

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-385

14.4.2026

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

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

Taklekkasje – TG 2 – selgers opplysningsplikt – egeninnsats – takstansvar? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 1969 ble solgt for kr 2,675 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.5.24. I salgsprospektet var det opplyst at boligen hadde «Pulttak med lukket trekonstruksjon som er tekket med asfaltbelegg». I tilstandsrapporten og i selgers egenerklæring fremkom det at selger selv hadde smurt nytt toppsjikt på takteking, men det var krysset av på at arbeidet var utført «kun av faglært». Takteking var gitt TG 2 i rapporten. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasjer fra taket. Kjøper anførte bl.a. at det var upåregnelig at taket hadde lekkasjer ut ifra opplysningene gitt ved salget. I tillegg måtte selger ha vært kjent med lekkasjene og skulle ha informert om disse. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at taktekingen var gitt TG 2 og at det dermed måtte være påregnelig med oppgraderinger innen kort tid. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 734 444, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av taklekkasje, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7, og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Østfold, oppført i 1969.

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

Byggemåte

(...) Pulttak med lukket trekonstruksjon som er tekket med asfaltbelegg.

(...)

Deler av verandaen bak huset er glasset inn. (...) Dette er opprinnelig en del av verandaen, med er bygget som en "utestue".

I eierskifterapporten ble det om byggemetode bl.a. opplyst om følgende:

Boder oppført i dels isolert bindingsverk med tømmermannspanel. Vinterhage og uthus antatt oppført i bindingsverk med ukjent mengde isolasjon. Kledd med liggende panel utvendig

Om «Overordnet faglige vurdering» av eiendommen ble følgende opplyst:

Boligen fremstår med behov for fornyinger og vedlikehold som følge av alder- og bruksslitasje. Badet er modent for rehabilitering og utvendig kan det planlegges utskifting av kledning og vinduer. Eldre takteking er fornyet med nytt smurt toppsjikt hvor forventet levetid kan anses som usikker. Kjøkken ble fornyet i 2020 og har ufagmessige detaljer.

Under «Vesentlige endringer etter byggeår» fremgikk det av eierskifterapporten at selger bl.a. hadde opplyst at det i 2023 ble «Smurt nytt toppsjikt på takteking. Utført på egeninnsats», og at

det i 2002/2003 ble oppført «vinterhage og bod/uthus inntil vinterhage. Utført på egeninnsats».

Det ble opplyst følgende om boligens tak:

TG IU - Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Takkonstruksjon er lukket og kunne ikke kontrolleres på befaring. Ved eventuelle fornyinger så bør det åpnes for ytterligere undersøkelser.

Merknader:

-Det observeres luftespalter i ytterkanter på deler av konstruksjoner, men ikke langs hele boligen og ventilering kan være begrenset. Dette kan gi fuktskader over tid.

TG 2 - Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent årstall

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg av ukjent alder som eier opplyser å ha smurt nytt toppsjikt over i 2023. Inspisert på taket.

Merknader:

-Det observeres noen mindre pløser og ujevnheter i teking. Stedvis dannes det dammer.

-Overgang fra bolig til vinterhage/uthus er ikke fagmessig utført med beslag og dette kan føre til vanninntrenging.

-Vindskier og toppbord har vridninger, sprekker og slitasje. Takrenner og tilhørende beslag samt luftehatter og pipebeslag har slitasje, avflassing og rust. På det lille hjørnet mot gårdsplass er det ikke montert takrenne og beslag i takfot har deformasjoner og dette kan gi fuktskader over tid.

-Toppstein på skorstein har sprukket.

Om loft, ble følgende opplyst:

TG IU - Loft (konstruksjonsoppbygging)

Ingen mulighet for kontroll. Ytterligere undersøkelser anbefales ved fornyinger og åpning av konstruksjon.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2000, og hadde bodd der i 23 år og 6 måneder. Selger svarte på bl.a. følgende spørsmål:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Nei.

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Selvgjort

Redegjør for hva som er gjort og når: Smøret på takasfalt

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Svar: Nei.

Boligen ble solgt for kr 2,675 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.5.24, og overtatt av kjøper den 17.6.24.

Kjøper har opplyst at det i overgangen august-september 2024 ble oppdaget lekkasje fra taket, og at det i slutten av november 2024 ble oppdaget vannlekkasje fra tre steder på taket.

Kjøper reklamerte den 24.11.24 overfor foretaket. Det fremgikk av reklamasjonen at kjøper drev med oppussing av boligen og ikke hadde flyttet inn. Kjøper opplyste at de samme dag (24.11.24), etter å ha oppdaget tre lekkasjepunkter, hadde åpnet et område i taket og avdekket at det lakk vann gjennom store deler av taket «så langt det var mulig å se». Ifølge kjøper så det ut til at dette hadde vært et problem lenge, da det var vannskader i treverket, og isolasjonen bar preg av at det hadde lekket vann igjennom.

Den 2.12.24 opplyste kjøper å ha blitt gjort oppmerksom på av sin nabo, at det var tilbakeholdt informasjon fra selger. Kjøper har fremlagt vitneuttalelser fra tre naboer. De to første uttalte bl.a. at selger flere ganger hadde utført arbeid på taket gjennom årene. Den siste naboen uttalte å ha sett selger på taket flere ganger i 2024, og at hun hadde sett selger legge på asfalt våren 2024.

Ifølge kjøper oppdaget de i forbindelse med oppussing av kjøkkenet en tallerken oppå kjøkkenskapet, og at det på og rundt tallerkenen var brune og gule vannmerker. Kjøper mente dette viste at selger hadde vært klar over lekkasjen. Kjøper har fremlagt bilder av kjøkkenskap med vannmerker. Kjøper har fremlagt bilder for å belyse at det kom store mengder vann inn i boligen.

Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann M datert 27.12.24:

1) Lekkasjer baderom og kjøkken

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Vannlekkasjer ble først observert av hjemmelshaver i august-september fra områder rundt gjennomføring i tak på baderom. Hjemmelshaver antok at fuktinntrenging skyldtes regnvann som ble blåst inn gjennom luftehatt over tak, tiltak for å forhindre evt. innblåsing av regnvann ble iverksatt (luftehatt ble tildekket). I slutten av november ble det igjen registrert lekkasje fra samme område, i tillegg til ytterligere 2 områder, ved ett til område på baderom og ved gjennomføring i tak ved kjøkkenet. På denne bakgrunn besluttet hjemmelshaver å åpne himlingene for nærmere inspeksjon. Etter åpning av himlingen, registrerte hjemmelshaver at det dryppet vann gjennom flere steder i takkonstruksjonen, og at ved særlig ett område var vanngjennomtrengingen vurdert som høy. Hjemmelshaver beskriver konstruksjonen som våt, myk, svart og områder med hvit vekst. Denne dagen var en regnværsdag ifølge hjemmelshaver.

Under befaring 29.11.24, ble områder ifm. lekkasjer inspisert av takstfirma P.

Det ble observert gjennomgående forekomster av antatt muggsoppdannelser på undertaket. Det ble også observert tydelige fuktmerker i undertaket i de berørte rom. Fuktmåling ble utført med hammerelektrode i undertakskonstruksjonen på bad og kjøkken, det ble målt opptil 21,3%. Dette tilsier at undertaket er vått.

(...)

Materialprøve av undertak i berørt område har påvist grååte, rik vekst av hussvertemugg og moderat vekst av penselmuggsopp. Utdrag fra analyserapport:

(...)

VURDERING AV SKADE/MANGEL:

Takkonstruksjonen fra 1969 er typisk forbundet med mindre forekomster av sesongmessig selvoppfuktning, se også punkt 3 "Fukt i øvrig tak". Disse forekomstene av fukt er dog ikke høye nok eller vedvarende lenge nok til å forårsake råteskader. De registrerte råteskader skyldes derfor lekkasjer i taktekkingen.

Materialanalyser av råteskadet trevirke viser videre at trevirket har vært utsatt for høy fuktpåvirkning over lengre tid, minst 10-12 år. På bakgrunn av skadebildet og den tidsmessige sammenhengen vurderes det som lite sannsynlig at lekkasjene kunne ha unngått selgers oppmerksomhet, særlig når de raskt har blitt synlige for kjøper.

Råtesoppskadene må utbedres ved å skifte ut råttent tremateriale lokalt. Ytterligere materialer i konstruksjonen må kontrolleres for eventuell soppvekst. Det er ikke nødvendig med noen form for kjemikaliebehandling. Angrep av sopp som gir gråråte i treverk kan være vanskelig å oppdage siden veden ikke krymper før den tørker. Det er derfor en avveining av hvor mye materiale som skal skiftes ut, og hvor mye materiale som skal kontrolleres for å sikre en avgrensning av angrepet trevirke. Forekomster av penselmuggsopp må saneres. Gitt soppens kjente egenskaper med produksjon av store mengder sporer som lett kan virvles opp i luft, må det antas at sporer har blitt eller vil bli spredt til omkringliggende konstruksjonsdeler og arealer. Dette innebærer behov for sanering av berørte områder.

(...)

Forsvarlig sanering forutsetter ytterligere undersøkelser, samt sporprøveanalyser etter sanering for å sikre at uønskede forekomster av muggsoppsporer ikke lenger er til stede. Det må derfor påregnes at utbedringskostnadene kan øke som følge av eventuelle ytterligere skader som avdekkes, eller dersom det påvises fortsatt uønskede forekomster av muggsopp etter (den første) saneringen. (...)

Pris ut i fra ovenstående vurdering: Flp. kr 86 295,- inkl. mva.

2) Taktekking

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Taktekking av asfalttakbelegg er visuelt inspisert av takstfirma P på befaring 29.11.24.

Skjøting av asfalttakbelegg foregår ved å legge banene med overlapp og varme opp begge sider til smeltepunktet. Kantene vales så sammen, og den smeltede asfalten størkner til en homogen forbindelse. Sveisen må være feilfri helt ut til kanten, og en liten streng av utflytende asfalt må være synlig i hele skjøtens lengde. Det er imidlertid registrert at skjøtene i takbelegget er uten synlig utflytende asfalt, noe som indikerer mulig utetthet. Videre ble det registrert flere skjøter hvor tommestokk lett kunne føres inn i skjøtene, noe som indikerer utettheter. Undertegnede har mottatt en video fra hjemmelshaver som viser press påført skjøtene i asfaltbelegget etter nedbør. Videoen viser tydelig at tilført press får vann på utsiden av skjøtene til å boble, noe som indikerer luft og/eller vann som presses ut av skjøtene. Dette tyder på at skjøtene ikke er tette.

(...) Under befaringen ble det ikke foretatt destruktive inngrep i taktekkingen, for å unngå å forverre den pågående lekkasjeproblematikken. Det er derfor uklart om det er benyttet mansjetter under tekkingen. Det ble imidlertid registrert at taktekkingen ikke har oppbrett rundt gjennomføringene, og flere utettheter mellom tekkingen og gjennomføringene ble observert. Disse utetthetene utgjør en svakhet i tekkingen, og kan være medvirkende til den registrerte lekkasjen.

I takstrapporten tilhørende boligsalget fremgår det at takkonstruksjonen ikke er undersøkt (punkt 4.1), ettersom den er en lukket konstruksjon. Dette innebærer at kontrollpunkter knyttet til tetthet rundt gjennomføringer ikke er vurdert eller omtalt i rapporten. Ytterettingen er derimot behandlet i rapporten (punkt 4.2). Det fremgår imidlertid ikke av sjekkpunkter eller fritekst at det er registrert symptomer på svekkelser ved gjennomføringer eller avvik i taktekkings skjøter som kan innebære risiko for lekkasje. På bakgrunn av dette gir takstrapporten ikke kjøper grunnlag for å anta at det var aktive lekkasjeproblemer i taket. Rapporten nevner en mulig utetthet ved overgangen mellom bolig og uthus, men dette gjelder et annet område av taket enn der lekkasjen er påvist.

