

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-245

6.3.2025

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

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

Lekkasje fra takvindu – TG 2 – takstansvar? – avhl. §§ 3-2 og 3-7 – forskriften § 2-12.

Et rekkehus fra 2000 ble solgt for kr 3,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.6.22. I tilstandsrapporten ble boligens takvinduer gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst at takvinduene var skråstilt med høy fuktbelastning. Det ble ikke opplyst om arbeider på takvinduene etter opprinnelig byggeår. Selger svarte "Nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til utettheter i tak eller fasade. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra et av takvinduene, og anførte at forholdet var upåregnelig ut fra salgsdokumentene. Kjøper påberopte seg også at både selger og takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket har bestridt kravet, og har i hovedsak vist til at forholdet var påregnelig på bakgrunn av risikoopplysningene ved salget, og at det ikke var tilbakeholdt opplysninger. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 36 828, krav om erstatning kr 29 505, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er et rekkehus på Vestlandet oppført i 2000.

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

Flott rekkehus over to plan...

(...)

Eierbrøk

99/ 930

Om sameiet

Sameiets ti enheter organiserer maling og annet vedlikehold av rekkehuset seg imellom. Den enkelte beboer er ansvarlig for maling av sin del av huset og Sameiet dekker kostnadene til maling.

Det fremgikk av selgers egenerklæringsskjema at selger kjøpte boligen i 2003. Selger opplyste bl.a. ikke å ha kjennskap til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade.

Tilstandsrapporten ved salget oppga befaringsdato som 10.5.22. Boligens takvinduer ble gitt TG 2 ("Vesentlige avvik"), og det fremgikk følgende:

Type

Takvinduer med 2 lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Punkterte glass: Nei

Totalvurdering

Takvinduer nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass ut fra alder og at vinduene er skråstilt med høy fuktbelastning.

Takvinduene er til orientering ikke store nok til å fungere som rømningsvei.

Skjolder i ramme på soveromsvindu, kan skyldes at lakk ikke har vært diffusjonsåpen.

Tiltak: Ja

Kommentarer

Sameiet må vurdere om det skal gjennomføres tiltak mht. godkjente rømningsveier. Vedtak om utskifting må medføre at krav til rømningsvei blir ivaretatt.

Boligen ble solgt for kr 3,80 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.6.22, og overtatt av kjøper den 1.11.22.

Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen lekkasje fra tak/takvindu, og fremsatte 15.11.22 reklamasjon over vannlekkasje fra tak og takvindu.

Det ble fremlagt befaringsrapport av 8.11.22 fra firma P., med opplyst befaringsdato samme dag. Skadedato var angitt til 4.11.22. Det fremgikk følgende om skadeårsak i rapporten:

Under befarung kan vi sannsynlig anslå at det lekker fra takvindu, takvinduer er fra bygge år i 2000. Utvendig beslag ser intakt ut. Lekkassen oppstod under stort nedbør i området.

Det fremgikk videre av rapporten at vannet kom inn via vindu/tetting rundt vindu, og at det oppsto skader i loftstue og stue. Det ble også opplyst om bl.a. følgende:

Takvindu soverom har synlige fuktskader i hjørner i nedre del av vindu. Ikke relevant for meldt skade.

(...)

Vi foreslår at takvindu i loftstue skiftes, anbefaler og bytte takvindu på soverom på siden av loftstue også skiftes for å unngå en ny skade.

I rapportens oppsummering fremgikk det følgende:

Vi kan anslå at takvinduer lekker på grunn av slitasje/elde. Vi anbefaler og bytte takvindu i loftstue før at vi kan utbedre følgeskader, kan også anbefale på det sterkeste at kunde bytter takvindu på soverom for å unngå en ny skade. Takvindu er fra byggeår 2000. Disse vinduene er over 20 år gamle. Beslag rundt vindu virker synlig OK, vanskelig å bedømme fra synspunkt, viss vindusbeslag skal skjekkes skikkelig må vi ha ut en blikkenslager for å se på det.

Følge skader.

Stue 1 etasje har gipshimling trekt til seg fukt ca 3 m2 usikker på om det ligger isolasjon i bjelkelag, viss det ligger isolasjon i bjelkelag må denne også fjernes. Loftstue 2 etasje har listverk på vindu og gulv tatt skade, sponplate på vegg ca 1 m2 har stort fuktutslag på indikasjonmåling, siden det er spon på vegg må vi bytte alle sponplater på kneveggen. Fant noe fukt i gipshimling hvor skaden oppsto. Avfuktning. Sparkling / maling. Elektro. Begge rom har gulvbelegg på gulv hvor vi får ingen fuktutslag eller skade.

