

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-430

5.5.2025

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

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

Fukt- og råteskadet takkonstruksjon – uriktig opplysning om alder – verdiminus som gir grunnlag for prisavslag? – avhl. §§ 3-1 og 4-12.

En enebolig oppført i 1960 ble solgt for kr 3,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.2.22. Ved salget ble boligen markedsført som stedvis oppgradert, men at vedlikehold likevel måtte påregnes.

Taktekkingen ble gitt lys TG 2 med opplysninger om "*betongtakstein, lekter, strø og undertak*" fra 1989. Nedløp og beslag fikk TG 3, mens veggkonstruksjon ble gitt mørk TG 2. Takkonstruksjon/loft fikk imidlertid TG 1. I egenerklæringen opplyste selger at taket ble skiftet i 1989, og at boligen ble påbygget i 1975. Begge deler ble ifølge selger gjort ved ufaglært egeninnsats. I forbindelse med oppgraderinger av boligens bad etter overtakelsen, oppdaget kjøper fukt- og råteskader i takkonstruksjonen. Etter videre fagkyndige undersøkelser ble det avdekket at kun deler av takkonstruksjonen ble skiftet i 1989, og at en større del av undertaket var fra opprinnelig byggeår 1960. Kjøper anførte at det var grunnlag for mangelansvar etter avhendingslova. Foretaket tilbakeviste ansvar med henvisning til at større oppgraderinger av taket uansett var påregnelig for kjøpet sett hen til det totale opplysningsbildet ved salget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 187 500, krav om erstatning for saksomkostninger, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt- og råteskader i takkonstruksjon, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 1960.

I salgsprospektet ble boligen omtalt som en "trivelig enebolig" med sentral beliggenhet.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at det var gjort stedvise oppgraderinger i boligen, men at vedlikehold måtte påregnes. Taktekking ble gitt lys TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak), med følgende beskrivelse:

Boligen har betongtakstein som er fra 1989. Lekter, strø og undertak er også fra samme år.

Alder: 1989. Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takkonstruksjon ble gitt TG 1, mens nedløp og beslag ble gitt TG 3. Det ble opplyst at takrenner, nedløp og beslag var av plast, fra 1989, men at det manglet bortledning av vann fra taknedløp fra grunnmur. Våtrom ble gitt TG 3.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1961. Selger opplyste å ha bodd i boligen siste 12 måneder. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Svar: «Ja. Inntrenging av fukt i bakkant av garasjebod ved store nedbørsmengder.»

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: «Ja. Litt utett ved inngangsdør. Nylig oppstått.»

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: «Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad»

Redegjør for hva som er gjort og når: «Skiftet tak i 1989. Påbygg i 1975.»

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Svar: «Ja. Skiftet tak i 1989 og bygget påbygg i 1975 på egenhånd. Påbygg godkjent av X Kommune.»

Boligen ble solgt for kr 3 800 000 ved kjøpekontrakt signert den 10.2.22.

Etter overtakelsen, i forbindelse med rehabilitering av badet, oppdaget kjøper fukt- og råteskader i takkonstruksjonen. Kjøper reklamerte over forholdet den 25.8.23. Som dokumentasjon for kravet har kjøper innhentet en skaderapport fra T AS av 23.9.23, et prisestimat fra KE AS av 29.9.23 og skaderapport fra B Takst AS av 11.3.24. Foretaket har på sin side innhentet en skaderapport fra BT av 18.12.23.

I skaderapporten fra T AS fremgikk bl.a. følgende:

Takkonstruksjon har blitt beskrevet som TG 1. Men grunnet konstantert skade som følge av angrep av biologiske skadegjørere er takkonstruksjonen faktisk TG 3. Takstoler må skiftes. Takteking og undertak har mangelfull fagmessig utførelse og symptomer på svekkelser samt dårlige detaljer som kan gi fukt i konstruksjonen. (problemer med lufting og følgeskader). Takstein er antagelig dyrere å demontere og remontere fremfor å skifte til ny takstein.

Reparasjonsbehovet er å løfte takkonstruksjonen fra TG3 til TG1 slik kjøpersiden ble forespeilet.

KE AS ga et prisestimat for å bytte hele taket på kr 1 541 744 inkl. mva.

B Takst AS oppga bl.a. følgende i sin rapport fra mars 2024:

Befaring:

Ved befaring registreres det råteskader i undertak og taksperr på nedre del av tak på baksiden av boligen. Videre registreres det at det er utført en reparasjon av undertak og taksperr ved en tidligere anledning, når denne reparasjonen er utført er ikke mulig å fastsette, men det er mulig at dette har blitt gjort i forbindelse med utskifting av taket i 1989.

Vurdering:

(...)