(...) Under befaringen på taket 29.11 ble undertegnede og hjemmelshaver kontaktet av en nabo, som opplyste at selger etter nabos kjennskap hadde hatt gjentatte problemer med lekkasje gjennom taket. Denne informasjonen kan tyde på at selger har vært kjent med utettheter i taket uten å opplyse om dette. Materialanalyser av råteskadet trevirke viser videre at trevirket har vært utsatt for høy fuktpåvirkning over lengre tid, minst 10-12 år. På bakgrunn av skadebildet og den tidsmessige sammenhengen vurderes det som lite sannsynlig at lekkasjene kunne ha unngått selgers oppmerksomhet, særlig når de raskt har blitt synlige for kjøper.

(...)

VURDERING AV SKADE/MANGEL:

På bakgrunn av de registrerte forholdene er det klart at taktekkingen ikke er tett og krever utbedring. For å sikre en fullstendig kartlegging av skader som følge av registrerte svakheter i taktekkingen, vurderes det som nødvendig å fjerne det eksisterende takbelegget. Dette vil muliggjøre en grundig visuell inspeksjon av

undertaket fra oversiden og tillate riving av undertaket i de beskrevne områdene (utestue, kjøkken og bad). Selv om det vanligvis anbefales å legge ny tekking direkte oppå den gamle ved omtrekking, anses dette som uhensiktsmessig i dette tilfellet. Fjerning av takbelegget vurderes som en mer kostnadseffektiv tilnærming for skadekartlegging enn å åpne taket fra undersiden for å undersøke om skader har oppstått andre steder.

(...)

Det må påregnes at utbedringskostnadene kan øke som følge av eventuelle ytterligere skader som avdekkes.

Pris ut i fra ovenstående vurdering: Flp. kr 111 638,- inkl. mva.

3) Fukt i øvrig takkonstruksjon

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Takkonstruksjonen antas å være original fra 1969 og er utført som et svakt skrånende pulttak. (...)

Konstruksjonen er tidstypisk for byggeår.

Hjemmelshaver har tatt åpninger i himling på tilfeldig utvalgte steder, for stikkprøver av undertaket. Åpninger er gjort i himling i garderobe i hovedsoverom og i annet soverom, samt i stue mot "utestue".

Det er observert gjennomgående forekomster av antatt muggsoppdannelser på undertaket i de åpne områder av himlingen.

Fuktmåling ble utført med hammerelektrode i undertakskonstruksjonen i de berørte, det ble målt ca 18%. Dette tilsier at undertaket er fuktig.

Det ble tatt materialprøve av treverk i åpne områder. Materialprøve av undertak i berørte område har påvist rik vekst av svertesopp. (...)

VURDERING AV SKADE/MANGEL:

Årsaken til den observerte soppveksten i takkonstruksjonen er trolig kondensering av varm og fuktig luft mot kjøligere flater, noe som ikke er utypisk med denne type takkonstruksjon, særlig under perioder med kulde på natten og varm og fuktig luft på dagen. (...). Dette er vanlig i denne type konstruksjon, og ikke en feil. Den opptredende fukten er erfaringsmessig ikke høy nok eller vedvarende nok til forårsake skader i treverket, men forårsaker forekomster av svertesopp. (...) sannsynligheten for spredning av svertesoppspor fra takkonstruksjonen og inn til boligarealene vurderes som svært liten.

På denne bakgrunn er det vurdert at forekomstene av svertesopp i takkonstruksjonene er normale og ikke utgjør en risiko. Ingen tiltak er derfor anbefalt.

4) Tak over utestue

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Ved inspeksjon av åpent himling i stue, ble det avdekket at luftesjiktet i takkonstruksjonen over rommet omtalt som "utestue" i salgsopgaven var fylt med isolasjon. I takstrapporten som fulgte boligsalget, fremgår det at vinterhagen og bod/uthus ble oppført i 2002/03 som egeninnsats fra selger. Det er imidlertid uklart om denne beskrivelsen også gjelder "utestuen", da takstrapporten ikke bruker dette begrepet, og det finnes flere boder, uthus samt en vinterhage av glass oppført på terrassen.

Luftespaltens funksjon som ventilasjons- og uttørkingssjikt er svekket ved at luftesjiktet i takkonstruksjonen over "utestue" er fylt med isolasjon. Dette øker risikoen for kondensdannelse, oppfuktning og følgeskader som mugg- og råteutvikling over tid.

VURDERING AV SKADE/MANGEL:

Konsekvensene av denne feilen er foreløpig ikke gjort kjent, da konstruksjonen ikke er åpnet. Det anses som mest rasjonelt og økonomisk å åpne undertaket fra utvendig side i forbindelse med omlegging av takbelegget, slik at skadebildet kan vurderes og dokumenteres nærmere på det tidspunktet.

I kostnadsestimatet er det derfor flp. beregnet:

- utskifting av undertaket
- fjerne ekstra isolasjonen som fyller luftesjiktet opp til undertaket
- visuell inspeksjon av takkonstruksjonene
- materialanalyser av konstruksjonsdeler i taket for å fastslå evt. forekomst av sopp

(...)

Pris ut i fra ovenstående vurdering: Flp. kr 25 138,- inkl. mva.

5) Forekomster av mugg på innvendige vegger

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Hjemmelshaver informere om at det ble funnet mugg på vegg i bod etter overtagelse av boligen (se bildevedlegg). I tillegg informerte hjemmelshaver om at det var funnet mugg på yttervegg mot "utestue". Under befaring 29.11.24 var innvendig kledning i bod revet ifm. pågående oppussing, men det var fremdeles utbredt forekomst av synlig antatt muggvekst på yttervegg av y-tong mot "utestue".

Synlige forekomster av mugg i bod er fjernet av hjemmelshaver ifm. pågående oppussing. Det ble tatt sporprøve av antatt muggsoppforekomst på vegg mot "utestue".

Sporprøve fra yttervegg av y-tong mot "utestue" har påvist rik vekst av raggråtemugg og middekskrementer. Utdrag fra analyserapport:

- Raggråtemugg (*Chaetomium globosum*) forekommer ofte i vannskadede konstruksjoner. (...) Selv små mengder av denne muggsoppen i støv og i luft kan indikere skader i konstruksjonen.

- Midd finnes normalt i alle boliger i varierende mengder. (...) Enkelte personer har middallergi, og det er da særlig middekskrementene som fører til allergiske reaksjoner ved oppvirling til luft.

