

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1197

27.11.2025

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

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

Avvik ved takteking – uriktig opplysning om alder – avtaleavvik – avhl. §§ 3-1 og 4-12.

En leilighet fra 1963 ble solgt for kr 3,49 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.4.24. I tilstandsrapporten ble takteking gitt mørk TG 2, og taktekingen var opplyst å være fra 2008. Videre var det opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert, og at tiden for utskiftning nærmet seg, med et kostnadsestimat på kr 50 000 – 100 000. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at deler av taket var betydelig eldre og morknet, og at kun deler av taket var fra 2008. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt både hva gjaldt takets tilstand og estimerte utbedringskostnader. Foretaket avslø kjøpers krav, og viste bl.a. til at takteking var gitt mørk TG 2 og at det var opplyst om at tiden for utskiftning nærmet seg. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnadene, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved takteking, jf. avhl. § 3-1. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 4-roms leilighet i Nordland fylke oppført i 1963.

I salgsprospektet ble boligen omtalt som stor og nydelig.

I tilstandsrapporten fremgikk det innledningsvis at boligen holdt god standard og fremsto som normalt vedlikeholdt. Boligen ble i 2008 ombygget til leiligheter, og det forelå ferdigattest for ombyggingen.

Takteking ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og det ble opplyst om takteking fra 2008. Det fremgikk at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert på taktekingen og at taket hadde en del mose. Det ble påpekt at tidspunkt for utskiftning av takteking nærmet seg og takstmannen estimerte kostnader på kr 50 – 100 000. Takkonstruksjon/loft ble også gitt mørk TG 2. Det var registrert fuktmerker i taktro/takkonstruksjonen og takstmannen anbefalte nærmere undersøkelser.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2016. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrassen/garasje/tak/fasade ble det krysset av «ja» og opplyst at det var lekkasje over altandør. Beslag over døren ble byttet av fagkyndige. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, oppga selger:

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt rekkverk på veranda er satt opp på egeninnsats. Huset ble malt utvendig på egeninnsats. Det ble i 2023 påført mosefjerningsmiddel på tak.

Selger opplyste videre at en hybelboer hadde hørt lyder etter mus i 2019, men at det ikke ble funnet spor etter mus eller hørt lyder siden.

Boligen ble solgt for kr 3,49 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.4.24, og overtatt av kjøper den 1.6.24.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje gjennom taket den 12.1.25. Lekkasjen ble utbedret og kjøper avdekket at deler av taket var betydelig eldre og var morknet. Det fremgikk av kjøpers reklamasjon at kun deler av taket viste seg å være fra 2008.

Det ble innhentet rapport fra entreprenør P etter befaring den 14.1.25:

Takets tilstand varierer mellom de to sidene. Den ene siden er original og viser tydelige tegn på aldring og slitasje, mens den andre siden er dekket av et nyere lag med pappshingel (lag nr. 2) over det opprinnelige laget.

(...)

Takets tilstand viser at den halve siden med skader må byttes til våren på grunn av omfattende skader. Den andre halvsiden med to lag trenger ikke byttes, men det anbefales likevel da det er gammelt og kan utvikle tilsvarende problemer i nær fremtid.

(...)

4. KONKLUSJON

Takets delte tilstand viser at begge sidene av taket bør byttes for å opprettholde funksjonalitet og beskytte underliggende konstruksjoner. Utskifting av pipehatter og luftehatter er nødvendig for å eliminere eksisterende og potensielle lekkasjepunkter.

Takstige er heller ikke godkjent for bruk.

