

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-15

3.1.2025

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

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

Råteskadet tak – TG 1 og TG 2 – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2, og 4-12 – fal. § 21-2.

En enebolig fra 1946, med tilbygg fra 1953 og 2007, ble solgt for kr 19 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.6.22. Boligen ble markedsført som en "Sjelden mulighet" og som "eksklusiv". I tilstandsrapporten var både takkonstruksjon og takteking og beslag gitt TG 1. Boligens loft ble gitt TG 2 som følge av at loftet vanskelig lot seg inspisere. Det fremgikk av egenerklæringen at det var lagt nytt tak i år 2000, og tak på tilbygg i 2007. Etter overtakelsen oppdaget kjøper råteskader i undertak og taktro. Kjøper reklamerte og anførte bl.a. at forholdet var upåregnelig på bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at deler av takkonstruksjonen ble vurdert til TG 2, og at det ble anbefalt ytterligere undersøkelser. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold. Dissens ved erstatningsspørsmålet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 678 591, i tillegg til krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Trøndelag oppført i 1946 med tilbygg fra 1953 og 2007.

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

SJELDEN MULIGHET

Smakfull og velholdt villaeiendom med særpreg. Tilbaketrukket beliggenhet med nydelige sol- og utsiktsforhold.

(...)

ALLE KVALITETENE FOR DET PERFEKTE HJEMMET.

(...)

Eneboligen som opprinnelig ble oppført i 1946 har siden blitt påbygget og endret i flere omganger. I 1953 gjennomgikk den eksklusive villaen en større ombygging og det ble oppført ekstra tilbygg.

(...)

Taket er et saltak og pulttak, og er tekket med papp og betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Det ble utarbeidet tilstandsrapport i anledning salget. Boligens takkonstruksjon ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 1, og fra rapporten hitsettes følgende:

Inspisert fra Fra bakken

Takkonstruksjon Saltak

Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt Nei

Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Ikke kontrollerbart

Kommentarer Takkonstruksjon til opprinnelig tømmerdel og kryploft mot møne ved tilbygg ble ikke kontrollert på grunn av manglende adkomst muligheter.

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Kontrollen ble begrenset til visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater, uten at det ble registrert noen tegn til skader.

Tiltak Ja

Kommentarer Det anbefales etablert adkomst til loft mot møne for å kartlegge tilstand.

Taktekking og beslag ble vurdert til TG 1, og fra rapporten hitsettes.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer Selger opplyser at taktekking med papptekking er fra 2007. Utover dette er dette er øvrige deler av taktekking fra 2000

Inspisert fra På tak

Type tekking Takstein, Papp

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag Det gjøres oppmerksom på at undertak/ papp under takstein ikke ble kontrollert på grunn av manglende adkomst. Ingen skader ble registrert på synlige overflater.

Boligens loft ble vurdert til TG 2, og fra rapporten hitsettes følgende:

Type loft Innredet

Er det foretatt oppgraderinger etter byggeår? Ja

Kommentarer Selger opplyser alt ble revet og bygget på nytt i 2000. Takkonstruksjon til tilbygg er fra 2006 og fremstår som en lukket konstruksjon.

Finnes det symptomer på skader eller feil oppbygging? Nei

Totalvurdering

Det er etablert kaldloft med adkomst luke fra stue i vegg til 2.etasje. Det er ikke etablert gulv i arealet og inspeksjon ble begrenset fra luke. Det ble ikke registrert noen tegn til skader fra luke, men med bakgrunn i begrenset inspeksjon anbefales ytterligere undersøkelser.

Utover dette er øvrige takkonstruksjoner og loft er innredet og fremstår som en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt. Kontrollen ble derfor begrenset til visuell inspeksjon av innvendige himlingsflater, uten registrerte tegn til skader.

Det er ikke adkomst til kryploft over peisestue. Selger opplyser at det ble revet fram til bygningsskallet og bygget opp på nytt.

Tiltak Ja

Kommentarer Det er trolig etablert et kryploft mot møne, det anbefales etablert adkomst til dette arealet for inspeksjon og jevnlig tilsyn av arealet. Ytterligere undersøkelser av kaldloft anbefales. Det anbefales etablert inspeksjonsluker for å kartlegge tilstand samt for jevnlig tilsyn av loft uten adkomst.

