

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-332

2.4.2025

HDI Global Specialty SE

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

Takklekkasje – opplyst om ufaglært arbeid – TG 1 – (tidl.) avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En del av en tomannsbolig fra 1982 ble solgt "som den er" for kr 2,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.12.18. Boligen ble markedsført i salgsprospektet som "Delikat og betydelig påkostet", og det var opplyst om "ny utvendig takshingel med renner og nedløp fra 2017". I tilstandsrapporten var både takkonstruksjon og takteking gitt TG 1. Videre i selgers egenerklæring var det opplyst at arbeidet gjort på taket i 2017 var gjort av ufaglærte. 4,5 år etter overtakelsen oppdaget kjøper en taklekkasje som skyldtes ufaglært arbeid på taket. Kjøper anførte at selger måtte være kjent med forholdet, og at boligen i alle tilfeller hadde en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til opplysningene om ufaglært arbeid i egenerklæringen. I tillegg viste foretaket til at det ikke kunne utelukkes at skaden hadde oppstått etter overtakelse. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 309 250, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av taklekkasje, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en del av en tomannsbolig i Akershus oppført i 1982.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som "Delikat og betydelig påkostet", det ble opplyst at boligen fremsto "godt vedlikeholdt og er restaurert i senere tid", og flere steder ble det opplyst om "ny utvendig takshingel med renner og nedløp fra 2017".

I tilstandsrapportens konklusjon ble det bl.a. opplyst at boligen var "godt vedlikeholdt" og "restaurert i senere tid". Av utførte arbeider ble det bl.a. opplyst om "Ny utvendig takshingel med renner og nedløp fra 2017". Både takkonstruksjon og takteking ble gitt TG 1. Om takkonstruksjon ble det bl.a. opplyst at det var "observert noe svertesopp i undertaket", og at "Svertesopp kan fjernes ved vasking med klorholdig vaskemiddel." Om takteking ble det bl.a. opplyst om "Saltak tekket med takshingel fra 2017", og at "Taket er inspisert via loft og fra bakkeplan uten synlige feil eller mangler".

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2008, og hadde bodd der siden. Selger svarte "ja" på spørsmål i pkt. 9 om kjennskap til "utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade", med beskrivelsen:

Begynnende lekkasje i gammelt yttertak over loftsluke oppdaget 2017. Tettet når nytt tak lagt. Kun noen flekker med misfarging i spon.

På spørsmål i pkt. 10 om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, svarte selger "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad", med opplysning om bl.a. "Ny takpapp og

takrenner på hus og utebod utført 2017, (...)"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.12.18, og overtatt av kjøper den 1.3.19.

Kjøper oppdaget den 9.8.23 vanninntrengning i taket over stua.

Kjøper innhentet rapport fra takstfirma E. datert 19.9.23:

Beskrivelse av oppdraget:

Lekkasje fra tak, tidligere eier har lagt nytt singel takpapp før nåværende eier kjøpte huset. Takarbeidet er ikke fagmessig utført og har skjult tidligere skade på undertak. Avslutning mellom boenhetene er ikke gjort riktig, singelen er heller ikke avsluttet riktig mot takhatter. Skaden er tydelig var en stund da sopp å råde har tatt undertak, taksperrer og delevegg mot neste bolig.
(...)

1) Utvendig tak

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL: Feil legging av taksigel.

HENVISNING TIL: Icopal sin leggeveiledning

[Bilde] Feil ved tak hatt og skjøt mellom boenhetene.

PRISVURDERING AV SKADE/MANGEL:

Fjerning av taksingel, riving av skadet undertak, vaske og desinfisere treverk for sopp å råde, Skjøte inn nytt treverk, montering av nytt undertak, legging av ny taksingel.

Pris ut i fra ovenstående vurdering: kr 98.800 eks mva.

2) Innvendig tak

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL: Vannskade på panel i tak, isolasjon er våt og må byttes, dampsperre er også punktert.

[Bilde] Bilde viser skadet område på loft.

PRISVURDERING AV SKADE/MANGEL:

Vannskade på panel i tak, utskifting av panel ca 15m², fjerning av våt isolasjon, montering av ny dampsperre i tak, legging av ny isolasjon, montering av ny panel.

Pris ut i fra ovenstående vurdering: kr 68.600,- eks mva

3) Brannvegg mellom leilighetene

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL: Vannskade på brannskille mellom enheten.

[Bilde] Bilde viser muggdannelse på papir på gips.

PRISVURDERING AV SKADE/MANGEL:

Vegg må rives og skadet gips fjernes, 2 lags gips med vann i mellom. Åpnes, tørkes, fjerning av skadet materiale, tilbakeføring til opprinnelsen. Dette er en jobb man ikke kan se hele konsekvensen av og det må avregnes etter medgått tid og materiale.

Pris ut i fra ovenstående vurdering: kr 80.000,- eks mva med avregning.

