

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-216

26.2.2025

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

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

Lekkasje fra tak – reklamasjonsfristen – (tidl.) avhl. § 4-19.

En enebolig fra 1953 ble solgt "som den er" for kr 6,35 mill., og overtatt av kjøper 1.2.21. Boligen ble markedsført som en "æverdig villa" og det ble opplyst at takteking og diverse beslag ble skiftet i 2013 av faglærte. I tilstandsrapporten ble takkonstruksjon og takteking gitt TG 1. Etter overtakelsen oppdaget kjøper våren 2021 noe fukt i vinduskarmen. Senere i november 2021 begynte det å dryppe fra vinduskarmen. Kjøper kontaktet derfor en blikkenslager som var på befaring, og senere sin bygningsforsikring, som sendte egen takstmann. Takstmannen stilte seg spørrende til skadens årsak. Kjøper fortsatte å ha korrespondanse med blikkenslageren for å avklare skadeårsaken. Grunnet Covid-sykdom hos både blikkenslageren og kjøper, kom blikkenslageren først på ny befaring i juni 2022. Skadeårsaken viste seg å være feil ved taket. Etter befaringen reklamerte kjøper til foretaket den 10.6.22, og anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til 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 og erstatning kr 452 041, i tillegg til sakens omkostninger.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av taklekkasje, herunder spørsmålet om kjøper har reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Agder, oppført i 1953.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som en "æverdig villa".

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

Bygningsdeler med varierende alder og slitasje. Det er utført oppgraderinger i boligen over tid. Det er påpekt enkelte merknader som fremkommer i rapporten. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

- Takteking og diverse beslag skiftet i 2013

Takkonstruksjon og takteking ble i rapporten gitt TG 1. Om takkonstruksjon ble det bl.a. opplyst at det var "Ingen synlige lekkasjer registrert i undertaket på befaringsdagen." Om takteking og membraner ble det bl.a. opplyst at taket var tekket med betongtakstein, samt at taktekingen ble skiftet i 2013 og fremsto i "god stand".

Det fremgikk av egenerklæringen at selger kjøpte boligen i 1995. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade svarte selger "Ja", og på spørsmål om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, svarte selger "Ja, kun av faglært". Firmanavn ble oppgitt til byggmester F., og arbeidet ble beskrevet som "2013: Nytt tak, takpapp, lekter fastgjort og

tettsittende taksten, hus, bod og garasje."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,35 mill. Kjøpekontrakt er ikke fremlagt, men etter det opplyste overtok kjøper boligen den 1.2.21.

Kjøper oppdaget våren 2021 noe fukt i vinduskarmen på kjøkkenet ved snøsmelting. Kjøper har påpekt at huset har fire etasjer, inkludert kjeller og loftsetasje, med kjøkken i andre etasje. Det hadde kun vært tale om noen få dråper, og kjøper hadde spurt byggmester D., som la taket syv år tidligere, om årsaken til dette. Ifølge kjøper hadde byggmester D. svart at vann kunne komme inn mellom kledningsbord grunnet husets alder og plassering. Ifølge kjøper hadde byggmester T. delt denne oppfatningen, og han skal ha opplyst at han hadde fuget sprekkene i veggen, og regnet problemet som løst. Kjøper hadde slått seg til ro med at det var tale om vanninntrengning gjennom kledningsbord, da det ikke hadde kommet flere dråper etter dette.

I november 2021 startet det ifølge kjøper å dryppe ordentlig fra vinduskarmen, i forbindelse med kraftig vind fra øst og mye regn. Kjøper hadde gjort undersøkelser selv. Kjøper hadde ikke funnet merker etter vann på badet over kjøkkenet, men derimot våte merker i et kleskott ved siden av badet, og mørke og våte flekker i tak på kaldloft.

Det er fremlagt SMS-korrespondanse mellom kjøper og blikkenslager K. I den første henvendelsen fra blikkenslageren den 17.12.21, skrev han bl.a. følgende:

Hører du trenger Hjelp med ei fasadeVindue som lekker når det blåser og regner? (...)

Kjøper svarte samme dag bl.a. følgende:

(...) Onkelen mente jeg kanskje burde kontakte forsikringsselskapet eller megleren siden det ikke så ut som en helt ny skader. Hva tror du om det? (...)

Legger ved noen bilder hvor jeg markere hvor jeg tror vannet kommer inn. Oppdaget at det var vått i et lite skap ved siden av kvisten/badet.

Kjøper la ved bilder av taket. I SMS datert 18.12.21 til blikkenslageren skrev kjøper bl.a. følgende:

Du hadde nok rett med at problemet er helt oppe med mønen. Jeg gikk opp på loftet og ser at det er fuktig langs bordene som går ned langs taket og videre nedover. (...)

I SMS til kjøper den 22.12.21 opplyste blikkenslageren bl.a. følgende om de funn han hadde gjort ved sin befarng:

Det første bilde kan man se på at blyet ikke er lagt spesielt Bra: der er huller inntil træet.

Nr 2 bilde (der man kan se undertaket og den kvite byggeTape) er taksteinen kuttet og lagt så galt som det går an: jeg lager en tværnittstegning på hvordan det ser ut, samt hvordan det burde se ut.