Det ble fremlagt flere pristilbud i saken, herunder et tilbud på kr 163 813 inkl. mva. som ble opplyst å gjelde halve hovedtaket. Det ble også fremlagt tilbud for hele hovedtaket på kr 306 524 inkl. mva., samt tilbud på kr 78 686 inkl. mva. for utbygget. Videre ble det fremlagt faktura på «Nødrep lekkasje» til kr 5 544 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger mangelansvar, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at taklekkasjen utgjorde et avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente. Estimater som var gitt av selgers takstmann var uriktig. Taket skulle vært gitt TG 3, og takstmannen skulle ha befart taket med stige. Kjøper har redegjort for fordelingen av utbedringskostnadene innad i sameiet, og har i denne sammenheng lagt frem illustrasjoner av bygningen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 234 542, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har i hovedsak vist til at boligen var i samsvar med det kjøper berettiget kunne forvente. Det ble vist til at bygningsdelen var vurdert til mørk TG 2, og opplyst at tidspunktet for utskiftning nærmet seg. Det ble bestridt at selger eller selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger, og innvirkningsvilkåret var uansett ikke oppfylt. Det foreligger heller ikke brudd på takstforskriften.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. § 3-1, og viste til at alderen på taktekingen ikke var i tråd med opplysningene ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-1, med følgende begrunnelse:

Det følger av avhendingslovens § 3-1 at eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med de krav til kvalitet, utrusting og annet som følger av avtalen. Det er på det rene at opplysningene før salget tilsa at kjøper kunne forvente at hele taktekket ble byttet i 2008. Det vises her til nemndas uttalelse i FinKN 2025-430 som gjaldt et lignende tilfelle. Saken gjaldt en enebolig fra 1960 der taket var opplyst å være fra 1989 av ufaglærte ved egeninnsats. Kjøper oppdaget etter overtakelsen fukt- og råteskader i takkonstruksjonen og at større del av undertaket var opprinnelig fra byggeår, men utført av faglærte. Nemnda kom i den saken til at det foreligger et mindre verdiminus og tilkjente kjøper prisavslag. Sekretariatet har etter dette kommet til at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-1.

Nemnda slutter seg til dette.

Sekretariatet kom videre til at prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd kunne settes til kr 50 000. Det ble vist til følgende i begrunnelsen:

I nærværende sak fremstår utbedringskostnadene som lite spesifiserte. Kjøper har krevd prisavslag på kr 390 754. Sekretariatet er enige i at kjøper kan kreve hele beløpet dekket uavhengig av sameiets ansvar. Foretaket har ikke bestridt dette utgangspunktet, men vi bemerker kort at både retts- og nemndspraksis har lagt til grunn at kjøper kan kreve de fulle kostnadene dersom mangelen er nært knyttet til kjøpers boenhet, jf. særlig Rt. 2003 s. 287, Rt. 2010 s. 1305 og LE-2021-77607. Vi viser til tidligere avgjørelser fra nemnda i FinKN 2022-795, FinKN 2022-546, FinKN 2020-709, FinKN 2015-021, FinKN 2021-536, FinKN 2021-468 og FinKN 2017-056.

Ved utmålingen må det likevel tas i betraktning de risikopplysningene som kjøper er blitt forespeilet, jf. drøftelsen over. Sekretariatet finner at kjøper måtte regne med at utskiftningen av taktekket nærmet seg og at dette ville koste rundt kr 50-100 000. I tillegg må det ved en eventuell utbedring gjøres et betydelig standardhevingsfradrag, gitt alder på taktekkingen samt risikopplysningene i saken. Sekretariatet har også vært i tvil ved en eventuell tilkjenning av prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd.

Etter en samlet vurdering, finner vi det rimelig at prisavslaget skjønnsmessig fastsettes til kr 60 000. Fra dette beløpet skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har bragt utmålingen av prisavslaget inn for nemnda og har bl.a. fremholdt følgende:

Sameiet (...) er et sameie som består av 4 seksjoner fordelt på det man kan kalle to hoveddeler fordelt på to adresser, men regnes som felles bygningsmasse. Det ble i 2008 ferdigstilt to en-etasjes leiligheter bygd på eksisterende langvegg i første etasje på en opprinnelig horisontaldelt tomannsbolig. Det er denne opprinnelige tomannsboligen oppført i 1963 det omtalte taket tilhører. Dekket på taket over de to nye enhetene var nytt i 2021.

