

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-229

28.2.2025

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

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

Taklekkasje (TG 1) – avvik ved terrasse (TG 2) – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-12.

Et rekkehus fra 1989 ble solgt for kr 9,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.3.22. I boligens salgsprospekt var det opplyst at boligen holdt eldre standard, og at den hadde noe moderniseringsbehov. Det var videre opplyst at boligen hadde hatt problemer med fukt og lekkasjer, men at dette i ulik grad hadde blitt utbedret. I tilstandsrapporten ble taktekking, nedløp og beslag gitt TG 1. Punktet "Balkonger, terrasser og rom under balkonger" ble gitt "mørk" TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra terrasse, og senere vannlekkasje fra midten av stuetaket. Kjøper anførte at det forelå en mangel, og viste til at forholdene var upåregnelige, og at selger måtte ha vært kjent med problemene før salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper ble gitt en rekke risikoopplysninger om lekkasjer og fuktproblematikk forut for salget. I tillegg anførte foretaket at kjøpers krav om prisavslag var for høyt, og ikke baserte seg på rimeligste forsvarlige utbedringsmetode. Nemnda kom til at taklekkasjen utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 704 851, krav om erstatning kr 14 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er et rekkehus oppført i 1989.

I salgsprospektet fremgikk det under punktet om "Standard" at boligen holdt eldre standard, og at det var noe moderniseringsbehov. Det ble fremgikk bl.a. videre at:

Bibliotek/disponibelt rom har direkte utgang til en stor, herlig vestvendt terrasse der du også finner redskapsbod.

(...)

Fra stuen har du direkte utgang til en herlig terrasse på hele 22 kvm.

I salgsprospektet ble det bl.a. videre opplyst om følgende vedlikeholdshistorikk for seksjon 1C og sameiet:

2000-2005: Nye gulvfliser, membran, slukrister, armaturer og toaletter på begge bad.

2018: Kontroll fra Eltilsynet på elektrisk anlegg. Utført av elektrikerfirma I. på vegne av Hafslund Nett. Ingen anmerkninger.

2019: Lekkasje pga frostsprengning i Leca over vindu på soverom vest ble utbedret av murerfirma M.

2019: Alle fliser i trappen og nedre terrasse ble skiftet av murerfirma M. Blikkenslager L. monterte nye blikk i trappen og på gesimsene.

2020: Lekkasje fra overlysvinduer både i 1C og 1D ble reparert av blikkenslager B. ved skifte av tape, alulister og klemplister.

2020: Ny v.v.bereder ble montert på vaskerommet av rørleggerfirma N.

2021: Elbil-lader installert på garasjeplass nr. 3

2021: Kontroll av pipe, ildsted og brannslukningsutstyr utført av Feiertilsynet. Ingen anmerkninger.

Vedlikeholdshistorikk for sameiet:

2004: Kulestein fjernet fra taket, ny falloppbygging, blikk og nytt Derbigum takbelegg ble montert av entreprenør N. i hele sameiet.

2015: Ventilasjonsfirma P. rensset alle ventilasjonskanaler i hele sameiet.

2019: Elektrikerfirma M. reparerte varmekabel foran 1C.

2021: Taket i seksjon 1A ble skiftet.

2021: Alle vinduer med tilhørende treverk på yttersiden av østveggen i begge etasjer ble skiftet i ett helt stykke av byggefirma A.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1990. I spørsmål 5 opplyste selger om kjennskap om problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere, og opplyste at:

Noe fukt i taket i bodområdet. Undersøkes p.t. for videre utbedring av sameiet.

I spørsmål 10, om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, opplyste selger følgende:

Lekkasje i stuetak fra overlysvinduer i 1D og tilsvarende fra eget overlysvindu mot syd. Blikkenslager B. har utbedret begge stede i 2020 med skifte av tape, alulister og klemplister. Lekkasje i yttervegg på soverom vest. Utbedret av murerfirma M. i 2019. (se pkt.7.) Lekkasje over vindu på soverom øst. Byggefirma A. har skiftet alle vinduer og alt treverk i vegg i 2020 i alle seksjoner.

