

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-646

19.6.2025

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

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

Taklekkasje – avvik ved pipehatt – oppussingsobjekt – TG 1 – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1979 ble solgt og overtatt av kjøper 25.11.22. Boligen ble markedsført som et «oppussingsobjekt». I tilstandsrapporten var taktekking gitt TG 1, og det ble opplyst at det var lagt tak av stålplater i 2016. En rekke andre bygningsdeler, herunder takkonstruksjon og nedløp og beslag, var gitt TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en lekkasje rundt pipeløp på loft og lekkasje fra ventilasjonsrør. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig ut ifra opplysningsbildet ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at boligen var solgt som et «oppussingsobjekt» og at relevante bygningsdeler var gitt TG 2 og TG 3. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 222 151, og forsinkelsesrenter fra 18.1.24.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Vestfold fylke oppført i 1979.

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

Oppussingsobjekt: enebolig med sokkelleilighet. Kjelleren er delt i 2 hybler

(...)

Et meget godt utgangspunkt for drømmeboligen

Slitt standard, men det skal ikke mye til før denne boligen skinner igjen

Nå har boligen ikke fått den kjærligheten den fortjener de siste åra, så brett opp ermene og skap deg din egen drømmebolig.

I tilstandsrapporten ble taktekking vurdert til TG 1, og fra rapporten hitsettes:

I 2016 ble boligens tak av taksteinmitert stålplater lagt nytt. Begrenset overhenget ved takforbeslag over takrenne, for øvrig fremstår taket OK.

Takkonstruksjon/loft ble vurdert til lys TG 2 («Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak»):

Sperretakkonstruksjon med opplegg på møneder av limtre. Undertak av rupanel hvor det registreres mye kondensmerker og tegn til eldre lekkasjer. Noe lufting i gesims anlagt, dog er dette stedvis tettet. Det kan med absolutt fordel anlegges forbedret ventilering på loft.

Vurdering av avvik: Det er begrenset/ dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tiltak: Lufting/ ventilering bør forbedres.

Nedløp og beslag ble vurdert til lys TG 2:

Nye takrenner og nedløp fra 2016 av plastisert stål. Avrenning til terreng, samt enkelte slanger forventet ført til lavereliggende terreng. Stigetrinn til pipe er montert. Snøfangere er ikke montert.

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller delr av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak: Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Pipe og ildsted ble også vurdert til lys TG 2, og fra rapporten hitsettes:

Pipestokk av lecaelementer eksponert på loft. Synlig bekkavrenning fra feieluke på loft. I stue hoveddel er montert en eldre vedovn av støpejern. Ovn er montert på underlagsplate av ildfast materiale hvor avstandskrav til brennbart materiale i forkant av brennkammer ikke er ivarettatt.

Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.

Tiltak: Det bør monteres ildfast plate under ildsted.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1987. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, har selger svart "Nei". På spørsmål om kjennskap til problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende, har selger svart "Nei". På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som tidligere er nevnt (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc), har selger svart "Nei". På spørsmål om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, har selger svart "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad", og opplyst:

Alt utvendig treverk, terrasse, veranda 1.etg, nytt våren 2022. Veranda kjeller, ny 2020, egen innsats og familiedugnad.

Boligen ble overtatt av kjøper den 25.11.22. Kjøpesum er ikke oppgitt.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper lekkasje rundt pipeløp på loft og lekkasje fra ventilasjonsrør. Det ble reklamert overfor foretaket den 17.12.22.

Kjøper rekvirerte takstmann H, som utarbeidet en rapport datert 9.2.23:

2.1 LEKKASJE RUNDT PIPELØP PÅ LOFT

I følge mottatte opplysninger ble det i forbindelse med lekkasjeprosedyre i tilknytning til ventilasjonsrør over bad (se pkt. 2.2) oppdaget tegn til lekkasjer rundt pipeløpet.

