

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-215

26.2.2025

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

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

Råteskader i tak og veggkonstruksjon – opplyst om egeninnsats og "manglende håndverksmessig utførelse" – TG 2 – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En tomannsbolig oppført i 1986 ble solgt for 6,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.5.23. Ved salget ble det opplyst at boligen var "ettertraktet" og "tiltalende", med normal standard og enkelte moderniseringer siden oppføringsåret. Kjøper ble gjort oppmerksom på at utvendig trekledning ble skiftet ut i 2018 og at arbeidet ble gjort ved egeninnsats. I tillegg opplyste selger at det hadde vært en lekkasje i 2014, som ble utbedret av fagkyndige. Takteking, takkonstruksjon/loft, nedløp og beslag, samt boligens veggkonstruksjon ble vurdert til "mørk" TG 2, mens vinduer ble vurdert til TG 3. Det ble bl.a. opplyst at over halvparten av forventet levetid var passert på enkelte bygningsdeler, og om manglende håndverksmessig utførelse på deler av takarbeidet. Videre ble kjøper gjort oppmerksom på at takkonstruksjon/loft fremsto som en "risikokonstruksjon" med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Endelig ble det påvist sprekker i treverket, og vinduer med fukt/råteskader. I forbindelse med oppussing av boligen, ble det avdekket omfattende råteskader, også på bærende konstruksjoner. Det ble også avdekket fugemasse ved råteskadet materiale. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at forholdene var upåregnelige. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at selger lojalt hadde opplyst om det de kjente til, og at kjøpers forventninger til boligen tilsa at avviket uansett ikke var upåregnelig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 297 442, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en halv tomannsbolig oppført i 1986.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som "tiltalende" og "ettertraktet".

Det ble utarbeidet tilstandsrapport i anledning salget datert 22.3.24. I tilstandsrapporten fremgikk følgende generelle bemerkninger om boligen:

Opprinnelig bygning er fra 1955 men seksjonen ble oppført som eget tilbygg i 1986. Seksjonert ut i 2001.

(...)

Normal standard og planløsning.

(...)

Det anbefales ytterligere undersøkelser på bygningsdeler som var snødekt på befaringsdagen. Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har eldre bygningsdeler som krever tiltak.

Undertegnede anbefaler at det settes opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Det er behov for oppgradering og utbedring i deler av boligen.

Takstmann hadde også inntatt en oppstilling av tilbygg/moderniseringer ved boligen:

1986 Ukjent hvem som har utført arbeidet Seksjon nummer 2 ble oppført som et tilbygg. Seksjonert ut på senere tidspunkt.

2014 Utført av firma. Utbedring av skade fra vannlekkasje på taket.

2016 Utført av firma. Bad 2. etasje renoveret etter vannlekkasje.

2018 Utført som egeninnsats. Utvendig tre-kledning skiftet ut for seksjonen, unntatt på balkong.

Boligens taktekking ble vurdert til "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"):

Taktekking av betongtakstein, samt stål/aluminiumsplater på del av taket. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå på grunn av sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tiltak

- 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. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Nedløp og beslag ble også vurdert til "mørk" TG 2, og fra rapporten hitsettes følgende:

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Malings/folieflass og grønske registrert. Tilstandsgrad gitt på grunn av nevnte forhold.

Tiltak

- Tiltak: For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Utvendig veggkonstruksjon ble vurdert til "mørk" TG 2:

Yttervegg i trekonstruksjon. Yttervegg i lettklinkerblokker. Yttervegg i betong. Grunnmur malt over terreng. Liggende utvendig trekledning. Fasadeplater.

[Bilde] Skade på murvegg over vindu

Vurdering av avvik:

- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Takkonstruksjon/loft ble vurdert til "mørk" TG 2, og fra rapporten hitsettes:

Mønet skråtak i tre. Skråhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Vinduer ble vurdert til TG 3, og fra rapporten hitsettes:

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Værslitte karmene. Værslitte karmene. Kondensmerker på enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer bærer preg av slitasje. Enkelte tettelister var harde/slitt. Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2011, og bebodd boligen i 11 år og 8 måneder. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, har selger svart "ja", og har kommentert:

Vannlekkasje fra tak i 2014. Skaden ble utbedret av H. Blikkeslagerverksted AS

På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade, svarte selger:

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet panel på hele huset.

På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte, utover det som var nevnt tidligere, svarte selger "nei".

Boligen ble solgt for kr 6,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.5.23, og overtatt av kjøper den 1.8.23.