I spørsmål 7 opplyste selger om følgende:

Frostsprengning i Leca-vegg over soveromsvindu vest. Reparert av murerfirma M. i 2019 (se pkt. 10)

I spørsmål 11, om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, svarte selger "Ja, kun av faglært" og opplyste om navngitte faglærte. Selger opplyste videre om følgende:

Se pkt. 10 (Byggefirma F. har skiftet taket i seksjon 1A i 2021. Entreprenør N. byttet takbelegg og tilhørende blikk i 2004)

I tilstandsrapporten fremgikk følgende om boligens standard og vedlikehold:

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon – jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Boligens taktekking ble gitt tilstandsgrad (TG) 1 i tilstandsrapporten. Det fremgikk at taktekkingen var fra 2004 og:

Derbygum og besikket fra bakkenivå. Entreprenør N. byttet takbelegg og tilhørende blikk i 2004.

Boligens nedløp og beslag ble gitt TG 1, og det ble opplyst at bygningsdelen var fra 2004:

Dette er tak som ikke er luftet under tekkingen og skal som hovedregel ha innvendig nedløp for regn og smeltevann.

Takkonstruksjon/loft ble også gitt TG 1, og det fremgikk følgende:

Flatt tak i betong. Dette er tak som ikke er luftet under tekkingen og skal som hovedregel ha innvendig nedløp for regn og smeltevann. Tekkematerialet er enten asfalt eller plast/gummibasert takbelegg. Isolasjonsskiktet er vanligvis plassert på oversiden av bærekonstruksjonen.

Veggkonstruksjon, vinduer og dører ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger ble gitt "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"):

Østvendt balkong med adkomst fra kjøkkensiden på ca. 2 m².

Vestvendt terrasse med adkomst fra stue på ca. 22 m².

Vestvendt terrasse med adkomst fra soverom på ca. 14 m².

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg utifra alder på dagens tekking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige overflater ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten.

Boligen ble solgt for kr 9,80 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.3.22, og overtatt av kjøper den 15.5.22.

Det fremgikk av klagen at kjøper i juli 2022 oppdaget lekkasje fra terrasse, og at kjøper i oktober 2022 oppdaget vannlekkasje fra midten av stuetaket. Kjøpers bygningsforsikring i Fremtind dekket følgeskadene, men ikke utbedring av skadeårsaken. Egenandel var kr 10 000.

Det ble fremlagt skaderapport av 28.11.22 fra konsulentfirma R.:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Eier oppdaget vann på stuegulvet onsdag morgen forrige uke. Beskjeden vannmengde, men dam på gulvet. Natt til onsdag kom det noe snø, som gikk over til nedbør på morgenen.

Vann har dryppet fra en sprekk i betonghimlingen. Over dette ligger det antatt skråskåren isolasjon og sveisepapp. Området med lekkasjen ligger noe til side for antatt slukplassering, forutsatt at dette har samme plassering som naboseksjon (se bilde).

Skadeårsak:

Mest sannsynlig har is og snø demmet opp ved sluket slik at det har oppstått vannspeil. Mest sannsynlig er det en pappskjøl, evt tilslutning til sluk som er utett.

Det ble fremlagt en "oversikt over lekkasjer" fra boligens naboer, hvor det bl.a. fremgikk at naboer hadde opplevd fukt og lekkasjer i egen bolig.

Videre ble det innhentet en takstrappport med befaringsdato 21.6.23 fra takstfirma P.:

Årsaken til vanninntrengning til stue kan skyldes en kombinasjon av flere årsaker. Det er påvist svakheter ved beslaget som er lagt over parapet ved glasstak mot syd. Her er det åpninger under beslaget som gjør at slagregn kan trenge inn under beslaget og videre inn i konstruksjonen. Det gamle beslaget som ligger under, er utett og har således begrenset funksjon. Det er også mistanke om at det er utettheter i selve papptekkingen samt overganger beslag og ved sluk er det mest hensiktsmessig å foreta en komplett utbedring av tak og beslag i sin helhet. Erfaringsmessig kan lekkasjepunktene være små og ikke synlige for det blotte øyet på selve takflaten. Fuktskaden som er synlig i himlingen kan komme fra sluket, men det kan ikke utelukkes at fukten stammer fra utettheter i beslaget på parapeten, papptekkingen. Grunnen til dette er at dekke over 2. etasje er plasstøpt og at fukten da kan ta veien under tekkingen og synliggjøre seg ved gjennomføringer i dekke. At det er meldt om flere lekkasjer på taket og at enkelte årsaker ikke er funnet tilsier at man bør foreta en helhetlig utbedring av taket.