VURDERING AV SKADE/MANGEL:

Basert på analysesvar er det stor sannsynlighetsovervekt for at det har vært vannlekkasje i området der raggråtemuggsoppen er registrert på ytterveggen mot "utestue". Det antas også at muggveksten har avgitt en kraftig og stikkende lukt under sin vekstperiode.

Som omtalt i punkt 4, anbefales det å åpne takkonstruksjonen over utestue fra utvendig side. Ved denne åpningen vil det også være mulig å kartlegge eventuelle skader i takkonstruksjonen som følge av antatt tidligere lekkasje. Det er avgjørende å stanse all videre fuktilførsel til konstruksjonen.

Påvist muggsopp må fjernes ved grundig rengjøring av de berørte overflatene, dette gjelder også arealene i bod der det har vært muggsoppvekst på overflater. (...)

I kostnadsestimatet er det lagt til grunn:

- rengjøring av konstruksjoner/overflater i bod, stue, kjøkken, bad og gang
- utskifting av himling og dampsperre i deler av stue for å muliggjøre neste punkt
- rengjøring av takkonstruksjoner i omkringliggende nærhet til område med påviste forekomster av raggråtemuggvekst
- kostnader knyttet til sporprøver etter endt sanering for å fastslå at arealene er uten uønskede forekomster av muggsoppspor
- kostnader for sporprøver i andre rom i boligen, da de påviste forekomstene av muggsopp kan ha eksistert over tid og spredt soppspor også til andre rom i boligen

Kostnader for inspeksjon av takkonstruksjonen over utestue er kalkulert under punkt 4 Tak over utestue, og er derfor ikke beregnet inn under dette punktet.

Den totale kostnaden for saneringen av muggsopp og evt. følger av lekkasje kan derfor ikke fastslås med sikkerhet på nåværende tidspunkt. Det må påregnes at utbedringskostnadene kan øke som følge av eventuelle ytterligere skader som avdekkes ved åpning av konstruksjoner.

Pris ut i fra ovenstående vurdering: Flp. kr 57 491 inkl. mva.

TOTALSUM: Flp. kr 280 561,- inkl. mva.

Takstfirma P ga en kalkyle på totalt kr 280 561 for utbedring av lekkasjer på baderom og kjøkken, taktekking, tak over utestue og mugg på innvendige vegger. Kjøper betalte iht. fremlagt faktura kr 37 186,46 for befaring av takstfirma P.

Kjøper har innhentet tilbud fra byggmester J datert 12.1.25, på kr 175 000 for bytte av undertak og klargjøring for tekking med sveisepapp på 120 m2 tak, inkludert 200 mm etterisolering og

utbedring av lufting på kaldloft.

Kjøper har også innhentet udatert tilbud fra byggefirma V, hvor det bl.a. er gitt en pris på kr 269 000 for fjerning av gammelt takbelegg, råttent trekonstruksjon, vindplanker, gammel ventilasjon og skorsteinsrør, samt for nytt rupanel på stedet der det var råttent, ny isolasjon på stedene det var vått og ny takkpapp.

Foretaket har fremlagt vurdering og pristilbud fra takstfirma N datert 26.11.24, som ble innhentet av kjøper, hvor bl.a. følgende fremgikk:

Vurdering av taket

Etter befaring utvendig og innvendig, begrenset adkomst innvendig, men avdekket skadet undertak på områder rundt lufteventiler.

Utvendig: mangelfullt sveising av omlegg og bærer preg av mye «lapping»

Det er registrert omfattende lekkasjer ved befaring.

Vi anbefaler derfor rive eksisterende papp ned til rupanel og deretter montere 2 lags papptekking. Vi anbefaler bytte taket snarest.

Tilbud Takarbeid.

Tilbudet gjelder nytt tak på hus, og inkluderer materiell og arbeid spesifisert som følger:

(...)

Total sum inkl. mva : Kr. 250.000.-

Foretaket har i tillegg fremlagt et pristilbud fra byggefirma F datert 5.12.24, også innhentet av kjøper, på kr 141 388 for omtekking av tak.

Foretaket innhentet selv en reklamasjonsrapport fra takstmann H datert 13.2.25:

5 KONKLUSJON

Hovedtaket er på generelt bygget i tråd med normal byggeskikk i 1969. Det er ikke registrert unormal fukt over stuedel og soverom. Det bemerkes dog at stuedel kun er kontrollert fra hovedsoverommet. Det vil på generelt grunnlag være normalt og påregnelig med noe svertesopp i denne type takkonstruksjoner. Dette som følge av alder og at det tidvis vil være forhøyet luftfuktighet i luftespalter under taktro i overgangsperioder. Dette vil normalt ikke utgjøre et teknisk eller helsemessig problem, så fremst fukt tørker ut løpende.

Det er dog bekreftet skadelig fukt over bad og kjøkken, samt over utestue. Fukt over bad og kjøkken skyldes etter undertegnes vurdering i hovedsak utettheter i papptekkingen rundt gjennomføringer for avtrekksventilasjon. Videre registreres flere utettheter i tekkingen i område mellom pipehatter og takfot for utestuen. Dette i form av utette pappskjøter, perforeringer med pappstift og utettheter i beslagløsninger. Da undertaket skrår noe ned mot utestue vil vann som trenger inn renne videre ned mot takfot/utestue.

Soppdannelse på vegg mot utestue skyldes etter undertegnede vurdering at fukt fra takkonstruksjonen (kondens og/eller lekkasjer) har rent ned over vegg og videre ned langs veggen. Dette har over tid medført muggsoppdannelse i dette område. Fukt i takkonstruksjon over utestuen skyldes både kondensproblematikk som følge av manglende ventileringskonstruksjonen, men skyldes med stor sannsynlighet også konkrete lekkasjer som følge av utett taktekking.

Skadene vurderes isolert sett som påregnelig ut fra alder. Det registreres åpenbare tegn til at taket er forsøkt vedlikeholdt i form av påsmøring med flytende asfalt, supplering av beslag samt nedspikring av papp. Arbeidene bærer dog preg av ufagmessig utførelse.

