

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1067

28.10.2025

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

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

Taklekkasje – leilighet fra 2018 i bygning fra 1852 – salg uten tilstandsrapport – 4,1 % av kjøpesummen – (tidl.) avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En leilighet fra 2018 ble solgt «som den er» for kr 3,34 mill. og overtatt av kjøper 15.5.20. Boligen ble markedsført som «Nybygget», men det var opplyst at bygningen leiligheten lå i var oppført i 1852. I selgers egenerklæring var det krysset av «Nei» på spørsmål om bl.a. utettheter i taket. Etter overtakelsen ble det avdekket en taklekkasje i sameiet, og kjøpers andel av utbedringskostnadene utgjorde ca. 4,1 % av kjøpesummen. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at utbedringskostnadene ikke var tilstrekkelig store til å oppfylle vesentlighetskravet, og at det ikke var gitt noen opplysninger ved salget som tilsa at taket var nytt. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 138 093.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra tak, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet i Trøndelag, med opplyst byggeår 2018, i en brygge/bygning fra 1852.

I salgsprospektet ble bl.a. følgende opplyst:

Nydelig 2-roms med balkong - Ferdigstillet i 2019 - Førstelinje mot elva - Lekkert kjøkken m/hvitevarer - Flislagt bad

(...)

- Nybygget leilighet.

(...)

Byggeår

2018

Modernisert/Påkostet år

2018/2019

(...)

Standard

Det er etablert 7 leiligheter i denne bryggen som opprinnelig ble bygget i 1852. I de 3 første etasjene er det bygget 2 speilvendte leiligheter i hver etasje og en toppleilighet i 4. etasje - alle disse ble etablert i 2018/19.

Reguleringsmessige forhold

(...) Brygga i sameiet renoveres og omgjøres til 7 leiligheter. Tidligere to store seksjoner som omgjøres til flere leiligheter. Arbeidet er ferdigstilt.

(...)

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.07.2019

I prospektet ble det også opplyst at eiendommen var «nylig seksjonert».

I egenerklæringen opplyste selger at de hadde kjøpt boligen i 2015, men ikke bebodd den. Videre fremgikk det at boligen ble solgt ved fullmakt, men at fullmektigen hadde kjennskap til eiendommen. Det var svart «nei» på egenerklæringens spørsmål om kjennskap til «utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade», og om det var «vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade».

Boligen ble solgt «som den er» for kr 3,34 mill., kjøper overtok eiendommen den 15.5.20.

Kjøper har opplyst at det ble oppdaget en vannlekkasje den 30.10.24.

I skaderapport fra O AS datert 31.10.24 innhentet av Tryg Forsikring, fremgikk bl.a.:

Vann har kommet inn i tre leiligheter.

Årsak til skade

Vanninntrenging gjennom takkonstruksjonen trolig på grunn av utett undertak.

Årsak til årsak:

Taket på nabobygget er bygget sammen med bygge hvor de skadede leilighetene er. Jeg legger merke til at det er mange takstein som er skadet og vannet finner veien ned på undertaket via disse. Se bilde nr 1 i rapporten.

Oppsummering

(...) Nøyaktig lekkasjepunkt er ikke mulig å påvise. Styre har fått beskjed om å utbedre årsaken.

Ifølge kjøper hadde fagfolk som var på befaring konstatert at skaden var en byggefeil, og at dette også var noe utbygger (selger) hadde innrømmet. Kjøper har videre opplyst at skaden ble «rapportert 06.11.24 og 07.11.24», og at skaden kom på ca. kr 90 000.

Videre har kjøper forklart at boligen ble solgt uten tilstandsrapport, siden den var ny.

Kjøper har fremlagt fakturaer fra byggmester G, hvorav to datert 6.12.24 på hhv. kr 252 916,40 og kr 37 654,74, og én datert 12.12.24 på kr 45 720,66. Kjøper uttalte følgende om fakturaene:

2) Faktura A Tak: Dette er en fellesfaktura for alle tre leilighetene som ble vannskadet. Denne summen må deles på 3.

Faktura Maler: Vårt utlegg her ble kr. 16 133,-

LGH2 (...) Denne faktura er vårt utlegg.

