

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-260

11.3.2025

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

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

Feil ved takkonstruksjon – torvtak fra 2001 – TG 1 – uenighet om utbedringskostnader – (tidl.) avhl. § 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig fra 2001 ble solgt "som den er" for kr 5,125 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.11.18. Boligen ble markedsført som en stor og innholdsrik laftet hytte med gjennomgående god standard. I tilstandsrapporten ble både takkonstruksjon, taktekking, og renner, nedløp og beslag gitt TG 1, men det var bl.a. påpekt noe fukt og mose på taktro. Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved takkonstruksjonen, herunder dårlig lufting og mangelfull isolasjon som medførte smeltevann og ising. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at utbedringskostnadene ikke oversteg vesentlighetsterskelen, og at kjøper ikke hadde oppfylt sin tapsbegrensningsplikt. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnader, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved takkonstruksjon, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidsbolig i Telemark oppført i 2001.

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

Stor og innholdsrik laftet hytte med gjennomgående god standard

I tilstandsrapporten var det bla. opplyst følgende:

Bygningen er en laftet hytte som har bra standard, men har noen åpninger på innvendig side av lafteknuter samt konstruksjon hvor det er åpninger i med drag (mellom stokker), som antas å være på grunn av laft konstruksjonen har heng på grunn eventuelle sammenkobling mellom 1.etg. og hems. Noe mangler registrert i våtrom og ved vanninstallasjoner. På overflater er det noe mindre slitasje etter bruk, som man må forvente.

Takkonstruksjon ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Åstak hvor åser er opplagt på laftet vegg i gavler samt midt i bygg, panel opplagt på åser, taktro, papp, knotteplast, antar at tak er isolert med 200mm isolasjon.

Vurdering

- Det ble registrert noe ned fukting av ende på taktro.
- Det ble registrert mose ved torvhaldstokk og kant på taktro ved takfot.

Tiltak/konsekvens

Montere eventuelt skvettsink ned i takrenne for å beskytte en på taktro.

Taktekking ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Torvtak. Vindskier og gesimser er godt behandlet og ingen tegn på lekkasjer.
Tak inspisert fra bakkenivå.

[Bilde] Torvtak. Knotteplast er synlig på møne på grunn av lite torvstrø. Det bør fylles på torvstrø slik at knotteplast ikke er synlig samt tilså med grassfrø slik at torv binder seg sammen. Taket bør kalkes og eventuelt spre mere grasfrø på torva.

Vurdering

- Noe mangelfullt med torv på møne; synlig knotteplast.
- Torv antas å være sådd med grassfrø, men har noe mose ned mot torvhalsstokk.

Tak er inspisert fra bakknivå.

Tiltak/konsekvens

- Tilføre torvstrø og Kalke torvtak genrelt og mot torvhalsstokk for å kvele mosevekst.

Levetid

Takfolie har forventet levetid på 15-35 år. Ihhtil levetidstabell NBI 700320

Torvtak har forventet levetid 10-30 år. Ihhtil levetidstabell NBI 700320

Renner, nedløp og beslag ble gitt TG 1, og takstmannen bemerket:

Vurdering

- Det ble registrert vannlekkasjer i skjøte som er åpne på takrenne mot nord, samt en del mose i underkant renne som indikerer fuktighet.
- Det er ikke beslag på ende taktro under torvhalsstokk og ned i tretakrenne.

Tiltak/konsekvens

- Montere papp innvendig i takrenne og der etter montere beslag innvendig i renne.
- Montere skvettsink/bslag fra takfot ned i renne som beskyttelse mot vannsprut på taktro og pannebord.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 125 000 ved kjøpekontrakt datert 2.11.18, og overtatt av kjøper den 4.1.19.

Den 13.4.23 reklamerte kjøper som følge av mangelfull takkonstruksjon, herunder dårlig lufting og mangelfull isolasjon som medfører smeltevann og ising.

