

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-176

19.2.2025

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

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

Lekkasje fra tak – opplyst om ufaglært arbeid – TG 2 – avvik ved terrassedør – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, og 4-12.

En enebolig fra 1960, totalombygget i 1984, ble solgt for kr 6,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.10.23. I salgsprospektet sto det at boligen ble tilbygget med en dobbelgarasje i 2002-03, som i 2015 ble ombygget og innredet til leilighet i sokkeletasje. Det fremgikk videre at leiligheten i sokkeletasjen ble pusset opp. I tilstandsrapporten ble både taktekking og takkonstruksjon over innredet leilighet i sokkeletasje gitt "lys" TG 2. Selger opplyste at taket var lagt ved dugnad og ufaglært arbeid. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en lekkasje fra taket i boligens hybel lokalisert i sokkeletasjen. I samme periode oppdaget kjøper at den ene terrassedøren ikke lot seg lukke eller låse i festene. Kjøper anførte at forholdene utgjorde mangler, og viste til at forholdene var upåregnelige for kjøper, og at selger ga mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til risikopplysningene gitt i både tilstandsrapporten og egenerklæringen forut for salget. Nemnda kom til at taklekkasjen ikke utgjorde en mangel, men kjøper fikk medhold i at avvik ved terrassedør var upåregnelig.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 226 615.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av taklekkasje og avvik ved terrassedør, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Innlandet oppført i 1960, og totalombygget i 1984.

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

Eiendommen er en stor familiebolig med nydelige opparbeidet tomt og fine uteplasser. Boligen strekker seg over to etasjer med kjeller. Eiendommen har en godkjent hybel i tidligere dobbelgarasje. Eiendommen har gjennomgått en del oppussing med bl.a. modernisering av badrom og nye vinduer.

(...)

Moderniseringer og påkostninger

1984 Tilbygg. Tilbygd del på 9 kvm ble tatt i bruk 15.05.1984, ifølge offentlig register.

Ombygging. Boligen ble totalt ombygd i 1984, og lagt ny taktekking/ takstein.

1990. Modernisering. Drenering fra 1990 ifølge tidligere eier/ takst.

2001. Modernisering. Undertak ble lagt nytt i 2001 og takstein fra 1984 ble pålagt.

2003. Tilbygg. Tilbygd med dobbelgarasje i 2002-2003 som senere er ombygd og innredet til leilighet i 2015. Igangsatt (som garasje) 01.08.2002 og tatt i bruk

2010. Tilbygg. Tilbygd med baderom i 2010 ifølge tidligere eier. Byggeår er ikke registrert i offentlig register. (Baderommet er oppgradert i 2022).

2015. Ombygging. Sokkeletasje: Innredet hybel i tidligere dobbelgarasje. Kjøkken, bad og alt av innredninger/overflater.

2019. Modernisering. Innredet leilighet i sokkeletasje ble generelt pusset opp, og nytt utstyr på badet i 2019. Beiset terrasse.

2021. Modernisert. Badet i 2.etasje.

2022. Modernisert. Badet i 1.etasje.

2022. Modernisert. Toalett i 1.etasje.

2020. Modernisert. Skiftet ut de fleste vindu.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2015. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. Selger svarte "Ja" på spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid, og opplyste:

All snekring har vi gjort på dugnad

Selger opplyste videre at arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade var utført ufaglært/egeninnsats/dugnad, og det fremgikk følgende:

Bygd terasse og lagd boder av car port. Og ellers alt som er av snekker arbeid .

I tilstandsrapporten ble det opplyst om normal standard ut ifra alder/konstruksjon, og at boligen fremsto som normalt vedlikeholdt. Det fremgikk videre innledningsvis at boligen ble tilbygd med en dobbelgarasje i 2002-2003, som i 2015 ble ombygd og innredet til leilighet i sokkeletasje. Det fremgikk videre at leiligheten i sokkeletasjen ble pusset opp, og fikk nytt utstyr på bad i 2019, samt at terrassen ble beiset.

Taktekkingen over hybel i sokkeletasje ble gitt "lys" TG 2 ("Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak"). Det ble opplyst om følgende:

Taktekking i fm innredet leilighet i sokkeletasje (tidligere garasje) og under terrassegulv for 1. etasje er ukjent, men trolig er det helsveiset papptekking/takfolie el. Ikke mulig å inspisere og vurdering er basert på alder.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

(Asfalttakbelegg/takfolie over 18 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2).

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takkonstruksjon i sokkelleiligheten ble også gitt "lys" TG 2 i tilstandsrapporten:

Takkonstruksjon i innredet leilighet - sokkeletasje (tidligere garasje) har elementdekke, og fungerer som terrasse på oversiden. Lukkede konstruksjoner med himling innvendig og terrassegulv på oversiden. Lukkede konstruksjoner betegnes på generelt grunnlag som "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Terrassen over sokkelleiligheten ble også gitt "lys" TG 2 i tilstandsrapporten. Det ble opplyst om snødekte forhold, og at vurderingen var basert på synlige forhold. Det ble påpekt åpning i rekkverk som ikke var i henhold til dagens forskrifter, og at en hvit duk som var festet oppunder terrassen ikke var festet tilfredsstillende. Terrassedør ble gitt "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"). Det ble opplyst om terrassedører fra 2017 og 2018, og det ble påpekt manglende beslag under dører utvendig.