Som det fremgår av bildene til høyre og under ble det ved undertegnede befaring registrert fuktsporer rundt skorsteinen. Ved kontroll av fukt med Protimeter MMS konstateres fukthold 27,6 og 26,2 vektprosent i henholdsvis undertak og takspørre tilhørende skorsteinen. Verdier over 28 vektprosent anses som full fibermetning i trevirke (full fuktutslag), noe som tilsier at målte verdier indikerer aktive lekkasjer rundt skorsteinen.

Som det fremgår av forsidebilde var takflate dekket av snø på befaringsdagen. Takhatt er derfor av sikkerhetshensyn ikke kontrollert fra overside. Den angjeldende takflaten er heller ikke synlig fra bakkenivå.

VURDERING OPP MOT REFERANSENIVÅ

Det angjeldende taket ble ut fra opplysninger i tilstandsrapporten som forelå ved salget omtekket i 2016. Arbeidene vurderes derfor etter teknisk forskrift av 2010. (...) Tatt i betraktning av aktive lekkasjer vurderes gjeldende funksjonskrav ikke å være tilfredsstillende.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det angjeldende taket ble ut fra opplysninger i tilstandsrapporten som forelå ved salget omtekket i 2016 med takplater i stål. Sett i lys av levetidstabeller vil denne type takking ha en påregnelig levetid i nivå 40-60 år, avhengig av vedlikeholdsintervall. Takhatt og ventilasjonshetter (takhatt) vil ha en normal levetid i nivå 20-40 år. Det bemerkes imidlertid at faktisk levetid i stor grad vil kunne variere avhengig av produktvalg og utførelse ved montering samt himmelretnings og eksponering for vær og vind. Taket er 7 år gammelt og har lang levetid. Lekkasjer er således ikke relatert til alder.

OPPLYSNINGER TILSTANDSRAPPORT

Understående utklipp er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av takstmann S, datert 13.09.2022. Som det fremgår av utklippene er taket omtekket i 2016. Det bemerkes kondensmerker og tegn til eldre lekkasjer på loft. Bøtte og avkappet soilavlufting er ikke kommentert. For baderom i 1.etasje bemerkes tegn til eldre fuktskade i himling.

(...)

Vurdering av tilstand og fastsettelse av tilstandsgrad skal ved utarbeidelse av tilstandsrapport vurderes ut fra NS 3424 og tilhørende veiledning NS 3600. NS 3600 beskriver tilsvarende undersøkelsesnivå som avhendingslova § 2-9 og 2-10. Aktive lekkasjer skal ut fra NS 3600 kvalifisere til TG 3.

Det ble ved undertegnede befaring ikke registrert synlige tegn til aktive lekkasjer rundt pipeløpet og synlige fuktskjolder vil delvis kunne skyldes eldre lekkasjer. Dog vil man ved å gjennomføre fuktmålinger konstatere høyt fuktinnhold i undertak og taksperre tilliggende skorsteinen. Det vil normalt utføres stikk kontroll/fuktmålinger i utsatte områder ved utarbeidelse av tilstandsrapporter. Det presiseres likevel at undersøkelsesnivå ved utarbeidelse av denne type rapporter isolert sett kun omfatter visuelle observasjoner (undersøkelsesnivå 1). Dette med unntak av våtrom og rom under terreng hvor det ihht ny Avendingslov skal foretas hulltaking for kontroll av fukt.

KONKLUSJON

Lekkasje skyldes utettheter i tilknytning til pipehatt som følge av mangelfull inntekking i forbindelse med omtekkning av tak utført i 2016.

(...)

2.2 LEKKASJE FRA VENTILASJONSØR

(...)

Som det fremkommer av bilde til høyre over samt til venstre under bærer kasse og delvis undertak under luftehatt preg av fuktskjolder. Ved fuktmålinger konstateres for øvrig forhøyede fuktverdier i kasse og undertak rundt kasse som tilsier aktiv lekkasje. Videre ble isolasjon rundt ventilasjonsrør ned mot underliggende baderom fjernet. Isolasjon fremstår våt og overside baderomshimling fremstår med tydelig tegn på fukt. Som det fremgår av bilde til høyre under konstateres for øvrig at det sorte avløpsrøret stammer fra kloakk-/soilavluftingen som er kappet i loftsrommet (bilde til venstre under). Årsaken til at røret er kappet er ikke kjent. Løsningen medfører at den varme og fuktige luften fra kloakkanlegget tilføres loftsrommet med påfølgende risiko for fuktskader over tid. (...)