UTBEDRINGSTILTAK

Basert på takpappens alder og tilstand anses det ikke som teknisk forsvarlig å foreta lokale tiltak ved papptekking. En utbedring innebærer derfor at taket tekkes om i sin helhet. Pipehatter skiftes i den forbindelse. Det er per tid ikke registrert råteskader eller nedbrutt trevirke. Mindre omfang av svertesopp som registrert over stue og soverom vurderes ikke å ha teknisk eller helsemessig betydning. Observert

muggsoppdannelse vurderes isolert sett å kunne la seg sanere ved rengjøring. Dette vil dog kreve åpning av himling for tilkomst. Da taket uansett må tekkes om vurderes det som formålstjenlig å heller skifte undertaket som må saneres. Berørt areal utgjør inntil ca. 20 m².

Videre må taket over utestuen sikres ventilasjon. Dette anbefales utført fra overside i forbindelse med omtekingen. Undertak og isolasjon må for utestuen påregnes skiftet i sin helhet.

Takstmann H estimerte utbedringskostnadene til kr 271 000, som inkluderte tilbudet fra byggefirma F på kr 141 338 for beslagsarbeider, takrenner og inntekking av luftehatter og pipe, da tilbudet etter takstmann H sin vurdering var på nivå med normale kostnader for denne type arbeider. Takstmann H opplyste imidlertid at basert på hans målinger hadde byggefirma F lagt til grunn for lite takareal i sitt tilbud, og at det heller ikke var tatt med lokal utskiftning av undertak eller ventiler av tak og sanering av sopp.

Foretaket har redegjort for selgers forklaring i saken:

Selger opplyser at det ble lagt på ny takmasse over hele taket i 2023 ved egeninnsats, i samråd med fagfolk. Selgere skal ha fått tips av en taktekker om å legge på takmasse. Selger opplyser videre at det var taklekkasje i 2006 eller 07, lekkasje ble da tettet, og har ikke oppdaget noen lekkasjer etter dette. Takmasse i 2023 ble lagt for å være på den sikre siden.

Hva gjelder nabouttalelse fra nabo i [adresse], opplyser selger at [Selger] i sin tid hadde problemer med at takpapp blåste av boden nedi i hagen, så selger mener at naboen [...], blander sakene. Og i tillegg opplyses det at [Selger] og naboen [...] ikke vært på talefot på mange år.

Kjøper har lagt frem flere skriftlige vitneuttalelser fra naboer som redegjorde for at de har sett selger utføre arbeid på taket i sin eiertid.

Det oppsto deretter en uenighet mellom partene om hvem som hadde skrevet disse vitneuttalelsene.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1, 3-2, 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at boligen ikke var i henhold til det avtalte, da det ikke ble opplyst om forholdene i salgsdokumentasjonen, og at eiendommen heller ikke var i samsvar med kjøpers forventning. Mangelen måtte også ha vært tydelig for selger, og det var gitt uriktige opplysninger om takets tilstand og hva som var utført av selger. Selger ga en uriktig opplysning om faglært arbeid i egenerklæringen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 743 444, inkludert kostnader til juridisk bistand på kr 13 750, samt takstutgifter på kr 37 186, i tillegg til forsinkelsesrente fra 24.12.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at det var noe uklart når lekkasjene ble oppdaget, men at det ikke uten videre kunne legges til grunn at selger var kjent med aktive lekkasjer ved salget, selv om det skulle ha vært utfordringer tidligere eller at det skal ha vært utført tiltak den senere tid. For innvendige forhold har foretaket i hovedsak vist til at det ble gitt risikopplysninger om takkonstruksjonen. For utvendige forhold har foretaket i hovedsak vist til at tekkingen ble vurdert til TG 2, og at det ble opplyst om ukjent alder på tekkingen ved en bolig fra 1969. Det måtte dermed være påregnelig for kjøper med kostnader knyttet til oppgraderinger innen rimelig tid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste i hovedsak til takets alder og tilstandsgrad, samt at det var gitt flere konkrete risikopplysninger ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet taklekkasje.

Nemnda har ved vurderingen av saken delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Sjøvold – bemerk:

I sekretariatets drøftelse av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 heter det:

Den aktuelle boligen er oppført i 1969, og var dermed 55 år ved overtakelsen. Alderen tilsier at boligen er oppført i henhold til annen byggeskikk og forskriftskrav enn de som gjelder i dag, noe som må hensyntas i vurderingen av hvilke forventninger kjøper kunne ha. Ved en eldre brukt bolig er det i alminnelighet påregnelig at det foreligger skader og utbedringsbehov utover det som er direkte kommunisert i salgsdokumentasjonen. (...) Eneboliger er også ofte ansett for å være mer utsatt for ytre slitasje, fukt mm. enn andre boliger, jf. bl.a. Prop. 44 L (2018–2019) s. 85. I herværende sak fremgikk det bl.a. om den overordnede faglige vurderingen av eiendommen i eierskifterapporten, at boligen fremstod med «behov for fornyinger og vedlikehold som følge av alder- og bruksslitasje», samt at «Eldre takteking er fornyet med nytt smurt toppsjikt hvor forventet levetid kan anses som usikker». Videre ble bygningsdelene som ble tilstandsvurdert i eierskifterapporten i hovedsak gitt TG 2, som tilsier vesentlig avvik. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, jf. forskrift til avhendingslova § 2-23 tredje ledd. Samlet tilsier disse opplysningene at kjøper i utgangspunktet ikke kunne forvente en bolig helt uten mangler.

Til dette kommer at det under punktet «Vesentlige endringer etter byggeår» i eierskifterapporten bl.a. ble opplyst at vinterhage og bod/uthus inntil vinterhage ifølge selger ble oppført ved «egeninnsats» i 2002/2003, og at det ble smurt nytt toppsjikt på takteking ved «egeninnsats» i 2023. I egenerklæringen svarte imidlertid selger «Ja, kun av faglært» på spørsmål om det hadde vært utført arbeider på bl.a. tak, men oppga som firmanavn «Selvgjort», og beskrev arbeidet som «Smøret på takasfalt». Samtidig svarte selger «Nei» på om ufaglærte hadde utført arbeid på boligen som normalt burde gjøres av faglærte. Selger svarte også benektende på om det var eller hadde vært bl.a. «sopp/råteskader» i boligen og utettheter i «terrasse/garasje/tak/fasade». Selv om selger svarte «Ja, kun av faglært» på spørsmål om det hadde vært utført arbeider på bl.a. tak, tilsier etter vårt syn det øvrige opplysningsbildet at kjøper måtte forvente at smøring av toppsjiktet på taket var utført ved egeninnsats.