Kjøper opplyste i tillegg å ha tapt leieinntekter i skadeperioden november-desember på kr 15 000 per måned, totalt kr 30 000.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel. Kjøper har særlig vist til at boligen var ny, at skadeomfanget indikerte at problemet hadde vært til stede fra første dag, men ble oppdaget etter ekstremvær/regn, samt at fagfolk hadde konstatert at skaden var en byggefeil. Siden leiligheten var markedsført som «nybygg», kunne kjøper ha høyere forventninger til boligens tak. Kjøper har også påpekt at saken var identisk med FinKN 2025-523, som gjaldt en naboileilighet i samme bygg. Kjøper mente at skaden måtte dekkes av foretaket.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Foretaket har vist til at lekkasjen først ble oppdaget omtrent fire år etter overtakelsen, og at det ikke var holdepunkter for at selger, eller noen selger kunne identifiseres med, hadde kunnskap om at undertaket var utett på salgstidspunktet. Foretaket har også bestridt at det foreligger en vesentlig mangel, og vist til at den kvantitative terskelen ikke var oppfylt. Foretaket har også vist til at skaden oppsto i undertaket ved overgangen mellom kjøpers bygg og nabobygget. På bakgrunn av bryggens alder og sammenkoblingen med nabobygget forelå det en iboende risiko for at taket var utett.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste i hovedsak til at det ikke ble gitt noen opplysninger ved salget som indikerte at taket var nytt. Sekretariatet viste til sammenligning til FinKN 2025-523, som gjaldt en nabobolig i samme bygning, hvor nemnda kom til at det forelå et vesentlig avvik på bakgrunn av at det ble gitt opplysninger om nytt tak ved salget i den saken.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

På bakgrunn av fremlagte fakturaer og din forklaring, forstår vi det slik at den største fakturaen på kr 252 916 skal deles på tre, slik at dine utbedringskostnader utgjør totalt kr 138 093, over 4,1 % av kjøpesummen. At fakturaen skal deles på tre underbygges av skaderapport fra O AS, hvor det fremgår at vann hadde kommet inn i tre (av syv) leiligheter. Vi vil her bemerke at det kan stilles spørsmål ved en slik fordeling, og hvorvidt ikke også øvrige leiligheter i sameiet må bekoste utbedringen. Vi har imidlertid ikke funnet dette spørsmålet avgjørende, ettersom vi uansett ikke kan se at det foreligger et vesentlig avvik ut ifra en kvalitativ helhetsvurdering. Sentralt i en slik kvalitativ vurdering er hvor påregnelig et skadeforløp og omfang objektivt sett må ha fremstått ved kjøpet, jf. FinKN 2017-299.

(...)

Etter en konkret helhetsvurdering av de opplysninger som ble gitt ved salget i herværende sak, har sekretariatet kommet til at det i denne konkrete saken ikke foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva du kunne regne med. Selv om leiligheten var opplyst å være ny, har vi lagt særlig vekt på at du måtte forvente at taket kunne være av eldre årgang, og at det ikke ble gitt opplysninger om utførte arbeider på taket i salgsdokumentasjonen. Etter vår vurdering kan kostnadene som har oppstått i denne aktuelle saken dermed ikke anses som tilstrekkelig store til å utgjøre et vesentlig avvik.

Nemnda har kommet til det motsatte resultat. Nemnda mener det må legges avgjørende vekt på at leiligheten var markedsført som «nybygget». Kjøper kunne derfor også ha høye forventninger til leilighetens tak. Så lenge boligen som helhet ble solgt som ny fra 2018, måtte eventuelle forbehold om alder/risiko knyttet til taket kommet tydeligere frem i salgsdokumentene. Så lenge det ikke var tilfellet, kan nemnda ikke se noen grunn til at denne saken står i et annet lys enn naboileiligheten, jf. FinKN 2025-523. Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-9 annet punktum.

Kjøper har fremsatt prisavslag på kr 138 093. Kravets størrelse synes akseptert av foretaket i brev 28.7.25:

Kostnadene som tidligere var forevist selskapet utgjorde ca. 2,5%, men vi ser at en av fakturaene ikke var vedlagt. De påvist kostnader er nå på ca. 4,1 %, og dette er dermed i det nedre sjiktet av den kvantitative prosenten i avhl. § 3-9.

Nemnda legger derfor dette til grunn og tilkjenner prisavslag i tråd med kjøpers krav.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).