

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1010

21.10.2025

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

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

Avvik ved tak – pappshingel fra 2001 – TG 2 – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig oppført i 1982 ble solgt for kr 8,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.3.23. Det ble opplyst at boligen var i normal stand, alder tatt i betraktning. Utvendig takteking var gitt mørk TG 2. Det sto at taket var tekket med pappshingel fra 2001, og at normal tid for omlegging var 20-30 år. Taket var snødekket under befaring, og takstmannen skrev at taktekket måtte påregnes fornyet i nær fremtid. Nedløp/beslag og takkonstruksjon fikk også mørk TG 2. Det ble bl.a. opplyst om fuktmerker på undertak og misfarging/fuktskader ved gesims. Etter overtakelsen avdekket kjøper utett takteking og at det var råteskade i enkelte takbord. Det ble også påvist lekkasje i undertaket. Kjøper har anført at forholdet var upåregnelig, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og opplysningene ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 575 000, samt krav om erstatning på kr 18 069.

Saksfremstilling

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

Boligen er enebolig på Østlandet oppført i 1982.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som en «lekker arkitekttegnet enebolig». Boligens tilstand ble i tilstandsrapporten omtalt som normal, alder tatt i betraktning. Det ble påpekt innledningsvis at det likevel måtte påregnes kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger/moderniseringer.

I tilstandsrapporten datert 24.1.23 ble takteking gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»):

Taket er tekket med pappshingel, montert i 2001, i henhold til tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen var dekket av snø ved befaringen, og taktekket er ikke besiktiget. Det ble registrert isdannelse i området mellom gesims og takrenne, under gradrennen i nord-vest. Mer etter fukt registrert under mønet på loft fra bod/hobbyrom. Det ble ikke indikert fukt ved befaringen.

Mer enn nedre grense for forventet levetid er passert. Tilstandsgraden settes med referanse til alder og levetidsbetraktninger.

Normal tid for vedlikehold: 5–15 år

Normal tid for omlegging: 20–30 år

Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekingen når taket er snøfritt.

Taktekket kan påregnes fornyet i nær fremtid.

Nedløp og beslag ble også gitt mørk TG 2, og det ble opplyst at takrenner ble montert i 2004. Det ble påpekt normal elde og slitasje på takrenner, nedløp og beslag, og at vann fra taknedløp stedvis ikke hadde tilfredsstillende funksjon. Videre fremgikk det at det på undersiden av undertaket var oppdaget merker etter fukt. Takstmannen vurderte at det burde monteres heldekkende beslag over tak, og at regelmessig ettersyn/vedlikehold måtte påregnes.

Takkonstruksjon/loft ble også gitt mørk TG 2, og det ble bl.a. påpekt mangelfull lufting av konstruksjonen, registrert misfarging og fuktskader ved gesims, og at himling på gjesterom hadde oppsprukne skjøter mellom gipsplater og himling. Det ble antatt at forholdet var forårsaket av kondensering fra luftlekkasje/varmetap ved vinduer, samt mangelfull lufting.

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst å ha kjøpt boligen i 2006. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade har selger krysset av «nei». Selger har også krysset av «nei» på spørsmål om det var utført arbeid på de nevnte bygningsdelene.

Boligen ble solgt for kr 8,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.3.23 og overtatt av kjøper den 30.6.23.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved tak og fyringsanlegget. Når det gjaldt fyringsanlegget, inngikk partene forlik.

Det ble fremlagt skaderapport fra takstfirma B etter besiktigelse 18.4.24. I rapporten ble det påpekt utett takteking, og det var observert flere utettheter hovedsakelig i nedre del av takflatene. Takshingel var løs flere steder, noe som kunne drive inn vann under taktekingen. Det ble observert enkelte råteskader i undertakstbordene. Det var påvist lekkasje og skade i undertaket, og det så ut til at det tidligere var forsøkt å gjøre reparasjoner, antagelig noe lengre bak i tid. Utbedringskostnader ble angitt til kr 575 000.

