

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1063

28.10.2025

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

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

Taklekkasje – reklamasjonsfristens utgangspunkt – avhl. § 4-19 første ledd.

En enebolig fra 1980 ble solgt for kr 9,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.3.23. Boligen ble opplyst å ha «bra standard med mange påkostninger». I tilstandsrapporten var en rekke bygningsdeler gitt TG 1, herunder taktekking og takkonstruksjon. I selgers egenerklæring var det opplyst om en mindre taklekkasje i 2002, men også om utbedringsarbeider og faglært arbeid på taket i 2021. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper en lekkasje fra taket. Kjøper kontaktet sin bygningsforsikring, som innhentet en rapport i september 2023, hvor det bl.a. fremgikk at pappshingel stedvis hadde løsnet i limingen, men at det ikke var avdekket innvendige følgeskader, og at det ikke ble ansett nødvendig med tiltak. Ett år senere opplevde kjøper en ny lekkasje, og reklamerte til foretaket i august 2024. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 545 656, krav om erstatning for sakskostnader kr 43 350, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av taklekkasje, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er oversittet, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1980.

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

Moderniseringsarbeider

- Vask og impregnering av taksingel utført av taktekkerfirma O as i 2021.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. følgende:

Standard

Huset har en bra standard med mange påkostninger.

(...)

UTVENDIG

Taktekking - TG 1

Taksingel er i god stand, vask og impregnering av singel utført av taktekkerfirma O as i 2021 med 8 års garanti.

Årstall: 2000. Kilde: Eier

Nedløp og beslag - mørk TG 2

Takrenner og nedløp i Zink, renner og nedløp i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

(...)

Takkonstruksjon/Loft - TG 1

W takverk, isolert i undergurt etter byggeårets standard. Loft fremstår som godt luftet og ingen fukt ble målt i takverket. Noen merker etter tidlige fukt.

I egenerklæringsskjemaet oppga selger å ha eid og bodd i boligen siden 1978. Selger svarte «ja» på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til utettheter i bl.a. tak. Det ble gitt følgende kommentar:

Var en mindre lekkasje fra taket i 2002. Det ble da lagt ny shingel oppå den gamle. I 2021 ble takrenner rensket og tett og taket ble vasket og impregnert av taktekkerfirma O. Dette har garanti på 8 år. Dokumentasjon foreligger.

Boligen ble solgt for kr 9,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.3.23, og overtatt av kjøper den 21.8.23.

Kort tid etter overtakelsen opplevde kjøper fuktinntrenging etter et betydelig regnfall. Kjøper kontaktet sin bygningsforsikring i Storebrand forsikring, og det ble utarbeidet rapport fra takstfirma S datert 1.9.23:

Skadeårsak

(...)

Det har vært vanninntrenging på boligens kryp- og loft ifm. lokalt styrtregn den 26.8.23. Kunde oppdaget hendelse fordi det lå en lokal dam med vann på sponplategulvet i stue.

Observert:

Det ble utført befaringsundersøkelse av kryp- og loft som syntes være ett godt ventilert og luftet loft. Var ikke tegn til fukt/vann på isolasjon i gulv ned mot stue pr. befaringsundersøkelse, og det var heller ikke tegn til vann/fukt under isolasjon stedet som ble kontrollert der det synlig hadde vært fukt oppå isolasjonen. Yttertakets underpanel/rupanel og takbjelker var i normal forfatning for slike loft å være.

Stue bar heller ingen preg av skade tross hendelse.

Yttertaket er tekket med papp-shingel. Av informasjon kunde viser til, er yttertaket tekket om år 2002 i regi forrige eier.

Årsak:

Utett yttertak/teking!

På yttertaket observeres det at papp-shingel stedvis har løsnet i limingen og med det spriker opp flere steder. Mest sannsynlig har en kombinasjon av sterk vind og styrtregn ført til at vann stedvis har blitt presset under shingel og derav igjennom rupanen og inn på loft. Med en relativt slak takvinkel er risikoen større for at denne type hendelse oppstår enn om takvinkel var brattere.

