

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-987

1.11.2024

Fremtind Forsikring AS

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

Ny avhendingslov – taklekkasje – TG 2 – risikoopplysninger – takstansvar? – avhl. §§ 3-2 og 3-7 – forskriften §§ 2-9 og 2-10.

En enebolig oppført i 1952 ble solgt for kr 3,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.6.22. I tilstandsrapporten ble takteking (fra 2003 og 2007) og takkonstruksjon gitt "mørk" TG 2, og det ble bl.a. opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt på undertak og at tidspunkt for utskiftning nærmet seg, samt at det var påvist rust på takplater og fuktskjolder/skader. Takkonstruksjon var delvis gjenbygget, og befaringen var mangelfull grunnet presenning i kott. Nedløp og beslag ble gitt TG 3 og det ble bl.a. opplyst om punktvis lekkasjer og avvik i beslagsløsninger. Kjøper ble oppfordret til å overvåke tilstanden jevnlig. Etter overtakelsen avdekket kjøper at taket var utett, og det ble også avdekket råte i yttervegg på vinterhage. Kjøper reklamerte over forholdet, og viste til at skadene hadde utviklet seg over lang tid og at både selger og selgers takstmann måtte ha vært kjent med forholdene. Bygningsdelene skulle ifølge kjøper vært gitt TG 3. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at det var gitt flere risikoopplysninger, og at det var påregnelig for kjøper med kostnader til utbedring. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 391 518, takstutgifter på kr 20 127, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Nordland oppført i 1952.

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

Innholdsrik og romslig enebolig med garasje og uthus (...). Boligen har en god standard på diverse innredninger og overflater og er jevnlig vedlikeholdt opp gjennom årene.

I tilstandsrapporten ble det opplyst følgende om boligens generelle tilstand:

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder). Bolig er for øvrig utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder, og hvor rom og arealfordeling fremstår som opprinnelig. Bolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet. Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde, slitasje og bruksslitasje.

(...)

Standard Normal standard på bygget iht. alder og konstruksjon, se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold Bygning fremstår som tilfredsstillende vedlikeholdt, dette selv om boligen også har stedvis vedlikehold og påkostningsbehov.

Boligens taktekking ble vurdert til "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"), og det ble opplyst om følgende:

Taktekking med stålpanner og taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking på hoveddel fra 2003 og taktekking på garasje og tilbygg fra 2007 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Alder på undertak på garasje er ikke kjent. Undertaket ble ikke byttet ved legging av ny taktekking 2008. Det er påvist rust på nedre del av takplater på eldste del.

Alder: 2003 **Kilde:** Eier

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.

Boligens nedløp og beslag ble gitt TG 3:

Fastmontert takstige. Pipebeslag av metall. Takrenner og nedløp av stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.
- Påviste skader må utbedres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Nye renner og nedløp må monteres

Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000

Boligens takkonstruksjon/loft ble vurdert til "mørk" TG 2:

Hoveddel har saltak med plassbygde takstoler med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Tilbygg har saltak med sperrekonstruksjon med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Garasjetak har saltak med plassbygde takstoler med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

- Yttertaket har nedbøying.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen i hoveddel. Det er foretatt fuktmåling i områder med fuktskjolder i takkonstruksjonen i kott. Det er ikke påvist unormale forhold. Det er lagt armert presenning i enkelte kott, overflater er dermed ikke mulig å kontrollere. Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget i hoveddel. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres adkomst til kaldloft, som ikke er tilgjengelig for undersøkelser.

Øvrige bygningsdeler ble enten gitt "mørk" TG 2 eller TG 3, bortsett fra sanitærutstyr og innredning, ventilasjon på bad, fukt i tilliggende konstruksjoner, avtrekk på kjøkken og byggegrunn som ble vurdert til TG 1.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde bodd i boligen siden 2005. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til fukt, sopp, råteskader, og vannlekkasjer i tak mv. På spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid, svarte selger "Ja", og opplyste "snekkerarbeid som kledning, innsetting av vindu og dører". På spørsmål om det var gjort endringer eller reparasjoner av tak, fasade mv., svarte selger "Ja", og krysset av "ufaglært", og kommenterte "utvendig kledning, nye vindu og tak garasje (kun plater & beslag) ny yttergang tilbygg".

Boligen ble solgt for kr 3,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.6.22, og overtatt av kjøper den 2.11.22.

I forbindelse med innflytting oppdaget kjøper at taket var utett. Etter en storm med mye slagregn og snøtining, drev det større mengder vann inn fra taket og ned i vegger på loft, samt ned i soverom i underetasje. Det ble ved nærmere undersøkelse også avdekket råde i yttervegg på vinterhage.