(...)

Årsaken til fuktskaden i taket skyldes mest sannsynlig utettheter i membrantekkingen på terrassen. Det er avdekket en utett overgang ved trappen på terrassen som gjør at vann ledes inn under membranen og inn i bygget. Denne åpningen i membranen har vært skjult under betonghellene og således ikke vært mulig å se før man fjernet disse

(...) Basert på skadebilde samt usikkerhet rundt lekkasjepunkter anbefales det at man legger om både tak og terrasse i sin helhet. Grunnlaget for denne vurderingen er tidligere lekkasjehistorikk og utbedringer samt usikkerheter om det er et eller flere lekkasjepunkter på de respektive flatene.

De totale utbedringskostnadene beløper seg til kr. 406 112,-, inkl.mva. Dette fordeler seg med kr. 187 612 for utbedringer knyttet til tak og kr. 218 500 knyttet til utbedring av terrasse.

I prisestimat fra desember 2023 fra entreprenør N., ble det angitt kostnad for takomlegging av terrasse over soverom samt omlegging av hovedtak, på hhv. kr 208 500 inkl. mva. og kr 162 612,50 inkl. mva.

Det ble også fremlagt flere fakturaer fra membranfirma M. på hhv. kr 41 750 inkl. mva., kr 82 895, kr 26 375 inkl. mva. og kr 16 150 inkl. mva., og faktura fra flisefirma for 70 fliser på kr 13 230 inkl. mva.

Videre ble det fremlagt pristilbud av 14.6.24 fra takfirma H. på kr 524 451,38 inkl. mva. for ny takteking på seksjon 1 C. I e-post fra takfirma H. av 13.12.24 fremgikk:

Isolasjonen som lå på taket, var våt, og vi mistenker at lekkasjene skyldtes et horisontalt slukrør som lå inne i selve isolasjonspakken. I forbindelse med utbedringen ble både dette røret og sluket byttet ut.

Under undersøkelsene for å avdekke lekkasjen og utbedringen av røret måtte store deler av isolasjonen fjernes. Denne isolasjonen kunne ikke gjenbrukes på grunn av skadene.

For å sikre at taket oppfyller funksjonskravene til U-verdi og fallforhold, ble det montert ny PIR-isolasjon med fall til sluk, nytt sluk og nytt rør fra sluk.

Dersom isolasjonspakken ikke hadde blitt utsatt for vann som følge av disse lekkasjene, ville ny isolasjon og falloppbygning ikke vært nødvendig på mange år og en vanlig omteking, slik som utført på de andre takene hadde vært tilstrekkelig.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har i hovedsak vist til at bygningsdeler tilknyttet taket ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og at dette sammenholdt med takets alder og opplysningsbildet ellers, medførte at de påberopte forholdene utgjorde et avvik fra kjøpers forventning. Kjøper har også påberopt at det foreligger opplysningssvikt hos selger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 704 851, samt krav om erstatning for egenandel til skadeforsikring for følgeskader på kr 10 000, og egenandel til boligkjøperforsikringen på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 24.6.23.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelansvar, og i hovedsak vist til at boligen var i samsvar med hva kjøper berettiget kunne forvente, jf. avhl. § 3-2, og har bl.a. vist til bygningsdelenes alder og forventede levetid, samt risikoopplysningene selger ga før salget. Foretaket har avvist at det foreligger opplysningssvikt, og har vist til at selger opplyste om fukt og lekkasjer i boligen før salget, jf. avhl. § 3-7, og anført at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt. Subsidiært har foretaket anført at kjøpers krav om prisavslag var for høyt. Det måtte tas utgangspunkt i rimeligste forsvarlige utbedringsmetode, og gjøres betydelige fradrag for standardheving ved en eventuell utmåling.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Når det gjaldt avvik ved terrassen, kom sekretariatet til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste bl.a. til alder, risikoopplysningene som ble gitt ved salget, sammenholdt med at terrassen ble vurdert til TG 2. Det var heller ikke holdepunkter