Ifølge foretaket har selger bestridt kjennskap til problemer ved yttertaket. Selger har også bestridt at det var gjort tiltak i selgers eiertid. Selgers takstmann hadde også bestridt kjennskap til avvik ved taket, utover det som fremgikk av tilstandsrapporten. I den anledning ble det fremlagt bilder av yttertaket fra befaringsdagen.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, og vist til at taklekkasjen utgjorde et upåregnelig avtaleavvik, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Det ble vist til at det ved salget ikke ble opplyst om indikasjoner på utettheter, råteskader eller tidligere mislykkede reparasjonsforsøk. Kjøper måtte forvente at taket, til tross for sin alder, kunne oppfylle sin funksjon i noen år fremover uten behov for omfattende tiltak. Videre ble det anført at selger og selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 575 000, samt krav om takstutgifter på kr 18 069.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, og vist til at taktekingen var shingel fra 2001, og dermed 22 år gammel på salgstidspunktet. Kjøper ble opplyst ved salget om forventet levetid på 20-30 år, i tillegg til at det ble opplyst om at yttertaket hadde isdannelser, fuktmerker og skader, utilstrekkelig lufting og oppsprukne skjøter. Forholdet var dermed påregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2, og det var heller ikke gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2 eller 3-7. Det var ikke sannsynliggjort at selger eller takstmannen kjente eller måtte ha kjent forhold utover det opplyste, og forholdet fremsto som påregnelig for kjøper.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 grunnet avvik ved boligens tak. Sekretariatet kom til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar i denne saken. I drøftelsen heter det:

Innledningsvis bemerkes det at det er ingen holdepunkter for at hverken selger eller selgers takstmann kjente til forholdet utover det som allerede er opplyst ved salget. Det vises her til at takstmannen befarte boligen i januar 2023, og at kjøper overtok denne i juni 2023. Kjøper har fått opplyst at takkonstruksjonen var snødekt ved befaringen, og at taktekket blant annet ikke er besiktiget. Takstmannen har videre fremlagt bilder av taket på befaringsdagen som ikke viser tegn til fuktskade.

Det er heller ikke dokumentert at selger hadde kjennskap til tidligere utbedringer. Det vises blant annet til at det i skaderapporten fra takstfirma B er uttalt at reparasjonene som viser tegn til tidligere reparasjoner ikke ser ut til å ha blitt gjort de siste par år, og er antagelig noe lenger tilbake i tid. Sekretariatet bemerker at selgers svar i egenerklæringen redegjør for selgers kunnskap, og er ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil og mangler som selger ikke kjenner til.

Vi har etter dette kommet til at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Sekretariatet går videre til å vurdere om det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Herværende bolig er opplyst å være fra 1982. Taket er opplyst å være tekkt med pappshingel og montert i 2001. Taket var således 23 år gammelt på salgstidspunktet. I skaderapporten fremgår det at taket har flere utettheter. Takshingel opplyses også å være løs flere steder og hele taktekkingen anbefales å skiftes ut i sin helhet.

Kjøper har i forbindelse med salget fått opplyst at normal tid før omlegging av asfalttakshingel er på 20-30 år. Det anbefales at kjøper foretar en nærmere undersøkelse av taket når taket er snøfritt, men at taktekket kan påregnes fornyet i nær fremtid. Basert på takets alder måtte kjøper forvente et oppgraderings- og moderniseringsbehov utfra alminnelige levetidsbetraktninger. Taket var i det intervallet hvor utskiftning av påregnelig. Dette synes og så å være kommunisert i tilstandsrapporten.

Taket har i hovedsak fått mørk TG 2, hvilket signaliserer avvik som kan kreve tiltak. Taktekking er gitt mørk TG 2, og opplyst at det er at det merker etter fukt under mønet på loftet, selv om det ikke var indikasjoner til fukt på befaringsdagen. Kjøper har fått anbefalt å foreta nærmere undersøkelser av taket og at tiden for utskiftning nærmet seg. Takkonstruksjon har også fått mørk TG 2, og opplyst om stedvis mangelfull lufting av konstruksjonen. Det ble registrert misfarging og fuktskader etter fukt ved gesimser. Stedvis utbedringer var opplyst påregnelig.

Selv om sekretariatet ser at kjøper kunne forvente noe restlevetid for de aktuelle bygningsdelene, bemerker vi at angivelsene i tilstandsrapporten vanskelig kan tolkes som en friskmelding av takkonstruksjonen og taktekkingen fra takstmannens side. Etter sekretariatets oppfatning, kunne kjøper på bakgrunn av påviste fuktmerker og opplysning om mangelfull lufting ikke utelukke at disse kunne stamme fra utettheter og eller forårsake fukt/råteskader. Vi bemerker også at rapporten oppgir at TG 2 samlet gir uttrykk for at det foreligger "feil utførelse, en skade, eller tegn på skade (...) nedsatt funksjon", og kan derfor ikke se at kjøper kunne utelukke at det på et eller annet tidspunkt i nær tid ville oppstå behov for vedlikehold og utbedringer. Vi viser også til at kjøper, som nevnt, ble opplyst om manglende lufting og mangelfull inspeksjon.

(...)

Etter en samlet vurdering, finner sekretariatet på bakgrunn av takets alder og de fremlagte risikopplysningene at tidspunktet for utskiftning av taktekking nærmet seg. Det foreligger således ikke et upåregnelig avvik fra det kjøper med rimelighet måtte forvente, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2.

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

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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