved bruk av riktige produkter tror jeg de fleste "ufaglærte" gjør en god nok jobb.

Det finnes bedre løsninger på utførelse av vannbrett, men dette var en akseptabel løsning på oppføringstidspunktet.

Takstfirma O. skriver at; "når det gjelder vindusomramminger så er det valgt en noe mere utsatt løsning ved at vannbrett er felt inn i bordet som er plassert på siden av vinduet" (Det er forøvrig fortsatt vanlig "at vannbrett er felt inn i bordet som er plassert på siden av vinduet"). Uansett er ikke dette årsaken - alene - til råteskader i omramming og ikke minst i vinduene. Som det vises i min rapport er det helt klart at skadene er forsøkt utbedret med akryl e.l.

Når det gjelder kledningen er den skadet i et så stort omfang, at lokal utbedring ikke er lønnsomt. Takstfirma O. viser også til målinger "med en vektprosent som tilsvarer fibermetning i trevirket". Dette betyr på godt norsk at treverket er "kliss vått". Dette bekrefter min konklusjon om at det er benyttet feil produkter som gjør at fuktighet ikke tørker opp.

I tillegg til ufaglært arbeidskraft begrunner takstfirma O. sin konklusjon med utdrag fra "Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Denne anvisningen er ment "som underlag ved vedlikeholdsplanlegging og beregning av års- og livssykluskostnader".

Det er også bla. gitt følgende begrensninger i anvisningen:

"Forslagene til intervaller for vedlikehold og utskifting må ikke brukes direkte til å bedømme levetid for en konkret, eksisterende bygningsdel".

Dette er godt kjent i bransjen at intervaller for vedlikehold og utskifting ikke skal benyttes ifb. slike oppdrag. Mange bygningsdeler kan ha en levetid langt over hvilke intervall som beskrives. Det finnes bla. utvendig kledning og trevinduer som er over 100 år.

Sintef publiserte 02.02.2023 følgende forbehold:

"SINTEF er kjent med stort omfang av feil bruk av denne anvisningen i rettslig sammenheng. Vi vurderer derfor å tilbaketrekke anvisningen".

Med bakgrunn i overnevnte mener jeg at rapporten til takstfirma O. er svært mangelfull, hvor konklusjonen er at kledningen bærer preg av vær og vind gjennom mange år.

Takstfirma O. mener at tidligere eier burde ha skiftet skadet kledning, men konkluderer med at dette er helt vanlig som ufaglært.

Min vurdering er; **NEI**, det er ikke vanlig å skjule og male over råteskader på eget hus.

Har forøvrig ingen kommentar til hvordan takstfirma O. har beregnet kostnadene.

Foretaket har fremlagt et pristilbud fra takstfirma O. datert 21.2.24 på kr 72 625 inkl. mva. Av tilbudet fremgår det bl.a. at tiltakene omfatter utskifting av åpenbare råteskader tilknyttet vegg mot sør og oppløft mot vest, og at råteskadene i det vesentlige er registrert tilknyttet vindusomramming og hjørnekaske.

Foretaket har også fremlagt to e-poster fra selgers sønn, datert hhv. 2.8.22 og 20.12.22:

Dette er noe min far på 82 år, ikke har hatt kjennskap til. Siste gang huset ble malt utvendig, ble arbeidet utført av et malerfirma.

(...)

Som svart tidligere er dette totalt ukjent for min far. Han benyttet som tidligere svart et firma til å male huset utvendig. Han er i dag snart 83 år, og har følgelig ikke utført utvendig vedlikehold på mange år selv.

Kjøper fremla en SMS fra en nabo:

Ifm med kledningen vet jeg at to hus (X. og Y.) har skiftet kledning på sydveggen. Vår vegg er også dårlig og må skiftes med tiden. Jeg brukte høytrykksspyleren hardt på veggen og fikk fjernet overflater-tegn før jeg beviset for noen år siden. Men veggen er veldig stygg og har fremdeles områder hvor beisen ikke får feste. Min teori er at (firma) benyttet vannbasert beis på de nye husene (dette vet jeg ikke).

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at selger og selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til råte i ytterkledningen, da selger hadde bodd i boligen siden oppføringen i 1989. Selger malte kledningen i 2018 og vinduer innendørs i 2020. Videre ble det vist til at råteskadene var godt synlige fra bakkenivå og at det var tegn til utbedring flere steder, samt at skadene skyldes ufaglært arbeidskraft. Kjøper har anført at TG 1 var uriktig tilstandsgrad på veggkonstruksjon og utvendige fasader, da takstmannens opplysning om ingen negative avvik ved kledning var feil. Kjøper har også vist til at utbedringskostnadene utgjorde 4,66 % av kjøpesummens størrelse, og at kjøper bl.a. hadde en berettiget forventning om en eiendom uten bygningsmessige avvik og utbedringsbehov i et slikt omfang som nå var dokumentert.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 403 197, krav om erstatning etter avhl. § 4-14 med kr 4 000 for kostnad til advokatbistand, og forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak bestridt at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til påklagde forhold. Foretaket har også bestridt at fastsettelsen av tilstandsgrad var uriktig. Det foreligger heller ikke et vesentlig avvik ved boligen. Det ble i hovedsak vist til at rimeligste forsvarlige utbedringsmetode var langt lavere enn kjøpers krav.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Det ble bl.a. vist til at selger ikke hadde malt boligen selv, og at takstmannen kun hadde foretatt stikktakninger.