Siden det kun er seksjon 1 og 4 som ligger under det omtalte taket, følger det av sameiets vedtekter at det er disse seksjonene som har vedlikeholdsansvaret for taket. Vedtektene fastsetter at seksjon 1 har en andel på 40 % av ansvaret og de tilhørende kostnadene, mens seksjon 4, som er kjøpers seksjon, har en andel på 60 %.

Dette innebærer at kostnaden på kr 390 754 ikke skal deles likt mellom to parter, ettersom seksjon 2 og 3 er fritatt for ansvar for taket over seksjon 1 og 4. Kostnaden skal derfor fordeles med henholdsvis 40 % på seksjon 1 og 60 % på seksjon 4. Kjøpers andel utgjør dermed 60 % av kr 390 754, hvilket tilsvarer kr 234 452. Kr 234 542 utgjør kjøpers faktiske økonomiske tap som følge av mangelen.

Sekretariatet har ved sin utmåling foretatt et fradrag på nesten 75 %. Fradraget er for høyt i forhold til tilsvarende avgjørelser fra rettspraksis. Klager ble ved kjøpet av boligen i denne saken forespeilet et tak med tekking fra 2008, og et nært forestående behov for påkostninger tilsvarende kr 50 000 – 100 000. Det er klagers oppfatning at fradraget ikke kan utgjøre mer enn kr 75 000 – 100 000.

Foretaket har i brev av 21.8.25 tatt til motmæle og bl.a. anført følgende:

Selskapet ser at kjøper har nedjustert sitt krav til kr. 234 542,-. Fra dette er klagers oppfatning at et fradrag ikke kan utgjøre mer enn maksimalt kr 100 000,-. Vi ønsker likevel å bemerke at utbedringskostnadene på kr 390 754,- innebærer utskifting av hele taket over seksjon 1 og 4. I rapporten fra entreprenør P (...) vurderer de at den eldste siden av taket må byttes på grunn av omfattende skader. Den andre halvsiden trenger imidlertid ikke byttes. Utskiftingen av den andre siden anbefales kun på grunn av alder og at det kan utvikle tilsvarende problemer senere.

Av umiddelbare tiltak anbefaler entreprenør P altså reparasjon av sprekker og hull på den eldre siden (nødreparasjonen), og som langsiktig tiltak full utskifting av takteking på den eldre siden. Vurderingen til entreprenør P tilsier derfor etter vår mening at nødvendige utbedringskostnader nå ikke utgjør mer enn kr 163 813,- inkl. mva., jf. klagens bilag 6. Dette er kostnadene for utbedring av halve hovedtaket.

Nemnda har funnet spørsmålet om beregning av prisavslag i denne saken noe utfordrende. Som sekretariatet har vist til i sin begrunnelse, kan mye tale for at kjøper i denne saken kan kreve hele beløpet uavhengig av sameiets ansvar. I nemndsansmodningen har kjøpers advokat likevel gjort gjeldende at kjøpers krav skal begrenses til 60 %, ettersom dette er sameiers ansvarsandel for taket etter vedtektene. Nemnda er i tvil om dette blir korrekt rettslig utgangspunkt i denne saken, ettersom det foreligger fast rettspraksis for at fulle kostnader ved et avvik skal tilkjennes dersom mangelen er «nært knyttet til kjøpers boenhet». Nemnda har likevel ikke funnet grunn til å gå nærmere inn på dette. I lys av de gitte risikoopplysningene om taket (mørk TG2, estimerte kostnader på kr 50 – 100 000), samt entreprenør Ps vurdering av at det kun er den eldste halvsiden av taket som må skiftes nå (jf. rapporten av 14.1.25), har nemnda etter en samlet vurdering kommet til samme resultat som sekretariatet. Prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd settes derfor til kr 60 000. Fra dette beløpet skal kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd trekkes fra.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).