I egenerklæringen fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1999. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, svarte selger "ja":

Glasstak over terrasse har 3-4 utettheter hvor det drypper ved mye nedbør.

På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade, svarte selger "ja, kun faglært", og opplyste:

Nytt tak lagt i år 2000. Tak på tilbygglagt i 2007. Bygging av terrasser og uteområder utført i færre omganger fra 2004 frem til 2021.

Navn på fagkyndige ble også oppgitt. På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider som normalt burde utføres av faglærte utover det som allerede var besvart, har selger svart "nei".

Boligen ble solgt for kr 19 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.6.22, og overtatt av kjøper den 12.8.22.

Kjøper oppdaget etter overtakelse råteskader i taktro og undertak. Det ble reklamert over forholdet den 22.2.23.

Kjøper innhentet skaderapport fra takstmann H. datert 10.3.23:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Det er diffusjonstett plast i himling, som det skal være. På taktroa er det lagt diffusjonstett papp. Fukt mellom de 2 lagene, som det alltid blir, har ingen steder å fordampe og blir liggende i konstruksjonen. Isolasjonen ligger opptil taktroa og det er ikke luftemulighet ved raft eller på møne.

Tidligere eller utviklet skade: Ja

Skaden har utviklet seg over mange år fra 2001 når taket ble skiftet

Mulig regress?

Ja Mulig regress til selger fordi taket var gitt tilstandsgrad 1. Loftet var gitt tilstandsgrad 2 pga manglende inspeksjonsmulighet av kryploft. Det anbefales i rapporten at inspeksjonsmulighet etableres.

(...)

Skadeomfang

Stort omfang, antas at hele taket er utført på samme måte og bør skiftes. I enkelte områder kan det være at taktroa ikke har fått skade der det er tilstrekkelig lufting mellom taktro og isolasjon. Evt etablere lufting over isolasjon

(...) Oppsummering

Skifting av taktekking i 2001 sannsynligvis utført med feil, diffusjonstett papp på taktro

Det ble også innhentet en reklamasjonsrapport fra takstfirma O. datert 14.6.23:

Påvist avvik ved befaring 03.05.23:

Avvik 1: Det er ikke tilstrekkelig lufting av takkonstruksjon. Det er under befaring løftet på takstein, det er fjernet takstein, det er åpnet undertaks belegg over taktro, og det er skjært ut taktro for å vurdere underside av taktro, samt for å vurdere evt utbredelse av evt sverte sopp. Taktro er av TG bord.

Ved å løfte av takstein ble det klart at takkonstruksjonen ikke har forenklet undertak med lufte sjikt over undertaks tekking og takstein. Her ble det påvist undertak av asfaltbelegg, 11x36mm sløyfer og 36x48mm steinkleter. Det at undertaket er av asfaltbelegg betyr at undertaket er diffusjons tett. Dette ville ha vært mulig å sjekke ut ved en enkel kontroll ved takraft på en etg tilbygg. Diffusjonstett undertaks belegg betyr at her må takkonstruksjonen ha en lufting mellom isolasjon og taktro på minimum 50mm som kommer ut ved raft, overgang yttervegg og takkonstruksjon. Samtidig som ofte vil være komplettert med lufte ventiler i gavler på bygninger.

På laftet tilbygg er det ingen rafte kasser som hindrer inspeksjon av evt luftesjiktet fra takkonstruksjonen. Det er her påvist manglende lufting av takkonstruksjonen.

Under befaringen ble det etter at håndverker åpnet takkonstruksjonen fukt søkt med Protimeter MMS 2 med pigg i topp taktro og i taksperre. Ved åpning av konstruksjon ble det påvist at det er etablert en spalte 36mm høyde mellom isolasjon og taktro, Vafflex forhudnings papp på underside av 36mm lekt. Som tidligere nevnt er ikke lufte sjiktet ført ut mellom taktro og ytterveggs konstruksjon.