Ved normale nedbørperioder vil tekingen normalt sett opprettholde sin funksjon og holde vannet ute, men om vinteren kan snøsmelting og is-propper på taket også føre til lekkasje med dagens tilstand på teking.

(...)

Skadeomfang

Tross hendelse er det ikke funnet innvendige følgeskader av hendelse.

Generelt kan sies at isolasjon og øvrig på ett loft som blir lokalt berørt av fukt/vann ved en enkelthendelse, erfaringsvis tørker relativt fort opp igjen av seg selv. Tilsvarende kan sies om den fukt/dam som hadde havnet på gulvet i underliggende stue. Mulig det blir en kosmetisk skjolde i sponplate, men platen tar ikke fysisk skade av hendelsen.

Der vann tilsynelatende har dryppet lokalt ut av panelhimling i stue syne også være uskadet.

(...)

Forslag til tiltak

Det er vurdert å ikke være behov for tiltak i denne saken. Kunde kan eventuelt løfte opp og kontrollere den isolasjon som har fått vann på seg slik at eventuell restfukt selvtørker enda raskere ut.

Isolasjonen kan fint gjenbrukes og legges tilbake når den er kontrollert å være helt tørr.

(...)

Kunder er videre anbefalt å utføre forberedende tiltak på yttertaket tekking (lime «løs» pappshingel), eventuelt vurdere oppgradere tekking innen rimelig tid.

(...)

[Bilde] Viser bolig og dens yttertak tekking med Pappshingel. Litt vanskelig se på bilde men pil peker eksempelvis på deler av pappshingel som spriker opp. Det var på baksida av ikke synlig takflate (langsida) lekkasjen oppsto.

(...)

[Bilde] Lekket inn vann gjennom yttertak i dette området. Kunde satt ut en bøtte i etterkant. Piler viser eksempel på kosmetiske skjolder på isolasjonens vindpapp der det har ligget vann/fukt.

Kjøper har fremlagt bilder som viste at skadetakstmanns råd om tetting ved bruk av lim ble fulgt.

Sommeren 2024 opplevde kjøper på nytt fuktinnsig gjennom taket. Kjøper innhentet pristilbud for utskiftning av hele taket fra blikkenslager K datert 20.8.24 på kr 545 656.

Kjøper reklamerte til foretaket den 20.8.24:

Overtok boligen 21. august i fjor. Natt til 27. august var det en vanninntrengning fra tak. Dette meldte jeg til forsikringsselskapet 27. august. Takstmann ble rekvirert, og det forelå takstrappert 18. september 2023. Jeg gjorde foreslåtte tiltak. Vinteren kom og jeg merket ikke noe mer til det. I sommer har jeg vært oppe på loftet, og ser at det fortsatt er noe vann som renner gjennom taket. Har nå hatt firma på befaring for å se på mulige alternativer. Tilbakemeldingen jeg får er: "Det er mange potensielle lekkasjepunkter, og det er vanskelig å avgjøre hvor vannet trenger inn. Min anbefaling er å legge om taket i stedet for å forsøke flere reparasjoner". På bakgrunn av denne tilbakemeldingen ba jeg om et pristilbud på å legge om tak. Det er på kroner 545 656,-. Dette anser jeg som en vesentlig feil ved boligen.

Kjøper innhentet rapport fra takstfirma N datert 27.9.24:

Loft. Vann renner gjennom taket flere steder. Eier har satt ut bøtter for å hindre vann i å renne gjennom etasjeskillet

Årsak/ Utbedring

Årsaken til skaden er utett yttertak. Eksakt lekkasjepunkt er ikke funnet. Som bilde av undertaket viser, kommer det inn vann flere steder. Lokal reparasjon er forsøkt uten at lekkasjen har stoppet.

Shingel må skiftes på den store takflaten på vestsiden av bygget. Mønepapp må skiftes langs møne og ned langs graden mot valm mot nord og sør. Siden det ble lagt ny shingel på den gamle i 2002 må begge de to gamle lagene skiftes før ny legges. Jfr. leverandørers beskrivelser. (...)

Beslag på pipa må skiftes.