VURDERING OPP MOT REFERANSENIVÅ

(...)

I veiledningen til overstående beskrives blant annet at Konstruksjonene (tak, fasader etc.) må prosjekteres og utføres slik at de i størst mulig grad er robuste mot fuktpåvirkninger i bygge- og bruksfasen. Tatt i betraktning av aktive lekkasjer vurderes gjeldende funksjonskrav ikke å være tilfredsstillt.

LEVETIDSBETRAKNINGER

Det angjeldende taket ble ut fra opplysninger i tilstandsrapporten som forelå ved salget omtekket i 2016 med takplater i stål. Sett i lys av levetidstabeller vil denne type tekking ha en påregnelig levetid i nivå 40-60 år, avhengig av vedlikeholdsintervall. Luftelyrer og ventilasjonshetter (takhatter) vil ha en normal levetid i nivå 20-40 år. Det bemerkes imidlertid at faktisk levetid i stor grad vil kunne variere avhengig av produktvalg og utførelse ved montering samt himmelretning og eksponering for vær og vind. Taket er 7 år gammelt og har lang levetid. Lekkasjer er således ikke relatert til alder.

OPPLYSNINGER TILSTANDSRAPPORT

Understående utklipp er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av takstmann S, datert 13.09.2022. Som det fremgår av utklippene er taket omtekket i 2016. Det bemerkes kondensmerker og tegn til eldre lekkasjer på loft. Bøtte og avkappet soilavlufting er ikke kommentert. For baderom i 1.etasje bemerkes tegn til eldre fuktskade i himling.

(...)

Undertegnede er ikke kjent med om bølge/avløpsrør er utplassert etter takstmannens befaring og kontroll av loftet. Bølge/avløpsrør og avkappet soilavlufting er godt synlig og skulle på generelt grunnlag vært beskrevet.

(...)

KONKLUSJON

Lekkasje skyldes utettheter i tilknytning til takhatt for luftehatt som følge av mangelfull inntekking i forbindelse med omteking av tak utført i 2016. Årsak til avkapping av soilavlufting er ikke kjent, men bærer preg av ufagmessighet og bør føres opp over tak for å unngå fuktproblematikk på loftet.

UTBEDRINGSTILTAK

En utbedring innebærer at takstein demonteres rundt takhatt og at inntekking kontrolleres og sikres tiltenkt tetthet. Videre må rør for soilavlufting utbedres og føres opp i takhatten. Badromshimling må skiftes i sin helhet. Våt isolasjon skiftes i den forbindelse.

Totale utbedringskostnader ble estimert til kr 37 000 inkl. mva., hvorav utbedring av lekkasje rundt pipeløp utgjorde kr 10 000, og utbedring av lekkasje fra ventilasjonsrør utgjorde kr 27 000.

Kjøper har fremlagt befarringsrapport fra byggefirma H datert 24.11.23:

Sannsynlig årsak: Ved befaring ble det konstatert vanninntrenging fra utvendig påkjenning som skyldes utette løsninger både ved takhatt over bad, pipe og takhatt over kjøkken. Sannsynlig skyldes dette mangler ifm omteking fra 2016.

Vannskadet himling bad: I undersiden takhatten fra bad kunne det konstateres mye fukt på ytterside avtrekkskanalen. På befaringstidspunktet var det regnvær og varmegrader. Bad og avtrekksvifte har ikke vært i bruk. Det kan derfor konkluderes med at fuktskader i himling i bad skyldes vanninntrenging gjennom yttertakskonstruksjon. Sannsynlig grunnet en ikke fagmessig utført takteking og luftehatt.