Kjøper innhentet rapport fra takstfirma P. datert 23.6.23:

Det man kan konkludere med er at takkonstruksjonen ikke har tilfredsstillende lufting i gradrenner. Her er det idag havari på valgt løsning, som nå har mistet sin funksjon. Her er det svært viktig at man har tilstrekkelig gjennomstrømning, som følge av at varmetrykket fra innsiden er størst her. Ved bruk, så har man fått varmegjennomgang i konstruksjonen, snøsmelting og is-dannelse i overgangen ved gradrenner. Dette er typiske problemstillinger som oppstår når konstruksjonen har feil i utførelse. Taket i gradrenner må i dette tilfellet bygges om slik at nødvendig lufting etableres. (...) Det presiseres at taket i sin helhet kan ha mangler som følge av svak lufting. Dette er ikke gitt oppmerksomhet i denne rapport. Dette forholdet må avklares når man avdekker feilen ved gradrenner.

Foretaket innhentet rapport fra takstfirma I. av 27.11.23:

Enden på taktro har ikke vært tilstrekkelig beskyttet mot fukt og ytre påvirkninger, slik det også er påpekt i tilstandsrapporten. Undertegnede takstmann er enig i at enden av taktro burde vært beskyttet med skvettsink. Det ser heller ikke ut som taket har vært gjenstand for anbefalt ettersyn og vedlikehold, noe som også er påpekt i tilstandsrapporten

1.2 Konklusjon

På grunn av ubeskyttet taktro ved takrenne, i kombinasjon med mye mosevekst som holder på fuktigheten, har platen som holder torv kollapset nederst ved graden (se bilde 1 og 2). Dette medfører at det ikke lengre er tilstrekkelig lufting i dette området. Redusert lufting av ført til snøsmelting, isdannelser og at det har kommet vann videre ned i veggen. Det må gjøres tiltak.

Taktro er ikke beskyttet mot fukt ved takrennen (se bilde 17). Dette medfører økt risiko for isdannelser og videre skader på taktro. Det må gjøres tiltak også her.

1.3 Utbedring

Se bilde 19 for tilbud fra byggmester O. Estimert kostnad for utbedringer er kr 117 800 eks.mva.

Undertegnede stiller seg bak valgt løsning og omfang som beskrives. Tilbudet omfatter kun reklamerte forhold på taket og gradrenne (se bilde 20-21). Det anbefales at det monteres skvettsink for å beskytte taktro på resten av taket. Estimert kostnader for dette er kr 25 000 eks.mva

I rapporten fra takstfirma I. ble det lagt til grunn at utbedringene kunne utføres for kr 147 250, i henhold til pristilbud fra byggmester O.

Kjøper innhentet ny rapport fra takstfirma P. av 5.5.24:

Det er gjennomført befaring på stedet i mai 2023, hvor en påviste isdannelse i gesims og i takets luftesjikt ved taktro. Befaring feb. 2024 er det påvist inntrenging av vann i himling og vegger på kjøkken og stue. Siste befaring er gjennomført med grunnlag i oppståtte innvendige skader som følge av observasjoner av mai 2023. Det man kan konkludere med er at takkonstruksjonen ikke har tilfredsstillende lufting og antatt defekt diffusjonssperre. Her er det idag havari på valgt løsning, som nå har mistet sin funksjon. Valgt løsning er ikke en preakseptert ytelse. Her er det svært viktig at man har tilstrekkelig gjennomstrømning, som følge av at varmetrykket fra innsiden er størst her. Ved bruk, så har man fått varmegjennomgang i konstruksjonen, snøsmelting og is-dannelse i overgangen ved gradrenner. Dette er typiske problemstillinger som oppstår når konstruksjonen har feil i utførelse. Det belyses også i rapport fra takstfirma L. at man har svak lufting og utfordringer med diffusjonssperre. Beskrivelse av hvordan takutforming ved trovtak finnes i Byggforsk detaljblad 544.803 utgave 1996. Senere revidert i nyere versjon.

Takstfirma P. kom i rapporten også med følgende merknader til rapporten fra takstfirma I.:

Rapport avgitt av takstfirma I. viser til ulike forhold fra 544.803 som gir ett unyansert bildet, av den faktiske årsaken.

(...)

Vår påstand er at ved dagens løsning, har man ikke benyttet en pre-akseptert ytelse, jmf Byggforsk 544.803. Dette er heller ikke belyst i tilstandsrapport ved salget. Lufting av takkonstruksjonen skjer ved sperreender og bygges opp slik at dette er mulig. Ikke over etablert tekking. Det er en sammenheng mellom tett diffusjonssperre og god lufting. Diffusjonssperren skal sørge for å holde varmen inne. Luftingen skal hindre fuktdannelse/kondens. Brytes denne får man ising i konstruksjonen. Se byggdetaljblad 544.803 Fig 142a, her vedlagt

Takstfirma P. estimerte utbedringskostnadene til kr 793 750.

