

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1185

26.11.2025

Co-assuranse SCOR og NEWLINE

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

Utett tak – følgeskader – opplyst om oppgraderingsbehov – avhl. § 3-2.

En leilighet i en bygning fra 1983 ble solgt for kr 1,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.7.24. Det ble opplyst ved salget om «noe manglende vedlikehold», og at oppgradering til dagens standard måtte påregnes. I egenerklæringen svarte selger «Ja» på spørsmål om kjennskap til vedtak i sameiet som kunne påvirke felleskostnader/-gjeld, og opplyste om «Utbedring av tak». Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra taket, med påfølgende råteskader. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og viste til at det ikke var gitt noen konkrete opplysninger om at det allerede hadde oppstått skader på taket eller i kjøpers leilighet. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var opplyst at taket skulle utbedres, og at innvendige overflater var gitt TG 2. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 242 700, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet (eierseksjon) i Vestfold, i en bygning fra 1983.

I salgsprospektet ble boligen omtalt som «lys og pen». Det ble opplyst at leiligheten lå i byggets andre etasje, og hadde nyere vinduer fra 2008. Videre fremgikk:

Leiligheten fremstår med noe manglende vedlikehold og oppgradering i forhold til dagens standard må påregnes, se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

(...)

Andre faste løpende kostnader

Kr. 2 750,- pr. Mnd.

Fellesutgifter som inkluderer: Strøm til fellesområdene og varmtvann, forsikring av bygget, vedlikehold av bygget utvendig. Det skal byttes tak på nr 17 der er vedtatt en innbetaling kr 40000 pr seksjon til finansiering av tak. Fellesutgiftene vil være uendret foreløpig.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen:

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

(...) fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

(...)

Beskrivelse av eiendommen:

Selveierleilighet i flermannsbolig (...). Leiligheten er oppført i murkonstruksjoner.

(...)

Leiligheten fremstår med noe manglende vedlikehold og oppgradering i forhold til dagens standard må påregnes, se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

Rapporten gjelder kun innvendig i denne leiligheten, utvendige fasader og arealer er felles ansvar.

(...)

UTVENDIG

Vinduer - TG 1:

Leiligheten har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2008 .

Kilde: Produksjonsår på produkt.

(...)

INNENDIG

Overflater - mørk TG 2:

Innvendige gulvoverflater bestående av laminat og fliser. Innvendige veggoverflater bestående av malt strie. Himlinger bestående av malt panel og malt mur.

Vurdering av avvik

- Det er avvik: Overflater fremstår med noe slitasje. Dårlig tilpasning av laminat på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Oppgradering av overflater må påregnes i forhold til dagens standard.

(...)

Etasjeskille/gulv mot grunn - mørk TG 2:

Etasjeskille i trebjelkelag. Det ble målt 20 mm skjevhet på gulv i kjøkken, gang og stue. Det ble observert knirk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2007, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader, om utettheter i tak/fasade, og om det var utført arbeid på tak/fasade. På spørsmål om kjennskap til vedtak eller forslag til vedtak som kan påvirke felleskostnader/fellesgjeld ble det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Utbedring av tak. Utgiften faller på nåværende eier og husleien kan deretter gå ned grunnet lavere fellesutgifter.

Boligen ble solgt for kr 1 900 000 ved kjøpekontrakt signert den 18.7.24 og overtatt av kjøper den 1.8.24.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper en pågående vannlekkasje inne på soverommet mellom tak, vindu og vegg. Kjøper reklamerte over forholdet den 26.8.24.

Kjøper innhentet en rapport fra takstmann J datert 9.1.25:

Skadeårsak:

Skad oppstått som følge av hull i takteking utvendig på mansardtak. Årsak til skade er avdekket av snekker som er hyret inn til å utbedre og legge om takflate på leilighetsbygget for samtlige beboere.