2. TV-STUE tilbygg, 1 etg.:

Tilbygg med saltak, taket er koblet sammen med pulttak over tilbygg tekket med asfaltbelegg og takoverbygg med glass over uteplass. Dette tilbygget har raftebasse med innfelte downlights mot uteplass. Mot pulttak

går konstruksjonen mot tverrgående sperrer ifht takkonstruksjonen på tv-stuen.

Ved å føre tlf opp i spalte mellom panelbord i raftekasse, ble det bekreftet at det her er luftespalte mellom isolasjon og taktro. Her ble taksiden inn mot tilbygg med flat/pulttak konstruksjon åpnet. Også her var det asfaltbelegg over taktro. Taktro er her av OSB plater. Asfaltbelegget som ligger som hovedtekkning på tilstøtende flat takkonstruksjon/pulttak går opp på taksiden med saltak.

Avvik:

1: Det er med Protimeter MMS 2 utført fuktmåling i OSB taktro plater. Fuktmålingen viste her 21,6 vektprosent, noe som er å regne som vått trevirke.

2: Luftingen av takkonstruksjonen er ikke gjennomgående. Lufting ser ut til å stoppe mot sløyfe lekt på pulttak/flat takkonstruksjon. Dette ut fra synlig sløyfe lekt ved raft i overgang mellom tilbygg på vestsiden. Luften i luftespalten blir da stående, den får ikke sirkulasjon. Det oppstår da varm luft i dette sjiktet som ikke blir effektivt luftet ut. Det vil da oppstå kondens når forholdende mellom varm luft, kaldluft og luftfuktighet gir et duggpunkt. Denne fuktige luften absorberes da av treverket fra oversiden vindsperre og asfaltbelegg over OSB taktro plater. Denne fukten ble påvist, og er beskrevet i første punkt. 21,6 vektprosent.

3. HOVEDBYGG, 2 etg.

Beskrivelse: Det ble på befaringsdagen demontert takstein, sløyfer og steinlekter for adkomst til undertaket. Undertaks belegg av asfalt belegg, Taket er oppbygd på følgende måte ut fra stedet taksiden ble åpnet. Fra og med taksperre: taksperre, isolert hull-rom, isolert opp under taktro. TG taktro over sperrer. Asfaltbelegg som undertak over taktro. Sløyfer og steinlekter. Betongtakstein. Asfalt takbelegg er diffusjonstett, og det er derfor ikke noen form for lufting av takkonstruksjonen mellom takstein og taktro. Det er ved befaring ikke påvist luftespalte ved takraft.

Avvik:

1: Det er ingen fungerende lufting av hovedtak.

2: Det er med Protimeter MMS målt fukt i taktro. 21,1 vektprosent.

3: Det er ved befaring påvist råte og svertesopp på taktro.

4. TILBYGG med vaskerom og bad, 1 etg:

Beskrivelse: Lik oppbygging som de andre saltakene. Her er mesteparten av taksiden inn mot inngangsparti koblet sammen med pulttak/flat takkonstruksjon over inngangsparti. Her er ikke tak side åpnet for kontroll. Men takstein ble løsnet for å se om det er annen type undertaks tekkning. Det er også her undertaks tekkning med asfaltbelegg.

Avvik:

1: Det er ingen fungerende lufting på takkonstruksjon.

Konsekvens:

Ved manglende lufting av konstruksjon vil kondens oppstå, mengde på fukt vil variere med årstider. Noen ganger ingen kondensering, andre ganger mye kondensering. Når det først er kondensert vil ikke det fuktige treverket tørke ut pga manglende lufting, og ny kondensering vil gi mer fukt. Slik kondensering vil gi mugg/sopp/råte problemer over tid. Hvor lang tid det tar avhenger av hvor mye fukt som oppstår. Det er påvist råte i taktro på hovedtak.

(...)

Lufting av sal-takkonstruksjoner er utilstrekkelige. Fungerende lufting av saltak konstruksjoner må etableres.

Pulttak/flat takkonstruksjon mellom Tv-stue og garasje.