Det ble fremlagt en reklamasjonsrapport fra takstmann T. datert 1.6.23:

Observasjoner utvendig Takflater står mot sørvest og nordøst. Det er kjent at sørvesten tar godt i området boligen ligger. Yttertak- Takteking av plater i stål type Planja med stål beslag. Det er angitt i tidligere tilstandsanalyse at tekking er skiftet ca. 2003, det er ikke angitt om undertak er skiftet samtidig, men det er mindre sannsynlig. Det er ukjent når pipebeslag er montert, det er heldekkende og utført i plater i stål, det er sannsynlig at det kan være fra 2003.

Følgende observeres av takteking og beslag: Litt nedbøyning i tak og mønebeslag over møne. Pipe står på sørvest side av møne. Det er montert heldekkende pipebeslag i stål, det registreres ufagmessig utførelse av beslagsløsning rundt pipebeslag mot takteking og avslutning av mønebeslag mot pipebeslag og tekking. Det mangler noe tettebånd mellom mønebeslag og tekking. På denne befaring var det ikke mulig å se om det var tettebånd i underkant av pipebeslag mot tekking. Nåværende eier har etter råd forsøkt å montere tettebånd mot sørvest og nordøst for å hindre vanninntrenging, men noe er blitt borte etter dette, sannsynligvis for liten dimensjon. Derfor antas det at det manglet tettebånd når nåværende eier overtok eiendommen.

Det observeres også at en del skruer ikke står helt inn til tekking. Oppå mønebeslag er det montert vinkler med visse avstander som har vært tråd mellom for å hindre fugler å sette seg på møne.

Observasjoner innvendig Innvendig takkonstruksjon og innvendig konstruksjoner. I knevegsrom observeres det at tro er bygget av gjenbruksmaterialer, disse har noe fuktskjolder alle knevegsrom i begge takflater, Deler av sperrekonstruksjon og tro er skiftet ut i nordvestlige hjørne takflate ca. 2 m. Det er noe punktvis råteskader i tro og sperre i synlig del av takflater. Fuktmålinger viser ingen unormale fuktverdier i denne del av konstruksjon. Disse skader anses som oppstått før ny takteking ble lagt. Over knevegsrom er takkonstruksjon og takflate er innebygget helt opp til møne. og kan derfor ikke besiktiges. Ved inspeksjon fra knevegsrom ser en at konstruksjonen videre oppover takflaten ligger en foliert papp mot tro og under et lag med glasvatt og kledd med porøsplater i oppholdsrom. Dette var normal byggeskikk for byggeår. Det var også lagt noe papp i stedet for folien. Både papp og folie har en del fuktskjolder. Noe stammer fra før tekkingen ble skiftet.

Følgeskader Knevegsrommet mot sørvest er delt med vegg i området nedenfor pipe. Ved inspeksjon i knevegsrom området hvor eier påviste att vann som rant ned fra folien, så vises det en del vannskjolder på porøsplater på knevegg opp ett stykke fra "gulvet", samt plater og materiale på gulvet. (Bilde 0931), også på andre side av vegg observeres det samme (Bilde 0911). og 0969 I rommet utenfor knevegsrommet hvor det rant vann ble det pirket litt i malepappoverflaten som da viste seg å være løs, vi rev av ett stykke og det var synlig at det var fuktskade og litt muggdannelse på porøsplater (se bilde 0930). Det var også fuktskade på malepapp og porøsplater i taket (se bilde 0930). Videre undersøkelser av omfang av fuktskade trenger mer inngripende undersøkelse dersom det er nødvendig. I rommet på andre side mot samme knevegg er det også synlige skader i porøsplater Se bilde 0962 og 0919. Begge disse skadene stedene er i kneveggen i området nedenfor pipe og omfang ca 1,5-2m fra i linje fra pipe og ned. Noe av skadene kan være gamle, men de to

skadestedene er forholdsvis "nye". Ved befaring ble det ikke avdekket andre synlige fuktskader på overflater, men ved ekstremvær så kan det komme så mye vann at det renner videre ned i konstruksjonen fra kneveggen mot sørvest.

Vurdering Vurdering er at det ved ekstremvær blåser vann inn i via pipebeslag og mønebeslag, spesielt mye i området rundt pipen og at vannet renner videre nedover folien og kommer ned der folien avsluttes ved knevegg. Denne fuktigheten tørker så opp og er vanskelig å oppdage ved fuktmåling, dersom man ikke er der like etter "rette" været. Ved befaringen ble det ikke avdekket omfattende råteskader i konstruksjon, annet enn fuktskader i porøsplater og papp.