For sådan som det er nå, er det bare undertaket der holde vannet ut der!

I sitt svar samme dag opplyste kjøper bl.a. at det var "fuktskader på kjøkken list og baderoms list i samme område, regner med lekkasjen er grunnen her også.", og la ved et bilde. Blikkenslageren svarte: "Yes. Du ser det er bobletOpp inneifra: Bra du har set det før der bliver permanente skader, du er flink, men noter og registrer alle plasserne!"

Kjøper kontaktet deretter sin bygningsforsikring Gjensidige, som innhentet skaderapport fra takstfirma R. datert 23.12.21:

Det ble dråper som kom inn nå for 2 uker siden, dette kan kanskje skyldes kondens ved væromslag. Ventilert i vinduer er stengt pga. det føles som trekk og kjølig. Forklarer viktigheten med å holde ventiler åpne om vinteren, kunde forstår da dette og vil ha ventiler åpne om vinteren. Det kan også være noe beslag som er defekt på taket. FT har hatt både snekker og blikkenslager på befarng og blikkenslager påpeker feil ved utførelse, slik at vann kommer på undertak.

Skadeomfang

Det har vært fukt i vinduskarm. Det er tørt på befaringsstidspunktet. Ingen fligeskader i kjøkken. Det er ingen målbare fukt i knekkott eller i vindu på bad.

(...)

Oppsummering

Skadeårsak er ikke verifiserbart, da det kan være 2 årsaker her.

Ifølge kjøper var dette første gang det var snakk om kondens.

I brev fra Gjensidige av 23.12.21 fremgikk det at vannskaden skyldtes både dårlig lufting ved vindu og manglende bruk av ventiler på vinduet, og vann/fukt via yttertak. Følgeskaden ble ikke dekket, da den ikke oversteg egenandelen.

I SMS til blikkenslager K. den 7.1.22 opplyste kjøper bl.a. følgende:

Det har ikke kommet vann inn siden du var her sist, men så litt fukt i takbjelkene på loftet. Han fra forsikringsselskapet mente det kunne være kondens, men synes det var rart at det da er fukt i tak og klesklyper.

Blikkenslageren spurte kjøper den 31.1.22 om han kunne komme dagen etter, men som følge av Covid-sykdom både hos kjøper og blikkenslageren, samt dårlige værforhold, ble blikkenslagerens besøk utsatt til 5.6.22. Blikkenslageren opplyste i SMS datert 5.6.22 bl.a. følgende:

Kort fortalt til nå: SlurveJob.

Kunne været værre

Demonteret taksten for og sjekke om der var lagt oppkant av unnertaket opp av side pp kviste : det hadde de plasser jeg sjekket : så ikke helt på tryne"

Blikkenslageren la ved bilder som viste "Alle de dårligt utførte inndekninger". Blikkenslageren opplyste videre:

Så sjekket taket på kvisten

2 : ting galt der

1 : de burde have kuttet takstein og limt dem på, siden de ikke har gjort : så må undertaket tage støjden, men de har ikke festet dette som derved folder seg ut på de i forveien for korte takstein og derved renner reinvannet ned bak undertaket ved bare ei Liten Gran vinn

Helt på tryne gjort, eller nærmere mangel på gjort.

Det fremgikk av SMS-korrespondansen at blikkenslageren kom tilbake til kjøper den 9.6.22.

Kjøper har presisert at de skader/feil som kommunikasjonen med blikkenslageren gjaldt rundt julen 2021, var antatt å være møneproblemer og ikke en alvorlig lekkasje, samt at hele taket måtte byttes. Kjøper har videre opplyst at det i tillegg til meldingene også har vært mye telefonkontakt med blikkenslageren.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 10.6.22. I reklamasjonsskjemaet opplyste kjøper at forholdet ble oppdaget våren etter overtakelse, men at man ikke fant ut av årsaken den gang, og at det i november samme år begynte å dryppe mer, samt at blikkenslageren kom først våren 2022.

I reklamasjonsrapport av takstmann M. datert 18.4.23 fremgikk bl.a. følgende:

1) Taktekke/undertak

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Det er avdekket følgende:

Undertak som er opplyst og være byttet i senere tid er av takstmannen ikke utført fagmessig.

Flere takstein er ikke festet under vinduer på ark, disse er kun limt i sammen og det er fare for at disse kan skli ned taket.

Da boligen er svært utsatt for vær og vind, burde det blitt hensynstatt ved omlegging av nytt tak. Det er avdekket hull i overgang til utbygg. Undertak duk er ikke ført opp langs vegg, som resulterer i at slagregn ol vil føres bak nye tekke og finne vei unn i boligen.

Ved fult søk inne på loft ble det avdekket mye fukt og viser her til bildemappe.

Det er her vurdert til at regn ol har stått på til tider og samlet seg inne i Gesims kasse over kjøkken vindu og til slutt resultert i vanninntrengning. Det er gesims kasser på boligen som ikke har lufte spalte og er tette.

Oppbrett langs boligen gavlvegger er ikke utført med hensyn til at vind og regn står på til tider og trenger inn under duk, og rennet ned lang vindsperrer bak kledning på gavl vegg mot sør.