I tillegg kan det besiktiges at undertaket, sperrer mm i området rundt omtalte takhatt var belagt med svartsopp i hele området. Dette dannes grunnet tilgang av fukt, sannsynligvis av kondens og mangelfull ventilering. Fukt og soppdannelser kan være oppstart på forringelse av konstruksjonen, og kan medføre skadelige helsemessige konsekvenser. Av besiktigelsen kunne det synliggjøres et avkappet rør som høyest sannsynlig er rør for soilavluftning. Det er krav til at soilutlufting skal skje over yttertak noe det ikke er i dette tilfellet. Det er dermed mye sannsynlig at årsak til fukt og soppdannelsen her, skyldes feil utførelse av soilrør.

Vannskadet himling kjøkken: Både pipegjennomføring og takhatt for avtrekksvifte er plassert over kjøkkenet. Ved besiktigelse er det synlig fuktgjennomtrenging både ved pipe og ventilasjonshatt. Det kunne under befaring ikke sees vanninntrenging i samme grad som på bilder tatt av huseier. Dette kan skyldes andre forhold som endret vannavrenning ifm regn/ mildvær sammen med is og snøsmelting. Det kan her av besiktigelsen og opplysninger, konkluderes med at årsak fuktskader i himling kjøkken, skyldes vanninntrenging gjennom yttertakskonstruksjon. Sannsynlig grunnet en ikke fagmessig utført takteking og ifm utførelse luftehatt og pipehatt. Bilder kan vedlegges for nærmere info.

Omfanget: Skader over bad med areal 4,7 m²: For å hindre ny lekkasje må yttertakskonstruksjonen ombygges. Dvs taksteinsplater av stål må demonteres med håp om gjenbruk i området fra møne og helt ned til plateskjøt godt nedenfor luftehatt. Luftehatt må fjernes og ny luftehatt for 2 avtrekk+ soil utformes tilpasses av blikkenslager el.. Div slisser lekter og del av undertakspapp fjernes og nytt monteres. Fagmessig tett utført oppkant/overgang rundt takhatt/undertak og sikker tetting under mønekam gjennomføres. Ifm arbeidene må det påregnes sikringstiltak i form av stillaser etc.. På denne siden av taket er det veldig stor høydeforskjell og utfordringer med plassering av stillas. Etter utvendige arbeider er gjennomført vaskes taktroens underside med sperrer ol for å fjerne svartsopp. God ventilering opprettes.

Himling, mineralull og skadde byggdeler rives og fjernes. Dampsperre repareres eller byttes og himling isoleres med ny mineralull. Nye ferdigbehandlede trebaserte takplater monteres med std behandlede taklister. Nye avtrekkskanaler monteres og nytt soilrør føres opp i ny kasse over tak. Oppryddning og bortkjøring til avfallsmottak og enkel utvasking etter endt arbeide. Skader over kjøkken med areal 11 m²: For å hindre ny lekkasje må yttertakskonstruksjonen ombygges slik som beskrevet for takhatten over bad. Dvs her er det og medregnet nytt pipebeslag og avtrekshatt for ett avtrekk.

Himlingsplater, skadd isolasjon og annet byggdeler fjernes. Dampsperre repareres eller byttes og himling isoleres med ny mineralull. Nye ferdigbehandlede trebaserte takplater monteres med std behandlede

taklister. Nb kasse for avtrekkskanal over kjøkkeninnredning tilbakeføres i annen farge enn eksisterende hvis eks ikke er mulig å beholde. Det er ikke medtatt her hvis evt fuktskader i ytterveggen. Oppryddning og bortkjøring til avfallsmottak og enkel utvasking etter endt arbeide. Det må sannsynligvis påregnes noe elektriske og rørleggerarbeide.

Nødvendige utbedringskostnader ble estimert til kr 222 151. I estimatet inngikk bl.a. kostnader til stillas, riving med bortkjøring, demontering nødvendige takstein, reparasjon av takpapp evt. lekter rundt årsakssteder med bygging av nye ventilasjonskasser og forsvarlig overgang undertak og oppkant kassene samt pipe, nytt pipebeslag med ny krave, remontering av eksisterende takplater og stige, himlinger over bad og kjøkken (repareres/erstattes av ny), isolasjon av himling over bad og kjøkken, skjøting av soilrør og montering i ny tilpasset hatt, reparasjon/ny dampsperre i himling over bad og kjøkken, tekking med nye takplater/eksisterende lekting, montering av taklister, opprydding og enkel vask mv.