Tilstandsgraden var ikke uriktig, jf. avhl. § 3-8, og boligen var heller ikke i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet råteskadede yttervegger.

Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 verken for selgers eget forhold eller etter reglene om selgers identifikasjon med takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten til bruk ved salget. Det vises til sekretariatets drøftelse, hvor det fremgår:

Selv om det i henhold til de fagkyndige rapportene var mulig å se fra bakkenivå at kledningen stedvis var noe råteskadet, at råteskadene var så omfattende at tidligere eier må ha kjent til skadene, og at det var tegn til utbedringer flere steder, kan vi likevel ikke se at dette gir klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til råteskadene. Vi viser til egenerklæringens opplysninger om at selger ikke hadde kjennskap til om det var eller hadde vært sopp/råteskader i boligen, eller om det hadde vært utført arbeider på fasade. Vi viser også til uttalelsen fra selgers sønn i ettertid, om at hans snart 83 år gamle far ikke hadde hatt kjennskap til de avdekkede forhold og at dette var totalt kjent for ham, samt at siste gang huset ble malt utvendig ble arbeidet utført av et malerfirma. Faren hadde selv ikke utført utvendig vedlikehold på mange år. Det er ingen holdepunkter i saken for hvilken kommunikasjon det hadde vært mellom maler og selger om evt. avvik avdekket i forbindelse med malerarbeidet. At vinduene ble malt innvendig i 2020, gir etter vårt syn ingen holdepunkter for at selger skulle ha avdekket råteskader utvendig på vinduene. (...)

Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at det foreligger tilstrekkelige holdepunkter for å legge til grunn at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til råteskader i kledning og vinduer. Selv om de fagkyndige bl.a. har avdekket råteskader i ytterkledningen fra bakkenivå, var det tale om stedvise råteskader. Vi bemerker at det er vanskelig for oss å vurdere hvordan forholdene var ved takstmannens befaring før salget, og at selv om takstmannens mandat bl.a. omfattet stikktakninger i treverk, innebærer dette en risiko for at stikktakninger tas på steder hvor det ikke er råte. Slik saken er dokumentert for sekretariatet, har vi

ikke funnet det sannsynliggjort at takstmannen ikke har undersøkt boligen i henhold til sitt mandat. Vi har etter dette ikke funnet klare holdepunkter for at takstmannen kjente eller måtte kjenne til råteskader i ytterkledning og vinduer. (...)

Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering på disse punktene.

Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8 ved at det er gitt uriktige opplysninger ved salget. Det vises til at tilstandsgraden er basert på takstmannens skjønnsmessige vurdering, og det er for øvrig ikke holdepunkter i saken for at takstmannen avdekket forhold ved ytterkledning og vinduer som det ikke ble opplyst om i tilstandsrapporten.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kostnadene for utbedring av råteskadene utgjør mellom 0,83 % og 4,66 % av kjøpesummen. Nemnda har ikke funnet grunn til å ta endelig stilling til utbedringskostnadenes størrelse i denne saken, da det uansett etter en skjønnsmessig helhetsvurdering ikke er funnet å foreligge et vesentlig misforhold etter nevnte bestemmelse.

Det vises til sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

I denne saken er det tale om en bolig fra 1989, som dermed var 32 år gammel på avtaletidspunktet. Basert på opplysningene i salgsdokumentasjonen var det i utgangspunktet ikke påregnelig med nødvendige utbedringer av ytterkledningen i overkant av ett år etter overtakelsen. Det vises til at utvendige overflater ble gitt TG 1, som tilsier svake symptomer, samt opplysningene nymalte ytterveggene i 2018, tre år før overtakelsen, og at det ikke ble observert noen negative avvik ved befaringen. Normal tid før utskiftning av trekledning var 40-60 år. Ettersom alder på ytterkledning ikke ble oppgitt i salgsdokumentasjonen, måtte kjøper forvente at kledningen kunne være fra byggeår, og dermed 32 år gammel ved salget, jf. eksempelvis FinKN 2022-665. Selv om normal tid før utskiftning av kledningen dermed nærmet seg ved salget, hadde kjøper på bakgrunn av det øvrige opplysningsbildet i salgsdokumentasjonen i utgangspunktet likevel ikke grunn til å forvente kostnader til utbedring av kledningen i overkant av ett år etter overtakelsen.