Det vurderes til at årsak til skaden mest sannsynlig skyldes kondensering i overgang mellom yttervegg og yttertak. Varm inneluft strømmer opp på loftet gjennom utettheter i himling, og vanndamp kondenserer mot undertak som er nedkjølt. Skaden har pågått over lengre tid. Dette viser igjen på råteskader i undertak og taksperr.

Bolig er oppført i 1960, med normal byggeskikk for oppføringstidspunkt. I overgang mellom kaldt loft og yttervegg er lufting på kaldt loft tettet ved at det er lagt isolasjon helt inn mot sutaket. Dette har medført at skaden har oppstått.

Det er spor etter borebiller på takkonstruksjon. Det er ikke registrert at det er pågående aktivitet. Av den grunn er det ikke lagt til grunn noe utbedring på dette forholdet.

B Takst AS estimerte lokal utbedring til kr 187 500.

Foretaket innhentet en rapport fra BT AS av 18.12.23:

Det ble registrert råteskade i den ene sperreenden, samt deler i undertaket. Det ser ut til at deler av undertaket er skiftet ut, da det er forskjeller å registrere. Det er likevel en mulighet at storparten av undertaket som er benyttet til forskalingsbord før de ble lagt på som undertak, er supplert med tilsvarende undertak og ikke brukt til annet enn undertak. Det antas at råteskaden er en følge av lekkasje fra 1989, da selger skiftet ut yttertaket selv jf. egenerklæringen.

Det er ufagmessig og ikke skifte ut råteskader materialer når det avdekkes under rehabilitering etc. Normalt sett har ikke ufaglærte personer forståelse for at man bør skifte ut råteskadet materiale med nye.

Kan ikke se at råteskaden i sperreenden har ført til synk i gesimsskasse eller takfot, så i så måte er det ikke ført til en konsekvens for konstruksjon.

Taktekker fra 1989 er i seg selv en risiko fra at det kan oppstå lekkasjer, og skader tilsvarende omfang som man har funnet i takkonstruksjon over badet. Når man rehabiliterer i en eldre bolig, er det påregnelig at man kan finne skader etc. som må skiftes ut før man bygger opp det man måtte ønske.

Under vår befaring ble deler av bordene til gesimsskassen demontert, for å kontrollere omfanget av skaden. Etter at flere bord er fjernet gjennomførte vi stikkprøver med en stikkgjensstand, men vi kunne ikke finne råteskader annet enn det vi har beskrevet over- en sperrende og noe undertak.

Det er reklamers på at møne har en svai/nedheng på midten i boligens eldste del. Under vår befaring ble det registrert at møne henger noe ned, men ikke mer enn det som er normalt fra datidens konstruksjoner og metoder. Kan ikke se at svaien har en konsekvens, og oppfattes til å være marginalt synlig, og dermed kan ikke vi se at det er påkrevet med å skifte ut hele takkonstruksjon, grunnet mindre nedbøy i den som knapt er synlig. Uansett kan man når man skal skifte ut takstein om kort tid, (jf. normale forvente levetider) avrette steinlektene slik at man får rettet opp retningsavviket.

Uansett er det påregnelig at det vil være slike mindre avvik i såpass aldrende konstruksjon, deriblant som en følge av oppføringsmetoden som var vanlig å bruke på den tiden, samt at det er normalt at konstruksjoner synker litt med tiden.

(...)

Utbedring av skaden i yttertaket er kalkulert til **kr 32 737.- eks. mva. /kr 40 921.- inkl. mva.** (se vedlegg)

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Selger har i forbindelse med reklamasjonen, opplyst at de ikke er kjent med noen feil på taket. Det ble utbedret en fuktskade i 1973, i forbindelse med påbygg av huset. Takstolen som var fuktskadet ble erstattet med en ny plank, som ble limt og boltet fast til den resterende delen av tasktolen som var frisk. Den delen av undertaket som hadde en fuktskade ble dermed erstattet. Dette er nesten 50 år siden, og selger er ikke kjent med noen skader siden den tid.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Når det gjaldt avhl. §§ 3-1 og 3-8 mente kjøper at det ble gitt uriktige opplysninger om takets alder, herunder ble bare en mindre del av taket skiftet ut i 1989. Kjøper anførte videre at selgers takstmann burde ha oppdaget råteskadene og at skadeomfanget er upåregnelig, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 187 500, i tillegg til saksomkostninger og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-1 da det ble opplyst at taket ble bygget av ufaglærte. Foretaket kunne heller ikke se at forholdet var upåregnelig på bakgrunn pga. alder og ufaglært arbeidsinnsats på taket, jf. avhl. § 3-2. Foretaket fant det heller ikke sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann hadde opptrådt grovt uaktsomt, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at selve råteskadene ikke utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Når det gjaldt den uriktige opplysningen om at hele taket var skiftet ufaglært i 1989, utgjorde dette et avvik fra avtalen etter avhl. § 3-1 når det viste seg at kun deler av taket ble skiftet. Tatt i betraktning at kjøpers forventning var et ufaglært tak, kunne imidlertid ikke sekretariatet se at avviket utgjorde et verdiminus som kunne gi grunnlag for et prisavslag etter avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda viser til at følgende er angitt om taket i salgsoppgaven s. 5:

UTVENDIG

Boligen har betongtakstein som er fra 1989.