Flertallet slutter seg til sekretariatets drøftelse, og tilføyer at det også var opplyst i eierskifterapporten at det nye toppsjiktet på taktekingen var utført ved egeninnsats. Selv om det er uheldig at selger i egenerklæringsskjemaet hadde krysset av for at toppsjiktet var utført av faglærte samtidig som det var opplyst utført med egeninnsats, må det etter flertallets syn på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet ved salget legges til grunn at toppsjiktet var utført ved selgers ufaglærte egeninnsats.

I sekretariatets drøftelse heter det videre:

Det er i nemndspraksis lagt til grunn at kjøper, i de tilfeller hvor det er opplyst om arbeider utført av ufaglærte eller ved egeninnsats, må anses å ha akseptert risikoen for feil og ufagmessige løsninger, jf. bl.a. FinKN 2019-774, FinKN 2019-737, FinKN 2019-453 og FinKN 2020-643. Begrunnelsen er gjerne at ufaglærte arbeider innebærer en forhøyet risiko for at utførelsen nettopp ikke oppfyller den kvalitet og standard som man normalt kan forvente når arbeidene utføres av kvalifiserte personer med fagkompetanse, se bl.a. FinKN 2023-15.

Det er uklart for sekretariatet hvilken formell kompetanse eller hvilke kvalifikasjoner selger hadde. I mangel av holdepunkter for noe annet, og med støtte i foretakets etterfølgende opplysning om at selger hadde uttalt at smøring av ny takmasse ble utført i samråd med fagfolk, er det etter vårt syn sannsynlig at selger ikke hadde formell kompetanse.

Sekretariatet finner likevel grunn til å bemerke at en opplysning om egeninnsats ikke kan leses isolert som en generell risikoplassering for enhver feil. Det avgjørende er om det samlede informasjonsbildet kjøper hadde, var slik at han hadde grunn til å regne med at huset var brukbart, uten omfattende påkostninger allerede fra starten, jf. LE-2013-145909.

I eierskifterapporten fremgikk det at takstmannen ikke hadde kontrollert «Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak» eller «Loft (konstruksjonsoppbygging)», da takkonstruksjon var lukket og det ikke var

mulighet for kontroll. Begge bygningsdelene ble gitt TG IU – som betyr ikke undersøkt. For begge bygningsdelene anbefalte takstmannen imidlertid ytterligere undersøkelser ved evt. fornyinger og åpning av konstruksjon. Til punktet «Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak» bemerket han at det ble observert luftespalter i ytterkanter på deler av konstruksjoner, men ikke langs hele boligen, og at ventileringen kunne være begrenset, samt at dette kunne «gi fuktskader over tid».

Ettersom alder på takkonstruksjon ikke ble oppgitt ved salget, og undertak ble opplyst å være av ukjent årstall, og det heller ikke ble opplyst om utførte arbeider på disse bygningsdelene etter at boligen var oppført, måtte kjøper forvente at takkonstruksjon og undertak kunne være fra byggeår, og dermed 55 år ved kjøpet, jf. eksempelvis FinKN 2022-665. Alderen tilsier isolert sett at det ikke var upåregnelig at det kunne bli behov for utbedringer av takkonstruksjonen innen en overskuelig fremtid.

Takstmannen ga «Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)» TG 2, og bemerket bl.a. at undertaket ble antatt å være fra «ukjent årstall», at innfesting og overganger vurderes som «ikke tilfredsstillende», og at det ble påvist avvik i forhold til «avskalling, fuger og beslag». Det ble også bemerket at taket var tekkt med «sveiset asfaltbelegg av ukjent alder», som selger hadde opplyst å ha «smurt nytt toppsjikt over i 2023», samt at det var inspisert på taket. (...)

Da alder på selve taktekingen – sveiset asfaltbelegg – ble opplyst å være ukjent og at forventet levetid kunne anses som usikker, måtte kjøper forvente at også tekingen kunne være fra byggeår. Selv om opplysningen om nytt toppsjikt på taktekingen året før kjøpet i utgangspunktet kunne gi en forventning om at det ikke ville bli behov med utbedringer på kort sikt, tilsier derimot opplysningen om egeninnsats en risiko for at arbeidet var ufagmessig utført. Dette innebærer bl.a. en risiko for at eventuelle feil og skader på taket ikke ble oppdaget.

Etter sekretariatets syn trekker det samlede opplysningsbildet i salgsdokumentasjonen klart i retning av at kjøper måtte være forberedt på et vedlikeholds- og utbedringsbehov av både takkonstruksjon og takteking, og i tillegg at det var en risiko for at det kunne bli avdekket fuktskader ved åpning av takkonstruksjonen.

Flertallet tiltrer sekretariatets vurderinger.

Når det gjelder den avdekkede fuktgjennomtrengningen, heter det følgende i sekretariatets drøftelse:

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper vannlekkasje fra tre punkter i taket, herunder to i taket på badet og ett i taket på kjøkkenet.