Konklusjon Årsaken til at vannet trenger inn i konstruksjonen kan være at når tekkingen ble skiftet ble arbeider med legging av tekking, mønebeslag, beslag rundt pipe er gjort av ufaglærte som har gjort en del feil. Se ref bilde av beslag rundt pipe. Det kan være at de har montert tetteband mellom beslag og tekking, men at disse er blåst bort. Undertaket er ikke mulig å inspisere så tilstanden på denne er ukjent, er sannsynligvis fra byggeår. Det kan være større skader oppover troa fra knevegg mot folie og papp, det krever større avdekking av konstruksjon under tak. Det var ikke unormale fuktverdier og ingen råtelukt så det er ikke sikkert at det er større råteskader oppover tro.

Takstmann T. bemerket at forholdet ikke var nevnt i salgsdokumentasjonen, og at det ikke var kjent hvem som hadde utført arbeidene med taktekking og beslag. Han påpekte videre at skadene ikke var synlige på visning, da de var skjult bak malerpapp. Videre bemerket han at det var "synlige fuktskjolder på materialer etter gjentatte ganger med vanninntrenging via taktekking. Malerpapp har gått i oppløsning og plater i knevegg og tak har fuktskader". Beregnede utbedringskostnader ble anslått til kr 40 000 for arbeider med tetting av undertak mot pipe, og kr 35 000 for montering av nye porøsplater.

Det ble også fremlagt skaderapport fra takstingeniør K. datert 24.3.23. Det fremgikk av rapporten at det var avdekket monteringsfeil ved stålplater ved mønekam og i området rundt pipehatt. Det hitsettes følgende utdrag fra rapporten:

Avvik 1; Feilmontering ved taktekke og takkonstruksjon hoveddel;

- Takkonstruksjonen er montert med diffusjons-tett papp over glassvatt, på takbjelker, under tre-tro. Denne konstruksjonen generere kondens og gir grobunn for råte. - Undertak av tre-tro er råteskadet.

(...)

Avvik 2; Innvendige følgeskader av utett taktekke;

- Taktekke er feil-montert med utett avslutning til møne og rundt pipe. Dette har medført vann inn i bygningen over tid og kan observeres som fuktskader i kott og underliggende panelte vegger i soverom i 2. etg. (se bilde.)

(...)

Erret nye regler for omsetning av bolig fra 01.01.2022 må skader som eier har kjennskap til opplyses ved salg av bolig. Overnevnte skader er vil Gis TG3 i ny Tilstandsrapport og redusere verdien av boligen tilsvarende.

Det ble estimert reparasjonskostnader på kr 371 392, hvorav reparasjonskostnadene til taktekke og takkonstruksjon var estimert til kr 314 142, mens følgeskader var estimert til kr 57 250.

Kjøper har forklart at taket var så skadet av fukt at kjøper kunne trykke pekefingeren gjennom takplaten. Overflatene på kryploftet var dekket av strekkpapp av nyere dato, og da kjøper rev disse av var det synlig råte i taktro. På den andre siden av taket skal overflater ha vært dekket av armert presenning, og da denne ble fjernet, ble det avdekket fukt og tidligere reparert skade på tak/undertak.

Kjøper fremla en e-post fra takstingeniør K. av 19.9.24, hvor det bl.a. ble påpekt at eksisterende konstruksjon genererer fukt, og ville føre til økende fukt- og råteskader i takkonstruksjonen. Utbedring i tråd med estimatet fra takstmann T. ville ikke være et fullgodt tiltak.

Kjøper har også fremlagt bilder, og en video.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at skaderapporten viste at lekkasjene skyldtes en opprinnelig konstruksjonsfeil, og at skadene hadde utviklet seg over lang tid. Ifølge kjøper var det sannsynlig at selger kjente til forholdene eller burde gjøre dette, og selger hadde hengt opp en presenning for å skjule skadene. Kjøper har videre anført at tilstandsrapporten ikke oppfylte krav i forskrift til avhendingslova, og har vist til at bygningsdelene burde vært gitt TG 3 som følge av de avdekkede forholdene. Kjøper har bl.a. påpekt at presenningen som skjulte fuktskadene var enkel å fjerne, og at forholdet burde ha blitt avdekket av selgers takstmann. Kjøper var klar over at det var gitt en del risikoopplysninger, men det var likevel ikke påregnelig at taket var utett, og at boligen hadde omfattende råte- og fuktskader.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 391 518, i tillegg til takstutgifter på kr 20 127, samt forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket viste til risikoopplysningene som ble gitt ved salget, og bemerket at kostnadene var påregnelige i lys av boligens og undertakets alder. Foretaket har videre vist til at det ikke foreligger forskriftsbrudd, og har bestridt at selger har holdt tilbake opplysninger. Lekkasjen hadde vært skjult, og det var ingen holdepunkter for at selger hadde vært kjent med denne.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7, og viste i hovedsak til boligens alder og risikoopplysningene ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet utett tak på en bolig oppført i 1952.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Slik saken er opplyst, må det legges til grunn at det var gitt flere risikoopplysninger ved salget om taket, takkonstruksjonen, taknedløpet og beslagene. Sekretariatet fremholdt om dette og mangelsvurderingen etter avhl. § 3-2:

Det vises til at det ble opplyst om at alder på takkonstruksjon var fra byggeår, og at yttertaket hadde "nedbøying", samt begrenset ventilerings av takkonstruksjon. Det ble også opplyst om fuktskjolder/skader i takkonstruksjon i hoveddel. Riktignok opplyste takstmannen at det ikke ble indikert unormale forhold i områdene på befaring, men takstmannen opplyste heller ikke at han vurderte om skadene/merkene skyldtes en eldre lekkasje som var tettet. Dette må etter sekretariatets oppfatning anses som kjøpers antakelse, sml. FinKN 2024-656. Sekretariatet ser det derfor slik at opplysningene som ble gitt vanskelig kan forstås på annen måte enn at det var fare for utettheter som på grunn av begrenset ventilerings kunne utgjøre en risiko for fukt- og råteskader. [Selgers takstmann] anbefalte konkrete utbedringstiltak for å bedre lufting/ventilering. Takstmannen vurderte også takkonstruksjonen til TG 2 mørk med bemerkning om at også deler av takkonstruksjonen var gjenbygget uten mulighet for undersøkelse. Etter sekretariatets oppfatning måtte kjøper derfor ta høyde for at det kunne foreligge avvik som takstmannen ikke kunne påvise.

Også boligens takteking ble vurdert til TG 2 mørk, og det ble opplyst om teking på hoveddel fra 2003. Boligens undertak ble vurdert å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og det ble bemerket at tidspunkt for utskiftning nærmet seg. Det ble påvist rust på nedre del av takplater på eldste del, og gitt anmodning om jevnlig overvåking av tilstanden. Selv om sekretariatet ser at kjøper kunne forvente noe restlevetid for de aktuelle bygningsdelene, bemerker vi at angivelsene i tilstandsrapporten vanskelig kan tolkes som en friskmelding av takkonstruksjonen og taktekingen fra takstmannens side. Etter sekretariatets

oppfatning, kunne kjøper på bakgrunn av påviste fuktmerker og fuktskjolder, samt rust ikke utelukke at disse kunne stamme fra en aktiv eller tidligere lekkasje. Se til sammenlikning FinKN 2024-646.

Videre bemerker vi at det ikke kan ha fremstått helt upåregnelig for kjøper med ufagmessige utførelser på takteking og beslag, ettersom TG 2 mørk betyr enten feil utførelse, skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Forholdet kan etter vår oppfatning ikke tilsidesette de betydelige risikoopplysningene som ellers ble gitt i anledning salget. Sekretariatet viser her til nemndas vurdering i FinKN 2024-38 som gjaldt et liknende tilfelle, og vi tilføyer at kjøper på bakgrunn av gitte risikoopplysninger måtte regne med et nært forestående eller umiddelbart utbedringsbehov.