Beskrivelse: Sperretak av trebjelker. Taket her går mot pulttak/flat takkonstruksjon over inngangsparti, dette taket er lagt med sperrene motsatt retning. Asfaltbelegg på disse to takene er koblet sammen. I tillegg ligger denne takkonstruksjonen mellom saltak på Tv-stue og garasje. Asfaltbelegget på dette taket går opp på saltaksidene på Tv-stue og garasje. Lufting av konstruksjonen med luftespalte, antatt 50mm, Taktro av OSB plater. Tak tekket med asfaltbelegg. Luftespalte over yttervegg har montert Netlon for fuglehindring, men opprettholder luftingen. Stående utvendig kledning på yttervegg er luftet, lufting bak kledning sløyfer og lekter. Hvor det er lufting mellom underbord. Luftespalte mellom taktro og stående kledning på ca 2cm. Det

er ikke tatt på åpninger i flat takkonstruksjon, da dette krever større arbeide enn ved skråtak.

Avvik:

1: Manglende fungerende lufting av takkonstruksjon. Lufting av takkonstruksjon ser ut til å ikke være gjennomgående, luftespalte under taktro ser ut til å gå inn mot takkonstruksjonen over inngangspartiet, takkonstruksjonen der er lagt på tvers ifht denne. Og stanser dermed gjennomluftingen.

Konsekvens: Manglende lufting vil kunne gi sopp/mugg/råte problemer. Det er kun snakk om tid. Oppstår det fukt pga kondensering vil dette til slutt bli sopp/mugg/råte. Kondensering vil også gi fuktmerker på overflater på innside.

Konklusjon: Det må etableres gjennomgående lufting av takkonstruksjonen slik at fuktig luft og fuktig materiale tørkes opp. For å oppnå gjennomlufting må kanskje kryss lekting etableres.

Pulttak/ flat takkonstruksjon over inngangsparti.

Beskrivelse: Takkonstruksjonen er bygget mellom 3 stk bygninger, på venstre side er det tilbygg med saltak. På høyre side er det et tilbygg pulttak/flatt tak, tverrgående konstruksjon. På den tredje siden er takkonstruksjonen koblet inn mot yttervegg på hovedbygget, Hovedbygget er med to etasjer, tilbygg har en etasje.

Sperretak av trebjelker. Over sperrer ligger diffusjons åpen vindsperreduk. Luftespalte 50mm før OSB taktroplater. Over taktroplater ligger asfaltbelegg tekking.

Luftespalte følger taksider/sperrer opp til yttervegg på hovedbygg. Asfaltbelegget er her trukket opp uten på spikerslag/utlekting for stående trekledning. Luftespalte/luftingen ledes da inn mot yttervegg, men stoppes av spikerslag/utlektingen. For å opprettholde lufting av takkonstruksjonen er det boret 18mm hull i utlektingen, da med en avstand mellom hullene på ca 15-17cm.

Avvik:

1: Det er ikke tilstrekkelig fungerende lufting ihht preaksepterte løsninger.

Konsekvens: Manglende fungerende lufting kan gi kondensering i konstruksjon. Det vil kunne gi sopp/mugg/råte problemer. Det er kun snakk om tid. Oppstår det fukt pga kondensering vil dette til slutt bli sopp/mugg/råte. Kondensering vil også gi fuktmerker på overflater på innside.

Konklusjon: Det må etableres tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen slik at fuktig luft og fuktig materiale tørkes opp. For å oppnå gjennomlufting må kanskje kryss lekting etableres.

Det ble fremlagt et kostnadsestimat på kr 427 000 for hovedtaket på boligen og taket over garasjen. Kjøper har også fremlagt pristilbud datert 1.9.23 fra byggefirma H. på kr 688 591 for utbedringer av yttertaket. Det ble fremlagt pristilbud datert 26.9.23 på takarbeid fra byggefirma P. på kr 771 813.

Foretaket innhentet en rapport fra takstmann V. datert 29.11.23:

På befaringsdagen registreres manglende lufting bak ytterkledningen og mellom diffusjonstett undertak og isolasjonen mellom taksperrene. Det ble demontert takstein på saltaket mot nordvest og avdekt diffusjonstett undertak, samt manglende lufting. Avslutningen mot flattaket mangler spill blikk og sikring med fuglesperre under takstein. Det er i tillegg flere takstein med sprekker og knekte hjørner. Takene som avsluttes mot flattaket, over inngangsparti/hall, har ingen luftesjikt mellom diffusjonstett undertak og isolasjonen.