Mot rupanelet legges først underlagspapp før ny shingel legges på.

Å skifte shingel utløser ingen forskriftskrav, kravene fra byggeår er fortsatt gjeldende.

Kostnader

(...) Sum ink mva 144 251

Kjøper har fremlagt en faktura for skaderapporten på kr 12 500.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8, og har i hovedsak vist til positive opplysninger som fremgikk av salgsdokumentasjonen, bl.a. at takteking og takkonstruksjon ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Kjøper har også fastholdt at reklamasjonen i august 2024 ble fremsatt rettidig. Det ble vist til at den opprinnelige vanninntrengingen i 2023 var en følge av voldsomt styrtregn, og at rapporten fra bygningsforsikringen ikke ga kjøper indikasjon på at et mangelskrav kunne rettes mot selger. Kjøper har anført at det ikke var tilstrekkelig klart at det forelå en mangel ved mottak av den første rapporten, da denne konkluderte med at større tiltak ikke var nødvendig. Det var følgelig først på tidspunktet det var klart for kjøper at lekkasjeproblemet var gjentakende at kjøper hadde grunnlag for å reagere overfor selger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 545 656, samt krav om dekket takst- og advokatutgifter etter avhl. § 4-14, i tillegg til forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Forsikringsforetakets har i hovedsak anført at kjøper har tapt sitt krav som følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Etter foretakets syn burde kjøper ha fremsatt innsigelser allerede ved den første lekkasjen, som fant sted kort tid etter overtakelse. Kjøpers reklamasjon omtrent ett år senere var dermed utenfor lovens frist. For øvrig har foretaket bestridt mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8, og vist til takets opplyste alder, og at forholdet var innenfor hva kjøper måtte påregne.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent etter avhl. § 4-19 første ledd, og viste til at reklamasjonsfristen startet å løpe da kjøper mottok den første takstrapporten i september 2023.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at kjøpers reklamasjon er for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19. Det i er begrunnelsen vist til følgende:

Det avgjørende punktet i saken er å fastsette tidspunktet for fristberegningens utgangspunkt, herunder når kjøper «burde» ha oppdaget avtaleavviket. I henhold til den gjennomgåtte praksisen skal dette tidspunktet svare til det tidspunkt det var «temmelig klart» for kjøper at selger kunne være ansvarlig.

Etter sekretariatets syn må fristutgangspunktet fastsettes til rundt det tidspunkt kjøper opprinnelig avdekket fuktinnsig på eiendommen. Vi viser for det første til at kjøper kunne ha forholdsvis høye forventninger til tilstanden til takkonstruksjonen, som følge av at tilknyttede konstruksjoner nærmest gjennomgående var vurdert til TG 1 i tilstandsrapporten. Etter rapportens egen skala skulle dette indikere at bygningsdelen hadde «mindre avvik» og «normal slitasje». I tillegg til takstvurderingen, var taket opplyst å være påkostet nært i tid opp mot salget. På tross av at taket hadde en viss alder, må det derfor legges til grunn at kjøper kunne ha rimelig høy forventning til takets tetthet. Når det nærmest umiddelbart etter overtakelse avdekkes fuktgjennomtrengning, er dette en hendelse som gir kjøper et særlig påskudd for å rette innsigelser overfor selger. Se sammenligningsvis bl.a. FinKN 2025-91, samt LB-2012-56608. I dommen uttalte lagmannsretten følgende:

«Innsig av fukt og vann i en leilighet er et problem som krever reaksjon og oppfølging fra en boligeier, og dette forholdet utgjorde tilstrekkelig grunnlag for [Kjøper] til å forklare symptomene i en reklamasjon.»