Det er innhentet flere ulike fagkyndige rapporter og tilbud i saken, hvor de fagkyndige synes delvis enige og delvis uenige om skadeårsak og utbedringskostnader tilknyttet lekkasjeskader i tak over bad, kjøkken og utedstue. Takstfirma P (engasjert av kjøper) og takstmann H (engasjert av foretaket) fremstår enige om at det er undertak over de aktuelle rommene er fukt/vått og rik vekst av ulike typer sopp. Vi forstår det imidlertid slik at de er uenige om hvorvidt det er tale om råteskader og om skadene er påregnelige ut fra alder. I henhold til H er det ikke registrert råteskader eller nedbrutt trevirke i taket, men fukt- og soppskader, samt at årsaken er utettheter i tekingen. Takstfirma P mener slik vi forstår det at det er råteskader i tak over bad og kjøkken, og at dette ikke skyldes oppfukting som er vanlig ut fra boligens alder, men lekkasjer i taktekingen. At årsak er utettheter i taktekingen støttes av takstfirma N sin vurdering, hvor det fremgår at det ble avdekket omfattende lekkasjer i tak, i tillegg til skadet undertak på områder rundt lufterventiler, at det utvendig var mangelfull sveising av omlegg, og at taket bar preg av mye «lapping». Vi forstår det slik at takstfirma P og H er enige om at det er tilstrekkelig med en lokal utbedring ved utskiftning av skadet undertak over kjøkken og bad. Når det gjelder tak over utedstuen, synes de enige om at skadene skyldes kondens som følge av at luftesjikt i takkonstruksjonen er tettet med isolasjon. H mener i tillegg at dette med stor sannsynlighet også skyldes konkrete lekkasjer som følge av utett takteking. Videre synes de enige om at hele taktekingen må skiftes og at muggsoppsskadene må saneres, men uenige om hvorvidt hele eller kun lokalt skadede deler av undertaket må skiftes. Vi forstår det også slik at det er enighet om at taket over utedstuen må sikres ventilasjon, og at undertak og isolasjon her må skiftes i sin helhet. H mener dessuten at det er åpenbare tegn til at taket er forsøkt vedlikeholdt i form av påsmøring med flytende asfalt, supplering av beslag og nedspikring av papp, samt at arbeidene bærer preg av ufagmessig utførelse.

Flertallet slutter seg til denne gjennomgangen av sakens faktum.

Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. I drøftelsen heter det:

Sekretariatet har etter en konkret vurdering i herværende sak landet på at de avdekkede skadene i taket er innenfor hva kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente. Vi har lagt særlig vekt på takets alder, at taktekingen ble gitt TG 2, og risikoopplysningene, bl.a. at innfesting og overganger ikke var tilfredsstillende, avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag, samt opplysningene om konkrete forhold ved taket som kunne føre til både vanninntrengning og fuktskader over tid. Til dette kommer takstmannens øvrige opplysninger, herunder at det var noen mindre pløser og ujevnheter i tekingen, samt stedvis dannelse av dammer, at vindskier og toppbord hadde vridninger, sprekker og slitasje, samt at takrenner og tilhørende beslag, luftehatter og pipebeslag hadde slitasje, avflassing og rust. Vi bemerker også takstmann Hs opplysning om at vedlikeholdsarbeider på taket bar preg av ufagmessig utførelse, bl.a. påføring av flytende asfalt, og at dette samsvarer med den risiko kjøper overtok med opplysningen om at toppsjiktet ble smurt på ved egeninnsats. Selv om det ved salget ikke ble gitt konkrete opplysninger om lekkasjer eller skader etter lekkasjer i taket, tilsier etter vårt syn det samlede opplysningsbildet likevel at kjøper måtte være forberedt på at det kunne bli behov for en utskiftning av taktekingen og undertaket på kortere sikt, samt at det var en risiko for at det kunne bli avdekket fuktskader ved utskiftning av undertaket og ved en åpning av takkonstruksjonen. Etter vårt syn er det ikke sannsynliggjort at skadeomfanget er større enn det kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente. Vi viser bl.a. til at de fagkyndige synes uenige om hvorvidt det i tak over bad og kjøkken er tale om råteskader og om skadene er påregnelige ut fra alder.

Flertallet er etter en samlet vurdering av sakens dokumenter enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. I likhet med sekretariatet, har flertallet lagt særlig vekt på takets alder, at taktekingen var gitt TG 2 samt risikoopplysningene som var gitt ved salget om taktekingens tilstand.

Flertallet er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. I sekretariatets grundige drøftelse av disse spørsmålene heter det:

Slik saken er dokumentert for oss, har vi ikke funnet klare bevismessige holdepunkter for at selger var kjent med vannlekkasjer eller fuktskader i taket på salgstidspunktet. Under noe tvil har vi heller ikke funnet det sannsynliggjort at selger måtte være kjent med de avdekkede forhold.

Ifølge foretaket har selger i ettertid opplyst at det var taklekkasje i «2006 eller 2007», at lekkasjen da ble tettet, og at de etter dette ikke hadde oppdaget ytterligere lekkasjer. Selger skal også ha opplyst at takmasse ble lagt i 2023 for å være på den sikre siden, etter tips fra en taktekker. I egenerklæringen svarte selger «nei» på om det hadde vært utettheter i tak. Sekretariatet legger dermed til grunn at selger i utgangspunktet har gitt en uriktig opplysning i egenerklæringsskjemaet.

I henhold til retts- og nemndspraksis omfatter imidlertid selgers opplysningsplikt i utgangspunktet ikke tidligere feil og skader som selger har hatt en rimelig grunn til å anta at var forsvarlig utbedret, se Rt-2007-1587, LE-2005-80501, FinKN-2016-419 og FinKN-2017-325. Tatt i betraktning at selger etter det opplyste ikke hadde opplevd lekkasjer etter utbedringen som var utført 17 år før salget, måtte selger i utgangspunktet kunne legge til grunn at forholdet var utbedret, og at det dermed ikke var opplysningsplikt om den tidligere lekkasjen.

På bakgrunn av vitneerklæringene fra de tre naboene, kan det imidlertid stilles spørsmål ved om selger likevel var kjent med lekkasjer i taket i etterkant av den tidligere utbedringen. Det fremgår bl.a. av naboerklæringene at selger over lang tid hadde hatt mye problemer med vanninntrengning i taket, og at selger med jevne mellomrom hadde gjort utbedringsforsøk på taket.

(...)

Det er etter vårt syn uheldig at selgers skriftlige uttalelse ikke er fremlagt i herværende sak. På bakgrunn av den skriftlige saksbehandlingen har vi likevel funnet det vanskelig å legge avgjørende bevismessig vekt på naboerklæringene. Det kan dessuten ikke ses bort fra at uttalelsen fra naboen i [XXX] er påvirket av et konfliktfylt forhold med selger, da de etter det opplyste ikke hadde vært på talefot på mange år. I tillegg mener selger ifølge foretaket at naboen i [XXX] blander ulike saker, da selger mener naboen uttaler som om takpapp på boden nede i hagen, som hadde blåst av.