(...)

PRISVURDERING AV SKADE/MANGEL:

Takstein bør tas vekk på hele boligen tak for og tilføre duk/tettinger over steder som er utsatte for vær og vind.

Pris ut i fra ovenstående vurdering: 182 248,-

2) Innv kjøkken/himling

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Vann har trengt inn fra gesimskadde hvor vannet har samlet seg over tid pga feil/mangelfull utførte ar bevd nytt tak. Det er avdekket skader på foringer, Listverk, Benkeplate. Og gips himlinger.

PRISVURDERING AV SKADE/MANGEL:

Foringer, listverk, isolasjon, Himlinger rives ut og det oppføres nytt.

(...)

Det er i kalkulasjonen også påregnet el arb da himlingen har flere spotter som er opplyst av hjemmelshaver og renne vann fra.

Pris ut i fra ovenstående vurdering: 162 225,-

3) Vinduer 2 etg sørvegg

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Vinduer på syd vegg 2 etg har fått fuktskader fra vann som er kommet fra utsiden inn uder takduk for vidree og renne ned bak ytterkledninger inne i vegg.

(...)

PRISVURDERING AV SKADE/MANGEL:

Vinduer og tilhørende isolasjoon, foringer og listverk byttes. Det tas forbehold om fuktskader inne i vegg som vil utvikle seg etter tid.

Pris ut i fra ovenstående vurdering: 5 460

TOTALSUM: 361 633,-

Ifølge foretaket kontaktet de takstfirma I. etter å ha mottatt reklamasjonsrapporten fra takstmann M., og foretaket har gjengitt følgende uttalelse fra takstfirma I.:

Ut fra bilder og rapport får jeg et inntrykk av at det er enkelte svake detaljer i utsatte overganger, som vises på bildet under. Dersom det er tilfelle kan dette repareres, taket bør ikke legges om i sin helhet av den grunn.

Kjøper har anført at det ble reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper har særlig vist til at de først den 5.6.22 fikk positiv meddelelse om takets lekkasje etter blikkenslagerens befarings på taket, og at reklamasjonen 10.6.22 dermed var rettidig fremsatt. Kjøper har bestridt at de burde ha oppdaget mangelen tidligere. Kjøper har anført som åpenbart

at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at taket var nytt, og ble gitt TG 1.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 oppad begrenset til kr 452 041, samt krav om å få dekket sakens omkostninger.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper oppdaget at det piplet inn vann over kjøkkenbenken våren 2021, at denne lekkasjen sto i direkte tilknytning til lekkasjen fra taket, og at kjøper dermed var kjent med lekkasjeproblematikk over ett år før foretaket ble varslet i telefonsamtale 10.6.22. Uansett var kjøper kjent med at lekkasjene kom fra taket etter mottakelsen av rapporten fra takstfirma R. datert 23.12.21, samt ved Gjensidiges avslag av samme dato. I alle tilfeller har foretaket bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at reklamasjonen var fremsatt for sent etter avhl. § 4-19 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

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

Sekretariatet bemerker at det ikke stilles større krav til en nøytral reklamasjon etter avhl. § 4-19 første ledd, enn at kjøper angir at et mangelskrav gjøres gjeldende. Det er eksempelvis ikke noe krav om at årsaken til mangelen angis, eller at den på annen måte utdypes. Hensynet bak regelen er kun å gi selger et varsel om at kjøperen kan komme til å fremme et mangelskrav, se bl.a. FinKN 2019-758.

Etter sekretariatets syn tyder kjøpers kontakt både med blikkenslager og forsikringsselskapet på at kjøper innså at fuktproblemet kunne være en feil som måtte undersøkes videre. Sett hen til det opplysningsbildet som fremgår av SMS-korrespondansen med blikkenslager K., særlig i perioden 17.-22.12.21, samt skaderapport fra takstfirma R. og brev fra kjøpers forsikringsselskap, begge datert 23.12.21, mener vi kjøper senest i desember 2021 hadde tilstrekkelig med opplysninger om forholdet til at det fremsto som en realistisk mulighet for at selgeren kunne være ansvarlig for skaden.

Ettersom vi har kommet til at reklamasjonsfristen startet å løpe i desember 2021, og reklamasjonsfristen iht. rettspraksis er tre måneder, er reklamasjonen datert 10.6.22, nær seks måneder senere, for sent fremsatt. Kjøpers anførsel om at blikkenslageren var forhindret fra å komme på befaring i 2022 grunnet covid, kan etter vårt syn ikke føre frem, da kjøper allerede i desember 2021 hadde fått tilstrekkelig med opplysninger fra blikkenslageren om at lekkasjen kunne skyldes feil ved taket.

Sekretariatet har etter dette kommet til at reklamasjonen er fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, men kan ikke se at det fremkommer noe nytt her som rokker ved nemndas syn. Det bemerkes at det ikke kan komme kjøper til unnsetning at blikkenslageren brukte lang tid på sitt oppdrag. Avtalemessig er det et anliggende mellom kjøper og hans kontraktsmedhjelper.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).