TOTALSUM: kr 309.250 inkl mva

Ifølge foretaket, forklarte selger at han ikke hadde vært kjent med det påberopte forholdet. Selger hadde ikke hatt kjennskap til lekkasje fra tak etter utbedringer. Foretaket har påpekt at skadene ble avdekket i en periode med ekstremvær.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at det var grunn til å tro at selger visste at det var en betydelig skade på undertaket og hadde forsøkt å skjule denne, og at det ikke var noen grunn for at selger ikke skulle ha

kunnskap om skadene. Kjøper har også vist til at kjøper kunne forvente at boligens tak var utbedret, da selger reparerte skaden selv. De avdekkede skadene var ikke påregnelige, all den tid boligen ble bygd i 1982, taket fikk TG 1 og skal ha blitt reparert i 2017. Utbedringskostnadene var på 10,5 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 309 250, samt forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel ved boligen etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at selger ikke hadde hatt kjennskap til lekkasje fra tak etter utbedringer. Selgers uvitenhet var underbygget av at kjøper først avdekket skadene på taket ca. 4,5 år etter overtakelse, og ca. 6 år etter at arbeidene ble utført. Da skadene ble avdekket i en periode med ekstremvær, fremsto det nærliggende at de påviste skadene var betydelig verre i dag enn de var ved salget. Foretaket har bestridt at selger hadde skjult en tidligere skade. Videre har foretaket bestridt at det foreligger et vesentlig avvik, og har særlig vist til at årsaken til skadene var ufagmessig arbeid på taket, noe det ble opplyst om ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det verken forelå mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum, og viste i hovedsak til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, samt at det ble opplyst om ufaglært arbeid på taket.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. I vurderingen heter det:

Kjøper avdekket fire år og åtte måneder etter overtakelsen vanninntrengning i taket over stua. I henhold til reklamasjonsrapporten fra takstfirma E. er takarbeidet ikke fagmessig utført og har skjult tidligere skade på undertaket. Videre er shingel lagt feil, herunder i skjøt/avslutning mellom boenhetene og ved avslutning mot takhatter. På innvendig tak er det påvist vannskade på panel, våt isolasjon som må byttes og punktert dampspærre, og på brannskille mellom enhetene er det påvist vannskade.

Slik saken er dokumentert for sekretariatet, har vi ikke funnet klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til betydelige skader på undertaket. Selger har ifølge foretaket ikke hatt kjennskap til lekkasje fra tak etter utbedringen. At kjøper først opplevde vanninntrengning i taket over stua nærmere fem år etter overtakelsen, og over seks år etter at takarbeidet ble utført i 2017, underbygger etter vårt syn dette. Vi vil bemerke at selger i egenerklæringen opplyste om begynnende lekkasje i taket i 2017, at det ble lagt ny takpapp, og at lekkasjen ble tettet da nytt tak ble lagt, samt at det kun var noen flekker med misfarging i spon. Arbeidet ble opplyst utført kun av "ufaglært/egeninnsats/dugnad". Slik saken er opplyst forstår vi det som at det var selger selv som utførte arbeidet. I tilstandsrapporten ble det opplyst om noe svertesopp i undertaket som kunne vaskes bort. Så vidt vi kan se er det ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at selger var kjent med skader utover det opplyste, eller at selger ikke hadde opplevd utbedringen som tilfredsstillende. Vi har i lys av dette ikke funnet klare holdepunkter for at selger har tilbakeholdt opplysninger om skader i undertaket som de var kjent med.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda bemerker at den heller ikke finner holdepunkter for at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i forbindelse med salget, kjente eller måtte kjenne til det påberopte mangelsforholdet.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er klart at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. De nødvendige utbedringskostnadene utgjør i overkant av 10 % av kjøpesummen. Men til tross for dette, kan

nemnda ikke se at det foreligger en vesentlig mangel i dette tilfellet.

Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, viser nemnda til at boligen ble oppført i 1982, og den var dermed 36 år gammel ved kjøpet. I salgsprospektet ble boligen beskrevet som "Delikat og betydelig påkostet", og at den fremsto som "godt vedlikeholdt og er restaurert i senere tid". Takshingel, renner og nedløp ble opplyst å være nye i 2017. I tilstandsrapporten ble takkonstruksjon og takteking gitt TG 1, som tilsier svake symptomer, med opplysning om at taket var innsperret via loft og fra bakkeplan uten synlige feil eller mangler. Samlet er dette opplysninger som i utgangspunktet tilsier at det ikke var grunn til å forvente kostnader til utbedringer av taket på kort sikt.

På den andre siden var det opplyst om at arbeidene som ble gjort på taket i forbindelse med utbedring av lekkasjen i 2017, herunder legging av takshingel, ble gjort med ufaglært egeninnsats, jf. egenerklæringsskjemaet punkt 9 og 10. Kjøper må da langt på vei anses å ha akseptert risikoen for feil og ufagmessige løsninger.

Etter en samlet vurdering er nemnda kommet til at det ikke foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper hadde grunn til å regne med i denne saken, til tross for at utbedringskostnadene er høye. Det vises særlig til boligens alder, samt at det var opplyst om at selger ved egeninnsats hadde utbedret den tidligere taklekkasjen.

Det foreligger etter nemndas syn ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).