for at selger ga mangelfulle opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom imidlertid til at avvik ved taket utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2, og det ble lagt avgjørende vekt på angivelsen av TG 1 i tilstandsrapporten. Kjøper ble tilkjent et prisavslag på kr 130 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet en lekkasje fra taket og terrassen i et rekkehus oppført i 1989.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til taklekkasjen, og i drøftelsen heter det:

Boligen i denne saken var 33 år ved avtaleinngåelsen. Det ble i selgers egenerklæringsskjema gitt flere risikoopplysninger om fukt- og lekkasjeproblematikk i boligen. Det fremgikk at navngitt firma byttet takbelegg og tilhørende blikk i 2004, 18 år før avtaleinngåelsen. I tilstandsrapporten ble takteking gitt TG 1, og det ble opplyst at taktekingen var fra 2004. Boligens nedløp og beslag ble også gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og det ble opplyst at bygningsdelen var fra 2004. Takkonstruksjon/loft, veggkonstruksjon, vinduer, dører og innvendige overflater ble også gitt TG 1 i tilstandsrapporten.

Nemnda har i nyere praksis lagt større vekt på at en bygningsdel er gitt TG 1 i favør kjøper, også når bygningsdelen har høy alder – se eksempelvis FinKN 2023-601, hvor nemnda kom til at det forelå en mangel ved et tak på 35 år. Slik saken er dokumentert for oss, har vi etter en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd når det gjelder det påberopte forholdet ved taket. Vi har lagt avgjørende vekt på at takteking, nedløp og beslag samt øvrige tilstøtende bygningsdeler ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Se til sammenligning FinKN 2023-957, FinKN 2024-101 og FinKN 2024-195.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har vurdert foretakets merknader i brev av 10.1.25, men kan ikke se at det er anført noe som gir grunnlag for å endre nemndas syn på sakens materielle spørsmål.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til taklekkasjen, og det er da ikke nødvendig å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 grunnet avvik ved den ene terrassen. I likhet med sekretariatet, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel på dette punktet, heller ikke når det ses hen til kjøpers anførsler i nemndsansmodningen. Det vises til at det var gitt en rekke risikoopplysninger på dette punktet om tidligere fukt- og lekkasjeproblematikk i egenerklæringsskjemaet, samt at boligens terrasser ble vurdert til "mørk" TG2 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget. Det vises for øvrig til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Kjøper har krav på prisavslag for utbedringskostnadene knyttet til lekkasjen fra taket, jf. avhl. § 4-12.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Det er fremlagt et prisestimat fra entreprenør N. fra desember 2023, hvor det fremgår at selve omlegging av taket koster kr 162 612,50 inkl. mva. Det er også fremlagt et pristilbud fra takfirma H. av 14.6.24 på kr 524 451,38 inkl. mva., for det vi oppfatter er for ny takteking inkl. isolasjon.

Foretaket har vist til at prisestimatet fra entreprenør N. skal legges til grunn, og har vist til at dette beløpet utgjør kr 187 612 inkl. mva. Dette beløpet inneholder imidlertid også utbedring av innvendig himling på kr 25 000 inkl. mva. Slik vi oppfatter bilag 11 i kjøpers klage, er innvendig følgeskade allerede dekket gjennom kjøpers bygningsforsikring, og dette beløpet skal trekkes fra. Vi legger til grunn at utbedring av taket etter rimeligste metode utgjør kr 162 612,50 inkl. mva., en utbedringsmetode som vi også oppfatter legges til grunn i rapporten fra takstfirma P.