I forbindelse med oppussing i september 2023, avdekket kjøper omfattende råteskader i yttervegg, undertak og i bærende konstruksjoner.

Kjøper rekvirerte tømmer S., som uttalte:

Under oppussings arbeider fredag 01.09. ble det oppdaget store råteskader. Det ble oppdaget da tak-gulv lister og karm lister ble fjernet. Vi ser da at på eksisterende vegg plater er det veldig mye sorte partier og at losholt under vindu på bærevegg er fullstendig opp smuldret.

Det medførte at vi valgte å rive mer av vegg platene for å finne ut mer av omfanget av dette og da finner vi veldig mye råte. Topp svill på bærende yttervegg ca.1.4.m ytterst er fullstendig ødelagt og da vi river nederste del av himlings panel og fjerner isolasjon ser vi at under tak er fullstendig ødelagt av råte. Sperrene er også skadet.

Dette medfører at hele ytterste del av taket ca.1.4.m ut og ca.4.5.m opp altså hele del fra møne til takfot må rives og bygges opp på nytt. Da man for revet taket må det også sjekkes om det har gått råte ned i vegger. Det kan virke som det har vært oppdaget fukt der før da det har blitt påført fugemasse i hjørne på himlings panel på nevnte bærevegg. Gulv spon og bunn svill under stort vindu gav vegg er også skadet av råte. Det medfører store økonomiske kostnader å utbedre dette.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 12.9.23 og den 21.9.23.

Kjøper innhentet deretter en rapport fra takstmann H. datert 19.9.23. Tømmer S. var til stede. Fra rapporten hitsettes:

Bilde 2 Deler av veggen og taket er åpnet. Det er registrert omfattende fuktskader i dette området. Det skadede området er ca 1 meter bredt. Taket er ca 4,5 meter langt og veggen er 2,4 meter høy på det laveste.

Bilde 3 Toppsvill og takplater er fullstendig gått i oppløsning grunnet fuktskader og nedre del av sperrene er også råtne. Hele veggkonstruksjonen er berørt i varierende grad i dette beltet på en meter. Taket er fullisolert uten lufting og med damptett undertaksbelegg og tette takplater. Dette er en feilkonstruksjon som medfører kondensskader opp i konstruksjonen. Fukten kommer seg ikke ut og påfører takkonstruksjonen skader over tid, selv med små mengder fukt. Det er ingen bæreevne igjen i disse bærende konstruksjonene. Skadene ville være en klar TG3 i en tilstandsvurdering både for takkonstruksjon da det ikke er noen ventilering/lufting av denne delen av taket og for tekkingen ettersom det her er svekkelser som krever strakstiltak. Det er pågående lekkasje.

Bilde 4 Rett ved siden av skadet område går det over til å være takstein på taket. Denne delen er luftet med 5 cm, har dampåpent undertak, og har ingen tegn til skader.

Bilde 5 Viser fuktmerker i taket etter gårsdagens regnvær. Taket berøres både av kondensproblematikk og lekkasjer. Det er ikke lett å si i hvor stor grad det er det ene eller det andre. Skadene i undertaket er opp hele taklengden. Lekkasjer gir skader som oftest avgrenses tydelig, for eksempel ved at det er råttent nederst i taket øverst på veggen der vannet har rent ned oppå platen. Kondensskader sprer seg oftest mer jevnt utover et større område med tilnærmet samme skadeomfang der det er samme klimatiske forhold innenfor samme luftrom. Her ser vi skader hele veien i undertaket grunnet kondens ettersom fuktig luft har fått tilføre platene fuktskadene over lang tid når fukten først er kommet inn i konstruksjonen.

Kondensskadene vil utvikle seg mest på vinteren når den fuktige luften treffer den kalde undertaksplaten på oversiden av isoleringen, hvilket medfører kondensering under platen.

(...)

Bilde 7 Også her ser vi tegn etter lekkasjer fra regnværet dagen før befaringen vår den 19.09.2023. Dette er ikke kondensvann, men rant gjennom i forbindelse med regnværet.

Takstmann H. ga også bemerkninger til opplysningene i tilstandsrapporten ved salget:

Bilde 13 [Taktekking], viser til at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er lekkasjer fra tekkingen og det er registrert svekkelser som krever strakstiltak og dårlige detaljer som gir fukt inn i konstruksjonen. Dette gir TG3 i NS3600.

(...)