Den 4.12.23 ba kjøper foretaket om å ta stilling til utbedringsretten. Den 12.12.23 varslet kjøper om at leietakerne holdt tilbake husleie, og ba igjen om at foretaket tok stilling til utbedringsretten. Kjøper rettet et spesifisert krav til foretaket den 18.12.23.

I brev av 5.1.24 skriver foretaket:

Slik saken er dokumentert pr. i dag ønsker ikke selskapet å sende en egen fagkyndig. Vi har kontaktet selger angående utbedringsretten og venter på tilbakemelding.

Bekrefter å ha mottatt krav om prisavslag. Dere erkjenner at det kan gjøres fradrag for kostnader tilknyttet boligens baderom, herunder avtrekkskanal til bad, dampsperre i himling og himling over bad. Foreligger det en kalkyle som viser hva disse kostnadene er beregnet å være? Pristilbudet fra byggefirma H er et samlet tilbud uten nærmere spesifisering av hva som knytter seg til lekkasjen over kjøkken.

I brev av 16.1.24 varslet kjøper om at de var i gang med å utbedre skadene. Kjøper orienterte samtidig foretaket om at det under disse arbeidene ble avdekket større skadeomfang enn først antatt. Den 17.1.24 responderte foretaket at de ikke vil foreta egen befaring, men ba om å bli holdt løpende orientert.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har vist til at boligens overflater på kjøkken ble vurdert til TG 1 og at det ikke var gitt opplysninger om fuktmerker. Videre ble taktekking opplyst å være lagt til i 2016 og vurdert til TG 1, og det var upåregnelig for kjøper med utette overganger mellom pipe og taktekking. Endelig var det ikke gitt opplysninger om ufaglært arbeid, og kjøper kunne derfor forvente forsvarlige og gode håndverksmessige løsninger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 222 151, samt krav om forsinkelsesrenter fra 18.1.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, jf. avhl. § 3-2. Foretaket har anført at klagen måtte avvises fra nemndsbehandling, ettersom kjøper ikke hadde fremlagt etterspurte dokumenter. Foretaket mente også at skaden måtte dekkes av kjøpers bygningsforsikring. Foretaket har i tillegg anført at kjøpers advokat hadde brutt Regler om god advokatskikk, og ba om at dokumentbevis ble avskjært fra nemndas behandling. Foretaket kunne heller ikke se at det foreligger et avvik fra kjøpers forventninger til boligen, da boligen ble solgt som et "oppussingsobjekt" hvor flere av bygningsdelene ble vurdert til TG 2 og TG 3. Kjøper ble orientert om begrenset/dårlig ventilerings, og at det var synlige kondensmerker og tegn på eldre lekkasjer. Selgers takstmann opplyste også at lufting rundt gesims kun var "stedvis tett".

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant for det første ikke grunn for å avvise saken iht. saksbehandlingsreglene. Når det gjaldt mangelsvurderingen kom sekretariatet til at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-2, bl.a. i lys av opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet lekkasje rundt pipeløp på loftet og lekkasjer fra ventilasjonsrør. Eneboligen er oppført i 1979 og markedsført som et oppussingsobjekt med et «meget godt utgangspunkt for drømmeboligen», hvor det til tross for «slitt standard» ikke skulle mye til før boligen «skinner igjen».