Vi viser til FinKN 2018-650, hvor nemnda bl.a. uttalte:

"Verken sekretariatet eller nemnda besitter byggteknisk kompetanse, og saken må avgjøres på bakgrunn av alminnelige bevisregler. Det følger av nemndspraksis at der det er uenighet mellom de fagkyndige, skal den rimeligste utbedringsmetoden legges til grunn med mindre det foreligger konkrete holdepunkter for noe annet. Videre må kjøper også etter nemndspraksis akseptere en lokal utbedring med mindre dette ikke gir en forsvarlig utbedring for kjøper."

Kjøper har vist til at prisestimatet fra entreprenør N. ikke omfattet ny isolasjon tilknyttet taket, men vi kan ikke se at utbedringsbehovet tilknyttet isolasjonen er nærmere dokumentert. Kjøper har i klagen vist til at utbedring av taket ikke er utført. Vi har merket oss at det i rapporten fra takstfirma P. fremgår at det når taket tekkes om bør "åpnes opp ned til isolasjonen og dekke for å se om det står stående vann/fukt på taket under tekkingen, dvs. på betongen. Dette kan påvirke omfanget av utbedringen hvis så er tilfelle." Slik saken er dokumentert per i dag, kan vi ikke se at det foreligger holdepunkter for å komme til at isolasjonen også må byttes, og i tråd med nemndspraksis, legger vi til grunn at det ved utmåling tas utgangspunkt i den rimeligste utbedringsmetoden. Det må etter vårt syn gjøres et standardhevingsfradrag ved utmålingen sett i lys av at kjøpers forventning ut fra informasjonen i salgsdokumentene var at taktekking og beslag var fra 2004 og følgelig 18 år ved salget. Vi har videre kommet til at kjøper tilkjennes egenandel til bygningsforsikring, på kr 10 000 iht. til e-post av 29.11.2022 fra Fremtind Forsikring AS, som en del av prisavslaget, se til sammenligning FinKN 2016-241. Vi har etter en konkret skjønnsmessig vurdering kommet til at prisavslaget samlet sett passende kan settes til kr 130 000 inkl. mva. etter at det er gjort fradrag for standardheving og kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Se til sammenligning FinKN 2021-984 og FinKN 2022-1000.

Etter en samlet vurdering av sakens dokumenter er nemnda enig i dette, dog slik at nemnda finner at prisavslaget også skal omfatte nødvendige utgifter til ny isolasjon. Det er for nemnda fremlagt en uttalelse av 13.12.24 fra takfirma H., som fremholder at store deler av isolasjonen ble fjernet i forbindelse med utbedringsarbeider samt at denne isolasjonen ikke kunne gjenbrukes på grunn av skadene. Nemnda legger denne uttalelsen til grunn. Slik saken er forelagt nemnda, er det ikke dokumentert hvilke nødvendige utgifter som påløp i forbindelse med utskifting av isolasjonen i taket, jf. også foretakets anmodning i brev av 10.1.25 om at dette dokumenteres. Kjøper har ikke kommet tilbake med slik dokumentasjon, men har i nemnsanmodningen av 23.12.24 fremholdt at pristilbudet fra takfirma H. må legges til grunn. Nemnda fastholder at det er tilbudet til entreprenør N. som må legges til grunn for utmålingen av prisavslaget, jf. sekretariatets drøftelse, men da med tillegg av nødvendige kostnader som er påløpt ved utskifting av isolasjonen. Ut fra de foreliggende opplysningene, har ikke nemnda grunnlag for å ta stilling til hva omfanget av slike nødvendige kostnader beløper seg til.

Nemnda er følgelig kommet til at kjøper skal tilkjennes prisavslag med kr 130 000 med tillegg av nødvendige kostnader for utskifting av isolasjonen i taket. I beløpet er kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd trukket fra.

Kjøpers krav om erstatning for egenandelen på kr 4 000 for boligkjøperforsikringen, tas også til følge, jf. fal. § 21-2, jf. § 1-5.

Oppsummert tilkjennes kjøper prisavslag med kr 130 000 pluss nødvendige kostnader for utskifting av isolasjonen og erstatning med kr 4 000. I tillegg tilkommer forsinkelsesrenter, som kjøper også har fremsatt krav om, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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