Bilde 14 [Takkonstruksjon/Loft] Det er beskrevet manglende håndverksmessig utførelse på dette punktet. Det er ikke konkretisert hva disse skal være. Dersom det var snakk om manglende ventilering/lufting, skulle det vært satt en TG3. Det kan derfor ikke være disse avvikene som er registrert i tilstandsrapport. I tillegg er det registrert deformasjoner og svekkelser som krever strakstiltak i forbindelse med arbeidene som er utført.

(...)

Bilde 15 [Egenerklæringen pkt. 6] Det foreligger ingen opplysninger om hva som ble utført, hva som var årsaken og hvordan skadeomfang ble registrert og utbedret. Skadene vi ser på taket har oppstått over mange år. Det er et blikkenslagerfirma som har utbedret, og det kan derfor være at det er denne delen av taket som er reparert. Som oftest må et tømmerfirma inn o utbedre den type råteskader vi ser her. Vi er ikke kjent med om det kun er overflateutbedring det har vært snakk om. Råteskadene virker aldri å ha vært registrert eller utbedret på noen måte.

(...)

Bilde 16 [Egenerklæringen pkt. 16] Spørsmålet opplyser ikke videre om andre utførte arbeider på taket.

(...)

Konklusjon:

- Skadene som er oppstått har utviklet seg over flere år. Skadene er veldig avgrenset til området med platetekking, damptett undertak og manglende lufting. Sjelden ser man denne åpenbare forskjellen mellom fagmessig og ufagmessig utførelse på en konstruksjon så tett på hverandre. Og sjelden ser man bærende konstruksjoner så fullstendig i oppløsning.

- Taket må rives i den berørte delen. Yttertakket må skiftes ut og bygges opp på nytt i dette området.

- Deler av veggen må utbedres. Resterende vegger inntil denne delen av taket må åpnes for kontroll og nødvendige utbedringer må utføres.

- Det anbefales på det sterkeste at utbedringer gjennomføres før vinteren for å sikre takkonstruksjonen mot snølast slik den fremstår i dag.
- Dersom det kun er skiftet beslag i 2014, er det feil utbedringsmetode som er valgt. Utskifting av beslag vil ikke bidra til et fungerende tak når luftingen mangler.
- Vi kan ikke se at noen opplysninger gitt i salgsoppgave skal gi en forventning om denne type skader.

Kjøper har fremlagt faktura datert 19.10.23 for gjennomførte utbedringsarbeider på taket fra tømrer S. på kr 290 709.

Det ble deretter foretatt en oppdatert vurdering etter åpning og utbedring av taket, og kjøper har fremlagt ny uttalelse fra takstmann H. datert 22.3.24:

Vurdering etter åpning og utbedring oppdatert 22.03.2024:

- Etter åpning av himling i hele delen av det området i taket med plater som tekking, er det avdekket at råteskadene er omfattende over hele partiet med plater. Rett til siden for skadet område, er det takstein og lufting på taket.
- Skadeårsak er en kombinasjon av damplekkasje fra innsiden grunnet utett dampspærre, og lekkasjer fra utett tekking. Da det er dampnett undertak, har ikke fukten noen vei å slippe ut, og selv mindre mengder fukt medfører store skader over tid.

Bilde 17 viser område med platetekking. Det er en høydeforskjell på taket i overgangen mellom takstein og platetekking som gir lite rom for lufting i området med platetekking. Problemet er oppstått som følge av utett dampspærre og utett tekking, hvilket ikke nødvendigvis er en selvfølge å avdekke ved visuell kontroll, men ved avdekking er det påvist at manglende luftespalte har medført at fukten er blitt sperret inne i konstruksjonen uten mulighet til å slippe ut.

- Råteskadene i takkonstruksjonen er svært store før utbedringer, og hele takkonstruksjonen måtte skiftes ut i forbindelse med utbedringsarbeider i dette området. Dette har også medført behov for å skifte ut himlingen i hele denne delen av taket innvendig samt veggkledning. Hele rommet har i dag fått montert ny overflate av malt gips. Alle deler berørt av fuktskader måtte ha nye overflater. Det er eventuelt kun de deler av rommet som ikke hadde fuktskader som ikke måtte fornyes som følge av skadene. Her er det montert ny gips på vegger og i himling, som for skadet område. Eventuelle merkostnader synes kun å dreie seg om denne delen av rommet og er trukket ut av kostnadsoppsettet.

- Etter åpning av himling og fjerning av isolering og plast, fant man en takkonstruksjon med svært omfattende skader. Undertaket var gått i oppløsning og bærekonstruksjonene var svært svekket. Platetaket var synlig i store områder som følge av at også papptekkingen var gått i oppløsning.