Kjøper har i e-post av 25.6.24 inntatt følgende kommentar fra kjøper med hensyn til hvilke skadebegrensende tiltak som er utført:

Da situasjonen oppstod fjernet vi snø og is i enden av taket mot takrenner i aktuelle områder, samt satte opp tjærepapp for å forhindre at vannet skulle ta seg inn mellom vinduskarm og tømmerkasse. Temperatur i hytten ble senket til et minimum når vi ikke var der for å forhindre snøsmelting og kondensasjon. Dette fortsatte vi med i vinteren i år. Så oppdaget vi at vannet ikke lengre bare tok seg inn mellom vinduskarmer og tømmerkasse, men nå også i toppkant av tømmerkasse mot tak. Da ble all snø på taket fjernet i aktuelle områder.

Vil påpeke at tjærepappen ble montert slik at den ikke påvirket endring av inntrenging av vann i overkant av pappen. Da den var satt fast i nest øverste laftebjelke på yttervegg under takutspringet slik at vannet skulle renne langs med vegg og over på pappen som da førte vannet vekk fra vindu.

Entreprenør G. ble engasjert til å utbedre taket, og entreprenøren utarbeidet en foreløpig rapport av 15.10.24. Det fremgikk av rapporten at det var avdekket svært mangelfullt og feil utførte

arbeider, herunder feil montering av dampspærre, manglende isolasjon, mangelfull/feil utført lufting, feil montering av takplater, manglende fest for underpanel mot vegg og feil utført montering av raftepapp.

Kjøper har også fremlagt en e-post av 15.10.24 fra entreprenør G. der det fremgikk at estimatet fra takstfirma P. på kr 790 000 var for lavt, og at arbeidene ville koste minimum det dobbelte. Kjøper har oversendt en rekke bilder fra entreprenør G., og anførte at det måtte være tilstrekkelig dokumentert at eiendommen hadde flere omfattende konstruksjonsfeil.

Kjøper fremla deretter en ny rapport av 8.12.24 fra entreprenør G., hvor det bl.a. fremgikk at det etter riving og utførte arbeider var påvist feilmontering av dampspærre, mangelfull isolasjon, manglende lufting, feilmonterte takplater, manglende feste for underpanel, og feilmontert raftepapp.

Kjøper oppga at det per desember 2024 var betalt kr 1 629 550,60, og at det gjensto å legge nytt torv til en kostnad på kr 197 335,50, slik at de totale utbedringskostnadene nå utgjorde kr 1 826 886.

Foretaket fremla en ny rapport fra takstfirma I. av 16.12.24, som ga følgende oppsummering:

Oppsummering:

Det er påpekt flere konstruksjons feil i Rapporten til entreprenør G., men disse er svakt dokumentert og mangler både oversiktsbilder og nærbilder som viser omfanget av det som skal være feil med taket.

1. Dampspærren er montert uten klemte skjøter, noe som ikke var god byggeskikk i 2001. Selv om det først ble vanlig å tape skjøtene etter 2010, skulle skjøtene på den tiden ha vært klemt for å sikre tetthet. Utettheter i dampspærren har ført til at varm luft har lekket inn i takkonstruksjonen og dannet kondens.

2. Når det gjelder isolasjonen, viser bildene avkapp og rester i takkonstruksjonen. Hvis disse ble brukt som isolasjon, kan det føre til redusert isolasjonsevne og risiko for at isolasjonen faller ned. Dersom restene ble supplert med hele isolasjonsplater, vil det imidlertid ikke være et problem.

Jeg tror ikke de fremviste bildene viser faktisk utførelse av isolasjonen på taket, da det ser ut til å være fjernet plater, mens rester/avkapp har ligget under.

3. Luftingen av taket er svak og ufagmessig utført, men det er ikke synlige skader som følge av dette. Skade på OSB-platene (bilde 4) i gradrenne skyldes derimot at platene har vært eksponert for fukt. Fukt har trukket inn i materialet og forårsaket sammenbrudd. (...)