Vinduer ble i tilstandsrapporten gitt TG 2, som tilsier middels kraftige symptomer. Det ble opplyst at alt var fra byggeåret, og at alle vinduer var malt innvendig i 2020. Det ble kommentert at det ikke ble sett synlige symptomer på skader el. på befaringdagen, at tilstandsgraden ble satt for alder i forhold til forventet levetid, og at vinduer kunne være punkterte selv om dette ikke kom til syne under befaring. Normal tid før utskiftning av trevindu ble oppgitt til 20-60 år. Selv om det ikke ble avdekket synlige skader på vinduene i forbindelse med salget, tilsa etter sekretariatets syn likevel alder og tilstandsgrad at det var påregnelig med utbedringer innen en overskuelig fremtid.

Som nevnt ble det i overkant av ett år etter overtakelsen avdekket råteskader flere steder på boligens ytterkledning, og i to vinduer i 2. etasje på sørøstveggen. De fagkyndige har imidlertid uttalt seg ulikt om årsaken til råteskadene, utbedringsmetode og -kostnad. Takstfirma F. mener årsaken kan være manglende vedlikehold eller at malingen har holdt på fuktighet, og at hele kledningen på sørøstveggen med hjørnebord og omramming rundt vinduer må skiftes. Takstfirma K. mener årsaken trolig er bruk av feil beis/maling en eller flere ganger. K. mener også at hele sørøstveggen må skiftes i sin helhet og vinduene i 2. etasje, grunnet store råteskader. Nordvestveggen og arken i 2. etasje har ifølge K. stedvise råteskader, og enkelte kledningsbord må skiftes. På arken er det råteskader spesielt i hjørnebord og rundt vinduene. Begge firmaene er engasjert av kjøper.

Takstfirma O., engasjert av foretaket, konkluderer med at kledningen bærer preg av å være eksponert for vær og vind gjennom mange år. O. bemerker at skadet trevirke ikke ble byttet ut i forbindelse med siste behandling av kledning i 2018, men påpeker at dette ikke er uvanlig da slikt arbeid ofte gjøres av ufaglært. Når det gjelder vinduene, har O. vist til at løsningen med vannbrettet felt inn i bordet ved siden av vinduet, i hovedsak er årsaken til fuktskadene i vindusomrammingen, da dette er en noe mer utsatt løsning.

På bakgrunn av rapportene innhentet av kjøper har sekretariatet funnet det mest sannsynlig at årsaken til råteskadene i kledningen på sørøstveggen er bruk av feil maling. Selv om takstfirma F. kun har uttalt seg om sørøstveggen, og takstfirma O. har en annen oppfatning av årsaken til råteskadene på boligens vegger enn de to andre fagkyndige firmaene, har sekretariatet likevel funnet det mest sannsynlig at de stedvise råteskadene avdekket på nordvestveggen og på arken i 2. etasje også skyldes feil maling, og at dette dermed er årsaken til

at det er nødvendig med utbedringer av kledningen i overkant av ett år etter overtakelsen.

Når det gjelder råteskader i og rundt vinduene, fremstår det imidlertid som noe mer uklart for oss hva som er den reelle årsaken til skadene, herunder om det er bruk av feil maling, at vannbrett er felt inn i bordet på siden av vinduet eller en kombinasjon av disse forhold. Vi vil bemerke at de fagkyndige synes enige om at innfelling av vannbrett i sidebord var en akseptabel løsning i oppføringsåret, og at denne løsningen fortsatt benyttes, men at det er en utsatt løsning og at det finnes løsninger som er bedre. At vinduer ble malt innvendig i 2020, kan etter vårt syn ikke tillegges betydning ved mangelsvurderingen, da dette ikke gir noen forventninger til den utvendige tilstanden på vinduene.

Etter en helhetlig vurdering har vi kommet til at det ikke foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med i nærværende sak. Når det gjelder vinduene, kan vi ikke se at det er dokumentert et åpenbart forventningsavvik. Ved vurderingen har vi lagt særlig vekt på at vinduene var fra byggeår, og at TG 2 ble gitt grunnet alder, og at det dermed var påregnelig med utbedringer innen en overskuelig fremtid. Selv om det i utgangspunktet ikke var påregnelig med utbedring av ytterkledningen på kort sikt, har vi likevel kommet til at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra det forventbare. Ved vurderingen har vi lagt særlig vekt på at det kvantitative vesentlighetsvilkåret ikke er oppfylt. At kledningen måtte forventes å være fra byggeår, tilsier dessuten at det ikke var helt upåregnelig med behov for utskiftninger innen en ikke alt for fjern fremtid.

Nemnda tiltrer sekretariatets grundige drøftelse. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken uavhengig av utbedringskostnadenes størrelse. Anførselene i nemndsansmodningen og den fremlagte SMS'en fra en nabo gir ikke grunnlag for en annen vurdering av saken.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).