Undertak ble av undertegnede ikke åpnet under takstein, men utfra mottatte bilder er taktro råteskadet, som følge av mangelfull lufting.

(...)

1.2 Konsekvens/årsak til feil og mangel samt manglende opplysning.

Konsekvensen av manglende luftesjikt i takkonstruksjonen er kondensering, som har ført til råteskader i taktro og fuktig isolasjon. Kondensering/skader oppstår som følge av varm og fuktig luft ikke blir drenert bort (utluftet), fra sjiktet mellom isolasjon og taktro.

Det er ingen gjennomlufting eller krysslufting på flattaket over inngangspartiet, selv om det er åpning i front over inngangsdør. Ved luftlekkasjer igjennom innvendig diffusjonssperre, vil varm og fuktig luft bli stående inne i konstruksjonen og etter hvert skade organiske materialer og danne mugg og etter hvert råte inne i konstruksjonen. Dersom dette ikke blir utbedret er det økt risiko for skader på bærende konstruksjon og etterhvert setninger i taksperrer (bæring).

Boligen er opprinnelig fra 1946 og lufting av taket er spesielt viktig, da diffusjonssperre i himlinger mot yttertaket kan være av varierende kvalitet. Avslutning i overgang saltak mot flattaket mangler beslag og lufting, der steinlekker og sløyfelekker er fritt eksponert for fukt.

Fuktbelastning vil redusere forventet levetid på materialene i dette området, samt manglende bruk av fuglebånd kan føre til at fugler bygger rede under taksteiner. Som igjen vil hindre luftingen under taksteiner og utlufting av sløyfe og steinlekker. For undertegnede er det godt synlig manglende lufting av takkonstruksjonen sett fra bakkenivå. Feil utførelse på avslutninger av saltakene mot flattak er godt synlig fra loftvindu i

2 etasje. Oppsummert er takteking og utførelse ved avslutninger i strid med god håndverkskikk, pre aksepterte løsninger og vitner om manglende kompetanse for denne type arbeider.

(...)

1.4 Kommentar til gitte opplysninger:

Fra tilstandsrapport eierskifte: Takkonstruksjonen er inspisert fra bakken. Lufting av konstruksjonen er ikke kontrollerbart. Kontrollen er begrenset til visuell inspeksjon, uten tegn til skader. Det anbefales adkomst til loft mot møne for kartlegging av tilstand. Papptekking fra 2007, mens resten av tekkinger er fra 2000. Ingen fare for skade eller følgeskade pga. alder. Undertak under takstein ble ikke kontrollert på grunn av manglende adkomst.

For undertegnede er det godt synlig manglende lufting på takkonstruksjonen, sett fra bakkenivå og ved å kikke ut loftvinduet på badet. I tillegg er det godt synlig mangler ved avslutninger på saltakene mot flattaket, sett fra vindu på loft. Fra egenerklæringsskjema: Glasstak over terrasse drypper fra utettheter ved mye nedbør. Ingen kjennskap til sopp/råteskader.

Nytt tak på tilbygg i 2007 og ny takteking på resterende i 2000. Det er ikke opplyst om annet enn ny takteking, eller om undertaket er skiftet.

(...)

Levetidsbetraktninger:

Taktekning, betongtakstein: Omlegging. Steiner, sløyfer, lekter og undertaksbelegg fjernes. Skader på undertaket repareres. Tekningen bygges opp på nytt. Det er ikke nødvendig å skifte steiner av god kvalitet så sant de kan brukes på nytt. 30-60 år.

Taktekning, asfalttakbelegg: Omlegging. Gammel tekning børstes ren. Blærer og valker skjæres ned før nytt belegg legges. 15-35 år.

Beslag til vindskier, vannbord og sålbenk: Utskifting. Gamle beslag demonteres og erstattes med nye. 20-30 år.

Takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål: Utskifting. Gamle renner og nedløp fjernes. Nytt rennesystem inklusive beslag og rennekroker monteres. 25-35 år.

Vindski/vannbord i tre: Utskifting. Gamle vindskier demonteres. Nye vindskier bør overflatebehandles før montering. 15-25 år.