Takstfirma P uttaler i sin rapport at det på bakgrunn av skadebildet og den tidsmessige sammenhengen vurderes som lite sannsynlig at lekkasjene kunne ha unngått selgers oppmerksomhet, særlig når de raskt har

blitt synlige for kjøper. Det kan riktignok fremstå som påfallende at selger ikke har vært kjent med forholdet, all den tid kjøper opplevde lekkasje kort tid etter overtakelsen, men dette er alene ikke nok til å legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Se til sml. FinKN 2021-740.

Slik saken er opplyst, forstår vi det som at kjøper, etter at det oppstod vannlekkasje fra himlingene, åpnet himlingene og oppdaget at det lakk vann gjennom store deler av taket, og at det var fukt og soppskader i undertaket. Det er ikke opplyst at det var synlige merker i himlingene i de berørte rommene ved salget, og det er heller ingen holdepunkter i saken for at selger hadde åpnet himlingen i sin eiertid. Dette trekker i retning av at selger ikke var kjent med forholdet.

Sekretariatet har etter dette ikke funnet klare holdepunkter for at selger har tilbakeholdt opplysninger om vannlekkasjer eller fuktskader i taket.

Spørsmålet blir dermed om det foreligger takstansvar. Selgeren har risikoen for opplysninger gitt i tilstandsrapporten, etter reglene om identifikasjon med takstmannen, jf. Rt. 2001 s. 369. Det følger av nemnds- og rettspraksis at takstmannens opptreden må kunne karakteriseres som grovt uaktsom, for at selger skal kunne holdes ansvarlig for feilen etter avhl. § 3-7. Ved vurderingen av om takstmann har opptrådt grovt uaktsomt, følger det av nemndas praksis at forskrift til avhendingslova ("tryggere bolighandel") anses å gi veiledning til spørsmålet. Se i den forbindelse FinKN 2024-14 og FinKN 2023-126.

Forskriften angir minstekrav til tilstandsrapporter ved boligsalg, og kravene til undersøkelse av takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak reguleres av § 2-9, mens undersøkelse av loft (konstruksjonsoppbygging) reguleres av § 2-10. Som nevnt opplyste takstmannen at det ikke var mulig å kontrollere takkonstruksjon og loft, da takkonstruksjonen var lukket, men han bemerket at det ikke var luftespalter rundt hele takkonstruksjonen. Etter § 2-9 andre ledd bokstav a skal takstmannen se etter «sprekker, mose, pløser og andre symptomer på svekkelser», og etter tredje ledd bokstav d skal han på flate tak vurdere «detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer». Takstmannen kommenterte bl.a. ikke rørgjennomføringer. Vi kan ikke se at det stilles spesifikt krav til at takstmannen skal undersøke taktekingens skjøter. Dette kan imidlertid tenkes å inngå i «andre symptomer på svekkelser». I alle tilfeller er det vanskelig for oss å ta stilling til om det var, eller hvor lett det evt. var å oppdage «symptomer på svekkelser ved gjennomføringer» og «avvik i taktekingens skjøter» ved takstmannens befaring, jf. rapport fra takstfirma P.

Slik saken er dokumentet for oss, har vi ikke funnet holdepunkter for at selgers takstmanns opptreden kan karakteriseres som grovt uaktsom.

Vi kan heller ikke se at selger eller takstmannen har gitt en uriktig opplysning om taket, jf. avhl. § 3-8.

I alle tilfeller kan vi vanskelig se at innvirkningsvilkåret er oppfylt i denne saken. En tilleggsopplysning om lekkasje fra taket kan etter sekretariatets syn ikke sies å ha virket inn på avtaleinngåelsen eller dens innhold. Særlig må dette gjelde når taktekingen uansett ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste om registrerte forhold som kunne føre til både vanninntrengning og fuktskader over tid. Til dette kommer takets alder.

Sekretariatet kom på denne bakgrunn til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Flertallet er enig i dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det understrekes i denne forbindelse at nemndas saksbehandling er skriftlig og nemnda må ta stilling til sakens spørsmål kun basert på de skriftlige dokumentene. Det kan ikke utelukkes at saken ville blitt bedre opplyst på dette punktet ved umiddelbar bevisførsel, hvor blant annet både selger og naboene kunne avgitt muntlige forklaringer knyttet til taktekingen og hvilke arbeider som var gjort i selgers eiertid.

Slik saken er opplyst, er flertallet følgelig kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Mindretallet – Landgren – bemerkter:

Mindretallet legger til grunn at boligen er mangelfull etter avhl. § 3-2.

Mindretallet er enig i at kjøper måtte forvente et eldre tak med betydelig slitasje- og vedlikeholdsbehov, og at risikopplysningene i salgsdokumentasjonen understøttet dette. Det avgjørende er likevel at selger i egenerklæringen krysset av for at arbeidet på taket var utført av

faglært, samtidig som det var utført av selger selv. En slik avkrysning må forstås slik at selger selv var faglært. Dette støttes av LG-2017-183242, der lagmannsretten fant at: «[n]år hele arbeidet er utført av selgeren, og det er krysset av for at arbeidet er utført av faglært, er det nærliggende å forstå det som at selgeren er faglært».

Når flertallet viser til nemndspraksis om at opplysninger om egeninnsats innebærer at kjøper aksepterer risikoen for feil og ufagmessige løsninger, kan dette ikke gjelde en situasjon der selger samtidig har opplyst at arbeidet er utført av faglært. De to opplysningene kan ikke ses uavhengig av hverandre, faglært-opplysningen endrer den risikoen kjøper ellers ville overtatt ved egeninnsats.

Dette løfter forventningsnivået utover det som følger av takets alder alene. Når en faglært person legger nytt toppsjikt ett år før salget, har kjøper en berettiget forventning om at taket på utførelsestidspunktet var tett og uten aktive lekkasjer. At det kort tid etter overtakelsen avdekkes lekkasjer og omfattende fuktskader, utgjør derfor et avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente ut fra opplysningene som ble gitt, og overstiger det kjøper måtte finne seg i ved kjøp av en eldre bolig.

Mindretallet kan derfor ikke slutte seg til flertallets vurdering, og legger til grunn at det foreligger en mangel etter § 3-2. I lys av flertallets konklusjon går ikke mindretallet nærmere inn i spørsmålet om utmåling.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).