Skadeomfang:

Ved avdekking av vegg ser man store råteskader og fukt i vegg/mansard, samt at det er konstatert at fukt har trukket ned i underliggende gulv. Ved avdekking av vegg ser man store råteskader og fukt i yttervegg, samt at det er registrert at fukt har trukket ned i underliggende gulv. Omfanget gjelder yttervegg/mansard og deler av gulv. Yttervegg/mansard med mål: bredde 3,92 m x høyde 2,6 meter. Areal vegg: 10,2 kvm. Gulv med mål: 3,64 m x 3,92 m. Areal gulv: 14,31kvm.

(...)

Konklusjon:

Fukt og råte i yttervegg på soveromsvegg, samt gulv i leilighet. Skade oppstått som følge av hull i aldrene takteking sett opp mot tilstand på takteking. Trolig har det vært hull/ skade i primærtেকkingen som her er takstein som igjen har ført til stor vannpåkjenning på undertaket, som over tid har ført til slitasje og hull i undertak.

(...)

Undertegnede har følgende kommentar basert på befaring og tilsendt tilstandsrapport: Det er vanskelig å foreta besiktigelse av tak uten stillas eller lift, samt at det ikke fremkommer av bilder i tilsendt salgsoppgave på soverom synlig fuktskader som tilsier at skaden var merkbar på befaringstidspunktet og ville krev utvidet undersøkelse eller kommentar. Utførende takstmann av tilstandsrapport kunne fordelaktig ha beskrevet dette klarere under sitt punkt: beskrivelse av eiendom i sin tilstandsrapport.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 242 700 inkludert innvendige følgeskader.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2, og har i hovedsak vist til at skadeomfanget fremsto upåregnelig. Taklekkasjen hadde pågått over lang tid, og det var ikke gitt noen konkrete opplysninger ved salget som medførte at kjøper kunne forvente slike skader.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 242 700, samt forsinkelsesrenter i samsvar med rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelansvar. Foretaket har bl.a. vist til at yttertaket ikke ble inspisert av takstmannen og at taket var gammelt, samt at selger faktisk opplyste at taket hadde et akutt oppgraderingsbehov.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2, og viste i hovedsak til boligens alder og opplysningene ved salget, jf. FinKN 2024-14.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet utett yttertak med følgeskader. Det var ved salget opplyst om at felleskostnadene ville øke grunnet utbedring av tak. Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke er grunnlag for mangelansvar etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2. I drøftelsen heter det:

På den ene siden kan det fremstå som upåregnelig for kjøper at boligen ble solgt med et såpass omfattende oppgraderingsbehov, særlig når det ble avdekket like etter overtakelsen. På den andre siden er det på det rene at både yttervegger og takkonstruksjon ikke ble inspisert av takstmannen, og dette i tråd med mandatet. Kjøper var videre kjent med at sameiet hadde besluttet at yttertaket måtte oppgraderes og i mangel av andre holdpunkter skal byggeåret legges til grunn som referansepunkt, jf. avhl. § 3-10 første ledd og FinKN 2022-665.

Det var med andre ord tale om et 41 år gammelt tak, og kjøper ble opplyst ved salget om at sameiet skulle utbedre taket, og at dette ville medføre kostnader. Kjøper ble altså gjort kjent med et nærliggende oppgraderingsbehov. Vi kan i lys av dette ikke se at en lekkasje fra taket nødvendigvis fremstår upåregnelig. Vi viser til at når det opplyses om et problem, har også kjøper langt på vei risikoen for problemets omfang, se til sml. FinKN 2013-464, FinKN 2017-589, FinKN 2019-005 og FinKN 2014-519.

Nemnda er enig i dette. Etter en konkret helhetsvurdering, kan nemnda ikke se at det foreligger et upåregnelig avvik fra avtalen i denne saken. Det bemerkes i denne forbindelse at innvendige overflater og etasjeskiller fikk mørk TG 2, slik at innvendig oppgradering også var noe kjøper måtte ta høyde for, jf. de sannsynliggjorte følgeskadene av lekkasjen. 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 avhl. §§ 3-1, jf. 3-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).