Utbedringskostnader ble i rapporten estimert til kr 45 000.

Kjøper har sendt inn to videoer tatt i boligen.

Kjøper har fremlagt dokumentasjon for påberopt økonomisk tap tilknyttet tapt arbeidsinntekt, elektrisitet til leiebolig samt ekstra leiekostnad for leiebolig på til sammen kr 29 505. Kjøper har fremlagt dokumentasjon på utbedringskostnader for nytt takvindu på kr 36 828.

Ifølge foretaket har selger gjennomgående fastholdt at de ikke kjente til lekkasjen.

Kjøper har påpekt at det måtte legges til grunn at lekkasjene oppsto på et annet punkt enn i selve takvinduet, og at lekkasjepunktet var i randsonen av vinduets utside, altså på boligens tak.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det påberopte forholdet ikke var påregnelig for kjøper ut fra salgsdokumentene. Kjøper har videre anført at det foreligger opplysningssvikt hos selger og takstmann.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 36 828, samt krav om erstatning for tapt arbeidsinntekt, elektrisitet til leiebolig samt ekstra leiekostnad leiebolig på totalt kr 29 505, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har i hovedsak vist til at forholdet var påregnelig for kjøper. Foretaket har videre anført at det ikke var holdepunkter for at verken selger eller takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdet. Foretaket har videre avvist at det var gitt uriktige opplysninger i saken.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og vektla bl.a. risikopplysningene som ble gitt ved salget. Sekretariatet kunne heller ikke se at det var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 grunnet lekkasje fra tak/takvindu i en bolig oppført i 2000.

Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger ved salget, verken av selger eller takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger har opplyst at vedkommende ikke kjente til forholdet. Nemnda har merket seg at kjøper oppdaget lekkasjen kort tid etter overtakelse, men ut fra de foreliggende opplysningene er ikke dette tilstrekkelig til å konstatere at selgers forklaring er uriktig. Takstmannen har på sin side, slik saken er opplyst for nemnda, oppfylt de krav som følger av forskrift til avhendingslova § 2-12, og det er ikke bevismessige holdepunkter for å legge til grunn at takstmannen kjente eller måtte kjenne til det påberopte mangelsforholdet. Tilstandsrapporten er også utarbeidet cirka seks måneder før kjøper oppdaget vannlekkasjen, noe som tilsier at det er uklart hvordan forholdet fremsto under takstmannens befaring. Nemnda finner det følgelig ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Hva gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, viser nemnda til sekretariatets drøftelse:

Boligen i denne saken var fra 2000, og var 22 år ved avtaleinngåelsen. Det ble opplyst at takvinduet hvor det har oppstått lekkasje var fra byggeår. Kjøper ble før salget i tilstandsrapporten varslet om vesentlig avvik ved takvinduer ved at de ble gitt TG 2, og bl.a. ved opplysning om at takvinduer hadde nådd over halvparten av forventet funksjonstid, at det ville være større risiko for punktering av glass ut fra alder og at vinduene var skrånstilt med høy fuktbelastning og opplysning om skjolder i ramme på soveromsvindu. Kjøper har i saken bl.a. vist til at lekkasjepunktet skal ha oppstått på boligens tak, men slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se det er holdepunkter for dette da den fremlagte befarringsrapporten peker på at vann kom inn gjennom "Vindu/tetting rundt vindu". Det bemerkes at det er kjøper som etter alminnelige regler om bevisbyrde må dokumentere et rettmessig krav, slik at eventuelle usikkerheter knyttet til dette vil gå ut over kjøper. Vi har merket oss at takstmann i befarringsrapporten påpekte at lekkasjen skyldes slitasje/elde, og at lekkasjen oppsto ved mye nedbør i området. Takstmann beskrev videre i befarringsrapporten bl.a. at det på gulvbelegg på gulv ikke ble funnet fuktutslag eller skade. Slik saken er dokumentert for oss, fremstår det ikke som at det var en pågående lekkasje fra takvinduet forut for overtakelsen. Vi har vært noe i tvil, men har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at det påberopte forholdet ikke utgjør en mangel etter avhl.

§ 3-2 første ledd.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Det presiseres for ordens skyld at nemnda har sett på de innsendte videoene uten at disse endrer nemndas syn på sakens materielle spørsmål.

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

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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