Boligen ble solgt for kr 6,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.10.23, og overtatt av kjøper den 1.2.24.

Kjøper har forklart at de oppdaget lekkasje fra taket i boligens hybel den 25.2.24. I samme periode oppdaget kjøper at den ene terrassedøren ikke lot seg lukke eller låse i festene. Kjøper har opplyst at innvendige følgeskader etter lekkasjen ble dekket av kjøpers husforsikring i If Skadeforsikring.

Det ble fremlagt rapport av 27.2.24 fra byggefirma F.:

Skadeårsak Annet vann har kommet inn i overgang mellom asfaltteking og overgang plateaktuelle. Tilbygg er oppført i 2015.

Hva forårsaket skaden, og hvorfor? snø smelter inne ved vegg, renner ut på tak hvor det møter snø og is. bygger seg opp en isfront/demning på tak. når is og vann kommer tilstrekkelig høyt, blir det bakfall på vann og det renner tilbake inn i konstruksjon.

(...)

Er det nyoppstått skade eller har skaden utviklet seg over tid? I så fall hvor lenge? nyoppstått.

(...)

Oppsummering

Ft melder om vanninntrening innvendig gang, lekkasje er lokalisert til overgang tilbygd inngangsparti. Snø smelter inne ved vegg ved plussgrader, fryser igjen lenger ut og danner en demning. Når denne blir høy nok renner vann tilbake baklengs inn i konstruksjonen.

Kjøper har fremlagt et pristilbud av 4.4.24 for utbedring av taket fra taktekkerfirma K. på totalt kr 193 634 inkl. mva. Taktekkerfirma K. ga følgende beskrivelse:

Tak over hybel, innunder balkong.

Status:

Det blir lekkasje inn pga dårlig utført overgang mellom takplater og selvbyggerpapp som ligger under balkongen. Ved is og snø på taket her vil vann trenge opp under takteking og inn i konstruksjonen. Selvbyggerpapp under balkonggulv som i dette tilfellet er ikke en godkjent løsning og må utbedres.

Tiltak:

For å hindre videre lekkasje bør balkongen og takplater rives, videre bygges det opp nytt undertak i form av OSB plater på taket som stikker ut forbi balkongen. Videre tekkes hele takflaten, både utstikk og takflate under balkong, på nytt slik at dette blir én flate som er helt tett. Deretter bygger vi opp igjen balkong med rekkverk på nytt slik at det fremstår som det var før omtekingen.

Det ble også fremlagt e-post korrespondanse fra februar 2024 mellom kjøper og selger, hvor selger opplyste at taket var bygget på dugnad i 2015, slik det ble opplyst ved salget.

Ifølge foretaket har selger ikke hatt kjennskap til lekkasje fra tak. Selger skal ha påpekt ovenfor foretaket at de fleste arbeidene var gjort på dugnad/egeninnsats, foruten vann og strøm som ble gjort av fagfolk, som det også ble opplyst om i egenerklæringen. Når det gjaldt terrassedøren hadde selger opplyst at denne var helt lik hele veien, og at den ikke var noe annerledes på

visningen som på overtakelsen.

Kjøper har fremlagt et pristilbud fra Maxbo for balkongdør på kr 22 983 inkl. mva. Kjøper har videre vist til at de hadde fått et anslag fra snekker for installering av ny dør på kr 5-10 000.

Kjøper har anført at det foreligger mangler i saken etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har i hovedsak vist til at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at forholdene var upåregnelige. Kjøper mente at egeninnsats ikke kunne medføre at det var påregnelig at materialvalget var feil. Kjøper har presisert at taklekkasjen var en følge av ikke-godkjente materialer ved bygging av taket, og ikke selve utførelsen. Videre har kjøper vist til at selger hadde unnlatt å korrigere tilstandsrapporten når det gjaldt opplysninger om hvilket materiale som taket besto av.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 226 615.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, og har i hovedsak vist til risikoopplysningene som ble gitt om taket før avtaleinngåelsen, samt at det ikke var holdepunkter for å kunne konkludere med opplysningssvikt i saken.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Når det kom til taklekkasjen kom sekretariatet til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2, 3-7 eller 3-8. Sekretariatet viste bl.a. til at det var opplyst at taket var bygget ved dugnad og av ufaglærte. Når det gjaldt terrassedøren, kom sekretariatet under tvil til at det forelå mangel etter avhl. § 3-2, og kjøper ble tilkjent et prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 10 000, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet lekkasje fra taket på sokkeletasjen med hybel, samt at terrassedøren ikke lar seg lukke eller låse.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelskravet etter avhl. § 3-2 knyttet til lekkasjen fra taket:

Det ble gitt opplysninger i salgsdokumentene som trekker i retning av at forholdet var upåregnelig for kjøper. Boligen ble bl.a. opplyst å ha normal standard ut fra alder/konstruksjon, og den skal ha fremstått som normalt vedlikeholdt. Vi viser til at det ble opplyst at hybelen i sokkeletasjen ble innredet i 2015, og at innredet hybel i sokkeletasje ble pusset opp i 2019. I tillegg ble flere relevante bygningsdeler gitt "lys" TG 2, en tilstandsgrad som iht. tilstandsrapportens innledning gis ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad). Selger opplyste videre i egenerklæringsskjemaet ikke å ha kjennskap til om det er/hadde vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade.