I sekretariatets drøftelse heter det:

Sekretariatet ser det derfor slik at kjøper på generelt grunnlag ikke kunne forvente at boligen var velholdt eller hadde gode materialtekniske løsninger. Snarere ser vi det slik at kjøper gjøres oppmerksom på at boligen, som var 43 år på salgstidspunktet, var sterkt preget av elde, slitasje og manglende vedlikehold med et omgående behov for renovering og modernisering. Boligens alder i seg selv og boligens synlige tilstand tyder dessuten på at det ville være et restaureringsbehov i samtlige konstruksjoner og en risiko for skjulte svakheter. Hva gjelder betydningen av at boligen selges som et "oppussingsobjekt", viser vi til Prop. 44 L (2018-2019) s. 60 hvor det heter at denne typen utsagn "gir [...] et klart signal om at kjøperen ikke kan forvente så mye av eiendommen på punkter som ikke er regulert i avtalen". Sekretariatet viser her til LB-2005-48518 som riktignok gjaldt avhl. § 3-9, men hvor boligen ble beskrevet som et "restaureringsobjekt" hvor kjøper måtte påregne "fullstendig rehabilitering". Fra Finansklagenemnda Eierskifte, se også FinKN 2025-86, FinKN 2024-109 og FinKN 2023-396.

Det er klart at ufagmessig og uheldig utførelse ved legging av takteking og beslag, vil utgjøre en potensiell skaderisiko for underliggende konstruksjoner, og det uavhengig av bygningsdelenes alder. På bakgrunn av fremlagt rapport og sakkyndige uttalelser fra takstmann H og byggefirma H, bygger sekretariatet på at lekkasjen fra tak med følgeskader ned til bad og kjøkken, skyldes utette løsninger ved takhatt og pipe og feil ved omteking av taket i 2016. Det er avdekket "mye" fuktighet på ytterside av avtrekkskanal, fuktskader i himling, sopp og fuktdannelse. Selv om skadeomfanget ikke virker å være et betydelig omfang, er likevel utbedringskostnadene estimert til kr 222 151. Dette kan imidlertid ikke være utslagsgivende for vurderingen av om det foreligger en mangel, da kjøper ble forespeilet at det ville påløpe utbedringskostnader.

Når sekretariatet har kommet til at det påberopte mangelsforholdet – lekkasje fra tak – ikke er å anse som et avvik fra kjøpers berettigede forventninger til boligen, skyldes det at vi ikke kan se at skadene og nødvendige utbedringskostnader går betydelig utover hva en alminnelig forbrukerkjøper normalt måtte ta høyde for utfra opplysningene som ble gitt.

Sekretariatet har i sin vurdering bl.a. funnet særlig grunn til å vektlegge de opplysningene i tilstandsrapporten utarbeidet av takstmann S, hvor det bl.a. heter boligen – til tross for enkelte oppgraderinger – overordnet fremstår å ha et "betydelig vedlikeholdsetterslep", "jevnt over [har] høy slitasjegrad" hvor kjøper må forvente avvik som ikke kan avdekkes på befaring.

Boligens takteking er vurdert til TG 1, hvilket i henhold til fremlagt rapport indikerer "mindre avvik" som indikerer "normal slitasje" og at "strakstiltak" ikke er nødvendig. Taktekingen er for øvrig opplyst å være lagt i 2016 og er opplyst å se "OK" ut, hvilket isolert sett er egnet til å gi kjøper en forventning om at utførelsen er funnet å være i orden. I tillegg kan vi ikke se at opplysningene i egenerklæringen indikerer ufagmessig utførelse, og peker her på at opplysningen om ufaglært/egeninnsats/dugnad synes å gjelde utvendig treverk på terrasse og veranda. Når sekretariatet likevel ikke finner at betydningen av TG 1 kan tillegges betydelig vekt i vurderingen, skyldes det at tilgrensende bygningsdeler som nedløp og beslag, pipe og ildsted og takkonstruksjon/loft er angitt å være middels kraftig preget av elde, slitasje m.m., som samlet sett måtte gi kjøper et signal om at taket hadde svakheter og ikke var tett. Vi bemerker også at lys TG 2 er en noe uheldig tilstandsangivelse, til det kommer likevel på at takstmannen har et visst skjønn ved fastsettelsen. I tillegg bemerker vi at vi har sett at baderommet er vurdert til TG 3 med en "betydelig slitasjegrad" hvor det er angitt et kostnadsestimat på kr 100 000 – 300 000, og at overflater og innredning på kjøkken i hovedetasjen er vurdert til mørk TG 2 og er opplyst å ha fuktskjolder, høy slitasjegrad og svell.