4. Bildene av takplatene viser svakheter ved overganger, men det er ingen tydelige feilmonteringer. Det hevdes at undertaket ikke er tilstrekkelig sterkt for et torvtak, men det er ikke påvist at undertaksplatene mangler nødvendig styrke. Jeg kan ikke se at dette er et avvik basert på fremviste bilder.

5. Bilde 13 viser manglende feste for underpanel mot vegg, men det fremgår ikke av bildene at dette har ført til skader som buet innvendig panel eller dårlig innfesting mot åser.

6. Når det gjelder raftepappen, viser bildene ingen klare feil i utførelsen. Det er brukt raftepapp mellom sperrene, og nærbildene av dette viser ingen spesifikke mangler eller avvik.

7. Takstfirma P. estimerte kostnadene for utvendige og innvendige tiltak til 793 750 kroner. Entreprenør G. har uttalt at kostnadene trolig vil være minst det dobbelte, med krav på kr 1 826 886,17. Det er ikke fremvist noen kalkyle, pristilbud, kontrakt eller betalingsplan for arbeidene.

Normalt ville det blitt innhentet flere tilbud for å sikre en markedsmessig korrekt pris, men det er uklart om dette er gjort her.

Basert på tilsendt dokumentasjon kan jeg ikke se et skadeomfang som tilsier behov for full omlegging/bygging av taket og en utbedringskostnad på kr 1 826 866,17.

Kjøper har anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum som følge av mangler ved luftingen av takkonstruksjonen og fuktinntrenging flere steder på taket. Kjøper har vist til at takkonstruksjonen ble gitt TG 1, og at avvikene som takstmannen påpekte måtte anses

små isolert sett, sammenlignet med de omfattende avvikene som var avdekket etter overtakelsen. Kjøper viste til at utbedringskostnadene utgjorde over 15 % av kjøpesummen, og at det kvantitative vilkåret dermed var oppfylt. Kjøper har videre anført at de hadde gjort mer enn tilstrekkelig for at skadebegrensningsplikten var oppfylt. Kjøper hadde heller ingen forutsetninger for å kunne avdekke mangelen på et tidligere tidspunkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på 1 826 886, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at hytta var 22 år gammel, og at det ble gitt risikoopplysninger ved salget. Foretaket har også anført at det kvantitative vilkåret ikke var oppfylt ettersom kostnadene utgjorde 2,87 % iht. pristilbud fra byggmester O. Foretaket har anført at det ikke var dokumentert så omfattende konstruksjonsfeil som tilsa at hele taket måtte skiftes. Foretaket har videre anført at kjøper ikke har ivaretatt sin tapsbegrensningsplikt, at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og at forholdet oppsto etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var holdepunkter for at kjøper reklamerte for sent, jf. avhl. § 4-19, og at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet viste bl.a. til at taket kun var 17 år gammelt ved salget, og at det var tale om høye utbedringskostnader.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel grunnet feil ved taket/takkonstruksjonen på en fritidsbolig oppført i 2001, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen:

Det er her tale om en fritidsbolig oppført i 2001, og som var 17 år gammel ved salget i 2018. Takkonstruksjon ble gitt TG 1, men takstmannen bemerket at det ble registrert "noe nedfukting av ende på taktro", samt noe mose. Takstmannen anbefalte å montere en skvettsink ned i takrenne. Taktekkingen ble gitt TG 1, og det var ingen tegn til lekkasjer etter inspeksjon fra bakkenivå. Takstmannen bemerket imidlertid at det var noe mangelfullt med torv på møne, samt noe mose. Renner, nedløp og beslag ble gitt TG 1, og takstmannen bemerket at det ble registrert vannlekkasje i skjøt i takrenne mot nord, samt en del mose i underkant av renne som indikerer fuktighet.

Etter overtakelse har kjøper reklamert som følge av mangler ved takkonstruksjonen, herunder manglende lufting, isdannelse på taket og smeltevann som har medført vanninntrenging. Kjøper har vist til at de nødvendige kostnadene for å utbedre utgjør kr 793 750 iht. revidert rapport fra takstfirma P., dvs. 15 % av boligens kjøpesum. Utbedringsarbeider er igangsatt, og etter åpning av takkonstruksjonen har det blitt avdekket ytterligere konstruksjonsfeil ved taket. Utbedringsarbeidene er fortsatt pågående, og utførende entreprenør har i e-post uttalt at han antar at arbeidene vil koste minimum det dobbelte av takstmannens estimat. Foretaket har anført at det er kostnadene i pristilbudet fra byggmester O. på kr 147 250 som må legges til grunn, og som utgjør 2,87 % av kjøpesummen.