Bilde 18 fra utførende viser svært omfattende skader i takkonstruksjonen. Man ser rett opp i platetaket ettersom både undertak og papp er gått i oppløsning over mange år. Med både lekkasjeproblematikk og luftlekkasjer fra utett dampspærre inn i konstruksjonen, vil det kondensere kraftig på platene i vinterhalvåret. Som man ser til venstre i bildet er denne delen av konstruksjonen nærmest uskadet selv om denne delen av taket har samme alder som den skadde delen.

I rapporten har takstmann H. vist til forskrift til avhendingslova og et utdrag fra NS 3600, og har uttalt følgende om sine funn:

Etter avdekking er det funnet skader som utvilsomt gir en TG3 for konstruksjonen. Skadene har for det meste vært skjult i konstruksjonen. I hvilken grad det har vært åpenbare tegn til skader ved visuell inspeksjon før riving tas ikke stilling til i notatet. Det er også fastslått at det har vært montert dampnett tekking uten lufting på denne delen av taket. Man ser tydelig hvorfor korrekt oppbygning er kritisk, når man ser forskjellen i tilstand på deler av tak med ulik oppbygning. For alle overnevnte poster er TG3 en korrekt tilstandsgrad, basert på forhold som er avdekket ved åpning av konstruksjoner.

(...)

Konklusjon etter utbedringer:

- Basert på fremlagte bilder i saken under utbedringsarbeider, egen befaring og en vurdering av saken, fremstår det som tydelig at de beskrevne arbeider i høyeste grad har vært nødvendige.

- Kostnader til arbeider som ikke er knyttet til fuktskadene er trukket ut, og antas å være fakturert separat til eier av boligen. Dermed er alle kostnader som beløper seg til totalt 290 709 kr inkl mva basert på nødvendige arbeider i tilknytning til skadene som er avdekket.

- Det er opplyst om utbedringer etter taklekkasje i 2014. Skadene har utviklet seg over mange år, sannsynligvis også lenge før 2014. Jeg er ikke kjent med hva som er gjort av utbedringer i 2014, men dersom det var dette området som ble utbedret, har utbedringene vært utilstrekkelige. Oppbygningen av denne delen av konstruksjoner er ufagmessig utført, og vil være utsatt for skader både ved utett tekking og ved damplekkasjer fra innsiden gjennom utett dampsperre. Uten utluftingsmulighet, vil skadene fortsette å utvikle seg frem til korrekt oppbygning av taket er etablert. Det er svært viktig med tett dampsperre og tett tekking av taket. Funksjonen til luftspalten som skulle vært etablert, og som nå er på plass, er å frakte vekk overskuddsvarme for å hindre snøsmelting på taket, samt å frakte vekk fukt som skulle komme inn mellom tekking og dampsperre. Når dette ikke er etablert, kan selv mindre mengder fukt medføre store konsekvenser over tid, hvilket vi ser særdeles godt i dette tilfellet, ettersom takkonstruksjonen er bygget opp på samme tidspunkt og på samme måte, med unntak av plateslått tekking, dampnett undertak og manglende lufting av taket.

- Takstmann H. er ikke i tvil om at det var nødvendig å utføre de arbeider som nå er ferdigstilt for å sikre en fagmessig oppbygget konstruksjon.

- Kostnader som er beskrevet i faktura med vedlegg anses å være innenfor normale kostnader til utbedring av denne type skader.

- Konklusjon fra tidligere står seg i mine øyne etter nødvendige avdekkinger, og tilstanden på taket var i tråd med mine antakelser etter befarung.

I rapporten var det også inntatt en udatert e-post fra tømrer S. med et prisoverslag på kr 329 375 for utbedringsarbeider på tak og innvendige følgeskader.

Kjøper har påpekt at det ble avdekket fugemasse skjult i konstruksjonen, som var benyttet under råteskadet bærende vegg. I tillegg har kjøper vist til at fugemassen var avdekket i samme område hvor det ble utbedret en tidligere taklekkasje i 2014.