Luftelyrer, ventilasjonshetter: Utskifting. Gammel lyre fjernes og erstattes med ny. Legg vekt på å oppnå tette overganger til taktekingen. 20-40 år.

Tekking med betongtakstein er opplyst fra 2000 (23 år)

Tekking med asfalttekking 2007 (flat tak) (16 år)

Takstmann V. har estimert utbedringskostnadene til kr 764 422 for riving og demonteringsarbeid og oppbygging av tak m.m.

Foretaket har fremlagt pristilbud på kr 764 442 fra byggefirma G.

Det ble fremlagt e-post datert 22.12.23 fra takstmann K., en kollega av takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Vi er bedt om å svare på: Hva er din kommentar til at takstmann V. skriver at det er "godt synlig manglende lufting på takkonstruksjonen, sett fra bakkenivå og ved å kikke ut loftvinduet på baderommet. I tillegg er det godt synlig mangle ved avslutninger på saltakene mot flattaket, sett fra vindu på loft."?

Deler av skader som er avdekket er funnet etter åpninger av konstruksjoner (i forbindelse med bla. ombygging av bad vist på bilder side 9), altså ikke synlig. Omtalt som en lukket konstruksjon i pkt Loft, som er en del av omtalen at takkonstruksjonen. Det påstås at dette har årsak i manglende lufting, som de mener kan baseres på utvendig inspeksjon alene? Dette er omtalt som ikke kontrollerbart i pkt takkonstruksjonen i vår rapport. Med at det ikke er kontrollerbart så menes det at det nødvendigvis ikke er manglende lufting om du ikke ser den i overgang vegg og taktstokk (raftkasser/gesimser). Lufting kan føres ut i underkant av takutstikk og luftet bak takrenner som et eksempel. Dette er avhengig av valgt utførelse.

Denne observasjonen alene, uten en kontroll på loft er ikke nok til å påstå/ konkludere med at det ikke er lufting av takkonstruksjonen er vår påstand. Dette kan først konkluderes med etter en inspeksjon på loft. Vi sjekker da etter symptomer, og det ble ikke registrert der dette var mulig å kontrollere. Noe som rapporten reklamasjonsrapporten også bekrefter. Derfor har vi anbefalt ytterligere undersøkelser i pkt loft. Her omtales også begrensningen av kontrollen på deler av takkonstruksjonen som fremstår som lukket konstruksjon. I pkt Takkonstruksjon er føringsteksten i rapporten følgende: "Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig. "

(...)

I pkt Loft er det tydelig anbefalt ytterligere undersøkelser og hele bygningsdelen er satt til TG 2.

Er derfor uenig i påstanden i reklamasjonsrapporten om at det med letthet kunne konkluderes med manglende lufting av takkonstruksjonen basert fra observasjoner fra bakkenivå og vindu alene. Ønsker også å kommentere at årsaken til skadene nødvendigvis ikke alene skyldes manglende lufting. Dette kan være eldre forhold (utettheter) før taktekkingen ble oppgradert på respektive byggeår, noe som kan bekreftes at det først ble avdekket etter åpninger bilde i rapporten side 9 utført av takstmann H.

Foretaket fremsatte et forlikstilbud på kr 350 000 den 11.3.24 i forsøk på å komme til en minnelig løsning.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at selger har holdt tilbake opplysninger om boligen. Selger bebodde eiendommen da det ble utført arbeider på taket, og selgers takstmann har ikke kommentert avvikene. Avviket måtte ha vært synlig for selgers takstmann, og dette var bekreftet av andre fagkyndige. Kjøper har endelig fremholdt at det måtte ses bort fra eventuelle risikoopplysninger om tak og loft, da tilstandsrapporten var ugyldig, jf. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 1-5 sammenholdt avhl. § 3-10 første ledd andre punktum. I alle tilfeller var forholdet upåregnelig for kjøper. Boligen ble markedsført i positive ordelag, det var opplyst at den var godt vedlikeholdt og at taktekking med papp var fra 2007 og at øvrige deler av tekkingen var fra 2000. Taktekking, takkonstruksjon og beslag ble gitt TG 1, og det ble ikke gitt opplysninger om de avvikene som var avdekket. De omfattende avvikene var følgelig ikke påregnelige for kjøper.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 678 591, samt krav om takstutgifter på kr 4 000, samt krav om forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har vist til at det ikke skulle ses bort fra risikoopplysninger om boligens loft, og har vist til at kjøper hadde overtatt risikoen for feil og mangler. Deler av takkonstruksjonen ble vurdert til TG 2, og det ble anbefalt ytterligere undersøkelser. Kjøper ble opplyst om at kontrollen var