Det er imidlertid ikke slik at kjøper forholdte seg fullstendig passiv overfor lekkasjesymptomene, ettersom det ble innhentet skaderapport gjennom kjøpers bygningsforsikring. Kjøper har især anført at innholdet i rapporten tilsier at det ikke kunne være temmelig klart for kjøper at selger ville kunne være ansvarlig for lekkasjen. Sekretariatet er ikke enige med kjøper på dette punktet. Riktignok kunne deler av rapporten tas til inntekt for at forholdet var en enkelthendelse, og herunder en følge av ekstraordinære værforhold. Vi viser til

at det bl.a. ble påpekt at taket hadde en vinkling som gjorde den ekstra utsatt for vanninnsig ved en spesifikk type kombinasjon av regn og vind. Sekretariatet er derfor enige om at deler av rapporten kan tale for at kjøper ikke hadde grunnlag til å reagere overfor selger, og kunne legge til grunn at lekkasjehendelsen var å anse som en enkelthendelse. Samlet sett har vi imidlertid ikke funnet dette avgjørende.

Samtidig som at ekstremvær var påpekt som en årsak i rapporten, var også latente svakheter ved takkonstruksjonen fremhevet. Vi viser til at det ble beskrevet at papp-shingel «stedvis har løsnet i limingen», og at det derfor var spriker flere steder i taket. Overordnet sett ble det konkludert med at taktekingen i sin daværende tilstand «normalt sett» ville overholde sin funksjon ved normale nedbørsperioder. Vi bemerker at et funksjonelt tak skal kunne opprettholde sin funksjon også utenfor normale nedbørsperioder. Videre ble det under «årsak» pekt på «utett yttertak/teking».

Vurdert samlet må det derfor legges til grunn at rapporten ga kjøper en indikasjon på at takets reelle tilstand ikke svarte til TG 1-vurderingen som ble gitt i forkant av salget.

Sekretariatet tar følgelig også rapporten til inntekt for at det måtte være «temmelig klart» for kjøper at selger vil kunne være ansvarlig for skaden.

Kjøper har vist til praksis ved LF-2024-133513 og LB-2014-11330. Det er anført at praksisen viser at friststart ikke kan konstateres der kjøper har avdekket symptomer, og så tatt kontakt med fagperson som har «friskmeldt» det aktuelle tilfellet. I forbindelse med praksisen er det vist til at det ikke ble vurdert til å være behov for videre tiltak i rapporten kjøper mottok fra sin bygningsforsikring.

Som det fremgår overfor, finner ikke sekretariatet at selve taket ble friskmeldt gjennom rapporten kjøper viser til. At det ikke ble konstatert behov for videre tiltak, må leses i lys av rapportens hensikt og kontekst, nemlig å utrede mulig ansvar for bygningsforsikringen. Det ble ikke anbefalt videre tiltak, ettersom det ikke var avdekket noen innvendige følgeskader.

Tilknyttet spesifikt taket ble det imidlertid anbefalt å gjøre lokale utbedringer, og eventuelt oppgradere teking innen rimelig tid. Samlet sett må rapporten anses som en oppfordring for kjøper til å påberope mislighold, se sammenligningsvis FinKN 2024-790 (el-rapport).

Etter en samlet vurdering av det ovennevnte har sekretariatet funnet at fristberegningens utgangspunkt må fastsettes til nært overtakelse, jf. «burde» oppdaga. Vi har særlig vektlagt at taket ble vurdert til TG 1 i forkant av kontraktsinngåelse. Når det umiddelbart etter overtakelse avdekkes lekkasje fra taket, er dette en klar indikasjon for kjøper at taket ikke var i avtalemessig stand. I tillegg ble det utarbeidet en rapport som konkluderte med konstruksjonsmessige svakheter ved taket, noe som også er å anse som en klar oppfordring for kjøper til å rette mangelsinnsigelser.

Etter dette var det «temmelig klart» for kjøper at selger kunne være ansvarlig for skaden ved lekkasjehendelsen med påfølgende rapport, rundt august 2023. Reklamasjon overfor foretaket omtrent ett år senere er følgelig utenfor «rimelig tid» i lovens forstand, jf. praksisen gjennomgått innledningsvis.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme konklusjon. Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Som sekretariatet vektlegger også nemnda at rapporten av 1.9.23 inneholdt illevarslende opplysninger («Utett yttertak/teking!»). Sammenholdt med det faktum at taktekingen var gitt TG 1 og lekkasjen oppsto svært kort tid etter overtakelsen, må reklamasjonen anses for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).