Sekretariatet finner bl.a. særlig å vektlegge opplysningene om undertak hvor det er registrert "mye kondensmerker og tegn til eldre lekkasjer", "noe lufting i gesims anlagt, dog er dette stedvis tett", at det er

"begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen", og at "lufting/ventilering bør forbedres". Videre er det bl.a. opplyst om "Synlig bekkavrenning på loft". Det er uklart for oss nøyaktig hva ordet "bekkavrenning" skal bety, men vi mener det i alle tilfeller fremstår som at takstmannen her har kommunisert innsig av vann/fukt. Kjøper er likevel ikke uttrykkelig gjort oppmerksom på at skulte svakheter måtte påregnes ved taktekingen. Boligen er imidlertid karakterisert som et "oppussingsobjekt", som tilsier at kjøper måtte være forberedt på å gjennomføre større tiltak. Vi viser her til at mange av bygningsdelene var vurdert til TG 2 og TG 3 som indikerer middels kraftig til kraftig preg av elde, slitasje, feil utførelse m.m., hvilket gir et signal om at det også kan forekomme skjulte svakheter. Vi finner det derfor ikke avgjørende at det også er avdekket håndverksmessige svakheter. Vi nevner også at Finansklagenemnda Eierskifte har i tidligere saker fremholdt at råteskader ved eldre boliger ikke i seg selv er helt upåregnelig, se bl.a. FinKN 2016-398, FinKN 2021-647 og FinKN 2024-14, og tilføyer at kjøper grunnet gitte opplysninger ikke kunne utelukke at det ble avdekket noe råte- og soppskader.

Nemnda bemerker at sekretariatet har løftet frem de relevante momentene i sin drøftelse og nemnda slutter seg langt på vei til avveiningen av disse. Nemnda har imidlertid kommet til motsatt konklusjon hva gjelder den utette løsningen ved takhatt og pipe, og feil ved omteking av taket i 2016. Sett i lys av at taktekingen, som var lagt ny i 2016, var gitt TG 1 samt at den ut fra det samlede opplysningsbildet ved salget måtte forventes å være lagt av faglærte, foreligger det etter nemndas syn et avvik fra kjøpers berettigede forventninger på dette punktet og en mangel etter avhl. § 3-2.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. På bakgrunn av risikoopplysningene som var gitt ved salget, herunder særlig om bygningsdelene som er berørt av mangelsforholdet og som det uansett var påregnelig med utbedring av, ser nemnda det slik at prisavslaget i all hovedsak skal omfatte kostnader til utbedring av de aktuelle deler av taktekingen. I takstmann H sin reklamasjonsrapport av 9.2.23 er disse utbedringskostnadene estimert til kr 37 000. I byggfirma H sin rapport av 24.11.23 fremgår at det ved utbedring av mangelen ved taktekingen er nødvendig å etablere et stillas, og nemnda legger dette til grunn. Nemnda kan imidlertid ikke se at slike kostnader er medtatt i estimatet fra takstmann H prisestimat hvor rigg og drift totalt er oppført med kr 2 850. Det er ikke opplyst hvilke kostnader som vil påløpe til slik stillas. Etter en skjønnsmessig vurdering, er nemnda kommet til at kjøper bør tilkjennes prisavslag med kr 35 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Forsinkelsesrenter tilkjennes også.

Nemnda bemerker for ordens skyld at den tiltrer sekretariatets drøftelse og konklusjon for så vidt gjelder foretakets anførsler om avvisning av saken samt forholdet til kjøpers bygningsforsikring.

Videre tiltrer nemnda sekretariatets uttalelse i brev av 2.6.25 knyttet til foretakets anførsel om bevisavskjæring. Finansklagenemnda har ikke regler om bevisavskjæring og den tar heller ikke stilling til om det foreligger brudd på Regler for god advokatskikk.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).