Videre bemerker sekretariatet at tilgrensende bygningsdeler gjerne er egnet til å belyse tilstanden på den aktuelle bygningsdelen, og vi viser derfor til at boligens nedløp og beslag er vurdert til TG 3, som iht. takstrappen brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med at trenger utbedring "straks". Her har [selgers takstmann] bl.a. påpekt helt/delvis manglende snøfangere på tak, avvik i beslagsløsninger, takrenner med punktvis lekkasjer og at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Etter vår oppfatning, er ikke opplysningene egnet til å betrygge kjøper om takets tilstand, og det fremgår tydelig av tilstandsrapporten at det er avvik ved beslagsløsningene. Vi viser for øvrig til FinKN 2014-290 hvor nemnda uttalte at "[d]et er i alminnelighet vanskelig å påberope mangler på bygningsdeler som i boligsalgsrapport er gitt TG 3". Sekretariatet ser det slik at takstmannens opplysninger har gitt kjøper varsel om de forhold reklamasjonen gjelder da årsaken til lekkasjene nettopp synes å knytte seg til boligens beslagsløsninger, og at vi utfra tilstandsgraden finner at det må ha fremstått som påregnelig med utbedringsarbeider nokså umiddelbart etter overtakelse, se til sammenlikning FinKN 2024-656. Vi viser videre til at den første reklamasjonsrapporten ble utarbeidet etter befaring et halvt år etter takstmann ved salget, og at tilstanden på taket/taktekkingen kan ha endret seg til det verre på den tiden, se til sammenlikning FinKN 2024-14.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det ikke foreligger avvik fra avtalen og fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Ved vurderingen er det lagt vekt på at taket, og takets enkelte bestanddeler nærmet seg behov for utskiftning, tilstandsgrad og konkrete risikoopplysninger om synlige fuktmerker- og skjolder og rust. Etter sekretariatets syn kan ikke det forhold at noe av restlevetiden kunne tenkes å gjenstå for bygningsdelene eller det at selger selv ikke kjente til tidligere eller pågående lekkasjer, overstyre de negative og alvorlige risikoopplysningene. Det må følgelig konstateres at kjøper var klar over at taket selv etter kort tid ville ha behov for større utbedringer. Vi tilføyer at vi har sett at vedlagte kostnadskalkulasjonene er sprikende, men at vi likevel ikke se at utbedringskostnadene er å anse upåregnelige utfra det samlede opplysningsbildet.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige drøftelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemdsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsavnsvar etter avhl. § 3-2.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, kan ikke nemnda se at det foreligger konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til andre forhold ved taket og takkonstruksjonen enn hva som allerede var opplyst ved salget. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda er enig i.

Det er videre et spørsmål om takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten til bruk ved salget, kjente eller måtte kjenne til de aktuelle forholdene. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Ved vurdering av om takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt, vil takstmannens mandat stå sentralt. Det fremgår av tilstandsrapporten at den følger kravene til forskrift til avhendingslova. I forskrift til avhendingslova ("tryggere bolighandel") gis minstekrav til utarbeidelse av tilstandsrapporter ved boligsalg, og vil være egnet til å gi veiledning ved vurdering av om selgers takstmann har opptrådt grovt uaktsomt, se bl.a. FinKN 2023-126, FinKN 2024-14 og FinKN 2024- 411. Sekretariatet tilføyer at formålet med forskriften er å utarbeide tilstandsrapporter av høy kvalitet slik at boligkjøpere gis et betryggende informasjonsgrunnlag, jf. forskriften § 1-1. 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 bl.a. opplyst om påviste fuktskjolder/fuksskader, rust, nedbøying i yttertak og synlige avvik ved beslagsløsninger. Det ble også opplyst om dels mangelfull befaring

grunnet gjenbygget hoveddel og presenning i enkelte kott. Takstmannen kommenterte også behovet for lokale tiltak, at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert og gitt anbefalinger om jevnlig overvåkning av tilstanden.

Sekretariatet bemerker at det i skaderapportene antydes at fukt er vanskelig å oppdage dersom man ikke er der like etter det "rette" været, og at skadene ikke var synlige på visning. Slik vi leser de to fremlagte takstrapportene ble enkelte av avvikene, herunder årsaken til lekkasjen, avdekket ved fysisk befaring på taket, mens takstmannen derimot foretok en begrenset befaring fra bakkenivå. Vi tilføyer derfor at det hverken av praksis eller forskrift kan oppstilles et krav om at tak må inspiseres fysisk ved hjelp av stige, og det fremgår av selve tilstandsrapporten at befaring kan gjøres fra bakkenivå. Vi kan heller ikke se at forskriften pålegger noe større fysiske inngrep, slik som å flytte på presenninger, og bemerker at forholdet uansett er kommentert i tilstandsrapporten som forelå ved salget.

Vi kan følgelig ikke se at takstmannen ikke har foretatt de undersøkelser som forskriften krever. Det har videre formodningen mot seg om takstmannen har holdt tilbake øvrige risikoopplysninger som kunne vært observert på befaring når han først har påpekt flere og betydelige avvik ved både taktekking, takkonstruksjon, samt ved nedløp og beslag. Etter sekretariatets oppfatning er det følgelig ikke grunnlag for å konstatere at tilstandsrapporten ikke tilfredsstiller minstekravene i forskriften.

Nemnda er enig i dette og slutter seg også til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i nemndsansmodningen eller den etterfølgende korrespondansen som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda finner det ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).