Lekter, strø og undertak er også fra samme år

Passusen er direkte hentet fra tilstandsrapporten s. 10. Alder på taket er videre angitt to steder i egenerklæringen, i svaret på hhv. spørsmål 11 og 15. Begge steder fremgår det at eier selv skiftet tak i 1989. I kjøpers nemndsansmodning av 25.2.25 er det fremholdt at kun 15 % av tak/undertak ble skiftet i 1989:

Det ble oppgitt at taket ble byttet i sin helhet i 1989, men faktisk består bare 15% av undertaket av nytt materiale fra 1989. De resterende 85% av undertaket er fra byggeåret i 1960.

(...)

Ca. 85 % av rutaket/undertaket er gammelt og ikke skiftet. Deler av dette har blitt brukt først til forskaling, så deretter til bruk som innvendig kledning. Den gamle delen av dette er misfarget og bærer tydelig preg av å ha vært brukt til forskaling.

Etter avhl. § 3-1 første ledd har eiendommen en mangel dersom den ikke er i samsvar med de krav til kvalitet, utrusting og annet som følger av avtalen. Opplysningene gjengitt over er gitt på en slik måte at kjøper kunne forvente at hele taket ble byttet 1989. Det synes ikke bestridt at kun 15 % ble skiftet, og nemnda slutter seg derfor til sekretariatets vurdering av at det foreligger en mangel:

Selv om den uriktige opplysningen ikke nødvendigvis tilsier at kjøper har kommet i en dårligere kontraktsposisjon, foreligger det likevel et avvik fra avtalen og mangel etter avhl. § 3-1, se Karnov lovkommentar (Avhendingslova - avhl 1992, note 1 til § 3-1) ved Benestad, eller for øvrig FinKN 2024-236 med videre henvisninger.

Sekretariatet har dog konkludert med at det ikke er grunnlag for prisavslag pga. manglende verdiminus:

For at kjøper skal kunne kreve et prisavslag etter avhl. § 4-12 er det imidlertid en forutsetning at det foreligger et antatt verdiminus ved boligen, jf. FinKN 2024-233. Det som må vurderes konkret i denne saken er om boligen har en lavere markedsverdi på bakgrunn av uriktige eller misvisende opplysninger om at hele taket ufaglært ble byttet av selger i 1989 – sammenlignet med den faktiske situasjonen hvor deler av taket viser seg å være fra 1960 og da forutsatt oppført iht. dagjeldende byggeskikk. Vi understreker således at vurderingen må foretas etter avhl. § 4-12 første ledd, fordi utbedringskostnadene ikke kan gjenspeile en slik

mangel og vurderingen blir derfor skjønnsmessig, herunder kan vi ikke se at kontraktsbruddet i det hele tatt vil representere et slikt verdiminus.

Nemnda har vært i adskillig tvil, men har landet på at det foreligger et mindre verdiminus. Et tak fra 1989 med nye materialer representerer noe kvalitativt bedre enn et tak fra 1960 – selv om takleggingen i 1989 ble forestått av selger selv. Det er for nemnda også noe uklart om avviket faktisk skyldes ufagmessig utførelse, eller om avviket kan henføres til den «eldre» delen av taket/undertaket.

Om prisavslaget har foretaket anført subsidiært i sitt klagesvar av 7.10.24:

Dersom man kommer til at det foreligger en mangel og at kjøper har rett på et prisavslag, så anføres det at det er utbedringskostnadene til BT AS som må legges til grunn. Kjøper har kun krav på de rimeligste forsvarlige utbedringskostnadene, som fremgår av sikker rett. Et eventuelt prisavslag må derfor oppad begrenses til kr 40 921.

Nemnda finner at den lokale utbedringen angitt av BT AS av 18.12.23 er forsvarlig og legger denne til grunn. Med fradrag for egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd blir prisavslaget dermed kr 30 921.

Nemnda tilføyer at full utskiftning av taket ville medført et betydelig fradrag for forlenget levetid/standardheving. Tilkjenning av et prisavslag i tråd med dette ville beløpsmessig derfor uansett ligget tett opp til det nemnda nå har landet på.

Kjøper har i nemndsansmodningen lagt ned påstand om krav om erstatning for «saksomkostninger» og utgifter til sakkyndig. Kjøper synes imidlertid å ha tegnet boligkjøperforsikring ved overdragelsen, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at kjøper selv har måttet dekke kostnader til sakkyndig og/eller advokat. I tråd med fast nemndspraksis er det derfor ikke sannsynliggjort noe krav på erstatning etter avhl. § 4-14.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).