Sekretariatet har funnet vurderingen krevende. Det bemerkes at sekretariatet ikke besitter byggteknisk kompetanse, og kan derfor vanskelig ta stilling til uenigheter mellom de fagkyndige. Vår behandling er skriftlig, og vi kan kun ta stilling til saken på bakgrunn av de fremlagte dokumenter.

Slik saken er dokumentert for oss, finner vi det sannsynliggjort at det foreligger flere omfattende konstruksjonsfeil ved taket som skyldes feil utførelse. Vi forstår det videre slik at de endelige kostnadene ikke er avklart, men slik saken er opplyst for oss, legges til grunn at kostnadene vil overstige kostnadsestimatet i rapporten fra takstfirma P. Det kvantitative elementet er dermed oppfylt.

Når det gjelder den kvalitative vurderingen, vektlegges at taket kun var 17 år gammelt ved salget. Både taktekking, takkonstruksjon og renner/nedløp/beslag ble gitt TG 1, som i henhold til rapportens forutsetninger innebærer at det kun er svake symptomer på tilstandssvekkelse. Takstmannen kom med

enkelte bemerkninger i tilstandsrapporten, men vi kan likevel ikke se at de på bakgrunn av disse bemerkningene var påregnelig for kjøper at det var slike omfattende konstruksjonsfeil ved taket som avdekket i denne saken, og som nødvendiggjorde utskiftning av taket i sin helhet. Se til sml. bl.a. FinKN 2021-42, FinKN 2021-984, FinKN 2014-289, FinKN 2022-175 og FinKN 2023-127.

Sekretariatet har etter en samlet helhetsvurdering kommet til at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. I nemndsansmodningen er det opplyst at de totale utbedringskostnadene som er påløpt er kr 1 629 550,60. I tillegg må det legges torv på taket, noe som ut fra innhentet pristilbud, vil utgjøre kr 197 335,50. Selv om nemnda ikke har grunnlag for å konkludere med at alle de påløpte utbedringskostnadene har vært nødvendige, finner nemnda det klart at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag for nødvendige utbedringskostnader, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det følger av fast retts- og nemndspraksis at det skal foretas et fradrag for standardheving og levetidsforlengelse, og at den fordel utbedringen representerer skal gå til fradrag i prisavslaget.

Som nevnt over, har kjøper utbedret taket for en betydelig sum. Nemnda forstår det slik at det er foretatt en full omlegging av taket. Det er uenighet mellom de fagkyndige om hvilke utbedringsarbeider som er nødvendige i dette tilfellet. Takstfirma I. har i brev av 16.12.24 imøtegått rapport av 8.12.24 fra entreprenør G. med flere vektige innvendinger mot nødvendigheten av omfanget av arbeidene som er utført. Slik saken er forelagt nemnda, finner den det ikke sannsynliggjort at det har vært nødvendig med så omfattende utbedringsarbeider som er skissert i rapporten fra entreprenør G. Det vises også til takstfirma I.s brev hvor det i punkt 7 heter:

Takstfirma P. estimerte kostnadene for utvendige og innvendige tiltak til 793 750 kroner. Entreprenør G. har uttalt at kostnadene trolig vil være minst det dobbelte, med krav på kr 1 826 886,17. Det er ikke fremvist noen kalkyle, pristilbud, kontrakt eller betalingsplan for arbeidene.

Normalt ville det blitt innhentet flere tilbud for å sikre en markedsmessig korrekt pris, men det er uklart om dette er gjort her.

Nemnda er enig i at disse forholdene er uavklarte i saken, og nemnda kan ikke se at kjøper har kommentert disse innvendingene.

Det hefter stor bevismessig usikkerhet om omfanget av de nødvendige utbedringsarbeidene, herunder utbedringskostnadene, i denne saken. Ut fra de foreliggende opplysningene, kan nemnda ikke se at den har et tilstrekkelig grunnlag for å foreta en forsvarlig utmåling av prisavslaget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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