Foretaket har innhentet kommentar fra selger som opplyste at arbeidet som ble utført av H. Blikkenslagerverksted i 2014, gjaldt bytte av takrenne som gikk ned på taket over inngangspartiet, og selger presiserte at denne ikke berørte taket hvor det var avdekket råte. Selger hadde, etter å ha sett bilder av fugemassen, benektet å ha påført denne. Selger forklarte at de aldri hadde åpnet konstruksjonen, og kun påført akryl på takpanel for å dekke over mindre sprekker.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at de på bakgrunn av salgsopplysningene riktignok forventet å foreta noen oppgraderingsarbeider, men at det ikke kunne forventes at konstruksjonen hadde gått i oppløsning og at bærende konstruksjoner var smuldret opp. Videre har kjøper vist til at selger måtte ha kjent til problematikken all den tid det var avdekket fugemasse på hjørnet under råteskader på bærende vegg. Selger opplyste at taklekkasjen var utbedret av fagkyndige, noe som ga kjøper en positiv forventning om takets tilstand.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 297 442, samt krav om forsinkelsesrenter fra 24.12.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at det var tale om en eldre bygning hvor taktekkingen ble vurdert til TG 2. Det ble bl.a. opplyst om manglende håndverksmessig utførelse og at isolerte takflater var en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Det ble ikke opplyst om utskiftninger av taket etter byggeåret. I tillegg ble vinduer vurdert til TG 3 pga. påviste fukt- og råteskader, og selger hadde opplyst om en tidligere vannlekkasje fra tak i 2014. Selger opplyste å

ikke kjenne til skadene, og hadde kun brukt fugemasse i hjørnet av "alminnelige kosmetiske grunner".

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 og fremholdt bl.a. følgende:

Sekretariatet bemerker at det er kjøper som må sannsynliggjøre sitt krav, og at vi i denne saken ikke kan se at det foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger har kjent til eller måtte kjenne til forholdet. Sekretariatet påpeker også at selgers takstmann heller ikke har omtalt fugemassen i sin takstrapport, hvilket ville vært nærliggende dersom det forelå indikasjoner på at det kunne foreligge avvik eller symptomer på at forholdet var forsøkt dekket over. Videre viser vi til rapporten fra takstmann H. som har forklart at skadeårsaken – utett dampsperre og utett tekking – ikke er "en selvfølge" å avdekke ved visuell kontroll. Endelig har vi merket oss at takstmann H. har forklart at korrekt tilstandsgrad er TG 3 for vurderte poster i rapporten, "basert på forhold som er avdekket ved åpning av konstruksjoner".

I alle tilfeller mener vi at opplysningene vanskelig kan ha innvirket på kjøpet all den tid det var gitt flere risikoopplysninger som tydet på at det forelå et omgående behov for utbedringer.

Nemnda slutter seg til dette. Nemnda har merket seg anførselene i nemndsansmodningen om selgers kjennskap til forholdet, men viser til at foretaket har imøtegått dette i brev av 13.1.25. Samlet sett er nemnda derfor enig i at det ikke foreligger tilstrekkelig bevis for tilbakeholdte opplysninger fra selgers side.

Når det gjelder vurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd, har nemnda funnet denne noe mer tvilsom. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Sekretariatet har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at det – ut fra opplysningene som forslå på salgstidspunktet – ikke kan ha fremstått som upåregnelig for kjøper å måtte foreta utbedringer av boligen, herunder også av taket og innvendige konstruksjoner som sådan. Vi kan heller ikke se at det var upåregnelig at råteskadene hadde hatt en lengre utviklingstid med påfølgende svekkelser på takets bæreevne. Vi har særlig vektlagt betydningen av bygningsdelenes alder, avvikende utførelsesmetode og svikt ved taket, som ble kommunisert ved salget. I tillegg vektlegger vi signaleffekten TG 2 "mørk" gitt hva gjelder risiko ved bygningsdelene. Kjøper kunne følgelig ikke utelukke at det forelå nokså betydelige feil og svakheter ved boligen. Samlet forelå det på salgstidspunktet tydelige indikasjoner på at boligen hadde et tidsmessig, nært forestående og påtrengende oppgraderings- og utbedringsbehov.

Nemnda ser på den ene siden at det er avdekket nokså betydelige råteskader, hvor også bærende konstruksjoner er skadet. Utbedringskostnaden er også relativt høy. På den andre siden ble det gitt omfattende risikoopplysninger: Taktekking, takkonstruksjon/loft, nedløp og beslag, samt boligens veggkonstruksjon ble vurdert til "mørk" TG 2, mens vinduer ble vurdert til TG 3. Det ble også opplyst at over halvparten av forventet levetid var passert på enkelte bygningsdeler, og om manglende håndverksmessig utførelse på deler av takarbeidet. Nemnda anser dette som et grensetilfelle, men har etter en konkret helhetsvurdering kommet til samme resultat som sekretariatet og at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).