begrenset, og kjøper måtte forvente at det kunne oppstå skader som ville medføre et større og fordyrende inngrep i konstruksjonen. Forholdet var i samsvar med eiendommens type, alder og synlige tilstand. Subsidiært har foretaket vist til at kjøpers krav om prisavslag var satt for høyt da det måtte gjøres et fradrag for standardheving og forlenget levetid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2, og la særlig vekt på at taket ble gitt TG 1, jf. bl.a. FinKN 2023-601. Sekretariatet anså det ikke som avgjørende hvorvidt tilstandsrapporten var i tråd med forskriften, ettersom det i alle tilfeller måtte gjøres aldersfradrag ved utmålingen. Kjøper ble tilkjent et prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 440 000, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, i tillegg til erstatning på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14 og/eller fal. § 21-2.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og anført at det skulle gjøres lavere fradrag ved utmålingen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse.

Kjøper er av sekretariatet tilkjent et prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 440 000, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper har i nemndsansmodning av 12.11.24 anført at fradraget for forlenget levetid/standardheving er for høyt, og at prisavslaget skulle vært satt høyere.

Nemnda har funnet vurderingen av prisavslaget noe utfordrende. Kjøper vil gjennom utbedringene få en helt ny takkonstruksjon. Utmåling av prisavslag skal i størst mulig grad gjenopprette balansen i kontraktsforholdet, samtidig som de nye kvaliteter/fordeler som utskiftning av en bygningsdel innebærer, normalt må bekostes av kjøper. I denne saken skal det klart nok hensyntas at takkonstruksjonen var gitt TG 1, men samtidig var det også gitt enkelte risikoopplysninger om mangelfull lufting og begrenset inspeksjonsmulighet. Nemnda finner at den spesifikke størrelsen på fradraget som skal gjøres for forlenget levetid/standardheving er noe svakt belyst. Nemnda har ikke tekniske eller faglige forutsetninger for å foreta en konkret vurdering på dette punktet dersom partene i begrenset grad har bidratt til nødvendige dokumentasjon. Alt i alt finner nemnda at sekretariatets utmåling fremstår rimelig og forsvarlig, og slutter seg derfor til et samlet prisavslag på kr 440 000.

Flertallet – Jakobsen og Gløersen – tiltrer også sekretariatets utmåling av erstatning på kr 4 000 for egenandel, jf. FinKN 2023-567.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Mindretallet – Skogvold – bemerk:

Mindretallet kan ikke se at det er grunnlag for å konstatere erstatningsansvar for foretaket i medhold av fal. § 21-2 jf. § 1-5.

Slik mindretallet forstår reglene i fal. § 21-2, jf. § 1-5, er denne ment å kodifisere profesjonsansvaret etter gjeldende rett. Det dreier seg altså om et culpaansvar med streng aktsomhetsnorm, og ikke et objektivt ansvar.

Aktsomhetsvurderingen må knyttes til foretakets plikter i henhold til fal. § 1-5, som krever at de opptre "ærlig, redelig og profesjonelt", samt "faglig forsvarlig". Mindretallet mener at det ikke er noe i saken som tyder på at foretaket ikke har håndtert saksbehandlingen av saken på en faglig

forsvarlig måte, selv om deres vurdering av saken var annerledes enn sekretariatets. Det vises i den forbindelse til at vurderingen av mangelsspørsmålet er basert på et juridisk skjønn uten noe fasitsvar, og etter mindretallets vurdering kan det ikke være slik at man ikke anses å ha opptrådt "faglig forsvarlig" på grunnlag av foretakets skjønnsmessige vurdering av saken alene. Etter mindretallets synspunkt foreligger det ikke et pliktbrudd etter fal. § 1-5, med den virkning at kjøper ikke kan kreve erstatning etter fal. § 21-2.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).