Det ble på den andre siden gitt en rekke risikoopplysninger som trekker i retning av at forholdet var påregnelig for kjøper. Takteking, takkonstruksjon/loft, og terrasse ble gitt "lys" TG 2, en tilstandsgrad som, på tross av at det ikke ble vurdert å foreligge behov for umiddelbare tiltak, varslet kjøper om at det forelå vesentlig avvik ved bygningsdelene. Det ble i tillegg påpekt flere usikkerhetsmoment ved bygningsdelene, bl.a. ukjent takteking og manglende inspeksjonsmuligheter. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2015, og bl.a. at all snekring var gjort på dugnad. Selger opplyste videre å ha bygd terrasse og lagd boder, og ellers utført "alt som er av snekker arbeid".

Det er i nemndspraksis lagt til grunn at kjøper, i de tilfeller hvor det er opplyst om arbeider utført av ufaglærte eller ved egeninnsats, må anses å ha akseptert risikoen for feil og ufagmessige løsninger, jf. FinKN 2021-951 med videre henvisninger. Sekretariatet finner likevel grunn til å bemerke at en opplysning om egeninnsats ikke kan leses isolert som en generell risikoplassering for enhver feil. Det avgjørende er om det samlede informasjonsbildet kjøper hadde, var slik at kjøper hadde grunn til å regne med at boligen var brukbar, uten omfattende påkostninger allerede fra starten, jf. eksempelvis LE-2013-145909.

Slik saken er dokumentert for oss, oppfatter vi at det i egenerklæringsskjemaet til selger tydelig fremgår at alt snekkerarbeid, inkl. bygging av terrasse, var utført ved ufaglært/egeninnsats/dugnad. Selger opplyste

videre om faglært arbeid v/navngitte firma både ifm. arbeid på våtrom og ved el-anlegget, men skrev eksplisitt at arbeid utført på terrasse/garasje/tak/fasade var utført ved ufaglært/egeninnsats/dugnad. Vi har merket oss at egenerklæringsskjemaet ikke ble fremlagt før tilstandsrapporten ble opprettet, og det fremstår ikke som at selger deltok under takstmanns befaring. Vi vurderer at dette isolert sett er uheldig, ettersom det fremgikk opplysninger i egenerklæringsskjemaet om egeninnsats som med fordel kunne vært fremlagt for takstmann. I tilstandsrapporten er det imidlertid påpekt flere risikoopplysninger og usikkerheter tilknyttet de bygningsdelene det var utført egeninnsats, og vi vurderer at dette ikke får avgjørende betydning i denne saken.

Vi har etter en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Se til sammenligning FinKN 2024-629 og FinKN 2024-1001.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Kjøper har i nemndsansmodningen blant annet påpekt at det er benyttet uegnede/ikke godkjente materialer på taket, men nemnda kan ikke se at dette gir grunnlag for en annen vurdering av sakens materielle spørsmål. Sett i lys av at det var opplyst om at de relevante arbeidene var gjort av ufaglærte/ved egeninnsats, foreligger det en påregnelig risiko for ufagmessige løsninger og materialvalg. Nemnda kan heller ikke se at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten har opptrådt grovt uaktsomt på dette punktet. Slik saken er dokumentert, er det noe uklart hvor synlig det var for takstmannen hvilke materialer som var benyttet på taket, jf. at det i tilstandsrapporten side 5 heter:

Taktekking i fm innredet leilighet i sokkeletasje (tidligere garasje) og under terrassegulv for 1. etasje er ukjent, men trolig er det helsveiset papptekking/takfolie el. Ikke mulig å inspisere og vurdering er basert på alder.

Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 knyttet til taklekkasjen. Det vises til sekretariatets drøftelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Sekretariatet kom under tvil til at det foreligger en mangel hva gjelder terrassedøren, jf. avhl. § 3-2. Nemnda er enig i det og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet fant at kjøper bør tilkjennes prisavslag med kr 10 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Nemnda tiltrer sekretariatets utmåling av prisavslaget, herunder sekretariatets begrunnelse for denne.

Foretaket har i e-post av 6.1.25 opplyst at de har forsøkt å løse saken overfor kjøper i samsvar med sekretariatets vurdering. Siden foretaket ikke har erkjent ansvar eller foretatt en utbetaling til kjøper, blir nemndas konklusjon likevel at kjøper gis delvis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).