

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-477

13.5.2025

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

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

Fuktskadet tak – TG 1 og TG 2 – ufaglært arbeid – (tidl.) avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig fra 1971 ble solgt «som den er» for kr 5,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.11.20. Boligen ble markedsført som «godt vedlikeholdt» i salgsprospektet, og det var opplyst om oppgraderinger både innvendig og utvendig. I tilstandsrapporten var takkonstruksjon gitt TG 2, mens takteking ble gitt TG 1. Selger krysset «Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad» på spørsmål om arbeid på tak, og opplyste at et navngitt firma hadde laget ny pipehatt og ny lufteventilhatt. Videre opplyste selger at «Det ble lagt nytt undertak og ny shingel på hele taket i 2019». I 2024 reklamerte kjøper over fukt i taket, og anførte at det forelå en vesentlig mangel og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at forholdet ikke var upåregnelig etter som det ble opplyst om ufaglært egeninnsats ved salget. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 545 827, og forsinkelsesrenter fra 24.3.24.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Buskerud oppført i 1971.

I salgsprospektet ble boligen bl.a. beskrevet som velholdt.

I tilstandsrapportens konklusjon ble bl.a. følgende opplyst:

(...) Boligen er godt vedlikeholdt. Det er gjort oppgraderinger innvendig og utvendig på boligen og terreng.

(...) Konsekvens av tilstandsgrad 2 er at det stort sett er påkrevet med mer en normalt vedlikehold og at det bør prioriteres. Selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter/fuktindikasjonsinstrumenter, ikke er synlige skader kan konstruksjonene eller omkringliggende områder likevel være påført skade. Årsaken er at marginene er små for at skader oppstår.

Takkonstruksjon ble i tilstandsrapporten gitt TG 2, med følgende kommentarer:

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse: Saltak. Loftsløp uten nedfellbar stige.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ikke mulig å kontrollere om takkonstruksjonen er tilfredsstillende luftet og ventilert. Sort isolasjon rundt ventilasjonskanal på loft. Kun befart fra loftsluke.

Taket er ikke nærmere besiktiget. Tg=2 pga. alder.

Taktekking ble gitt TG 1, med følgende kommentar:

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Tekket tekket med papp. Komplett tak skiftet i 2019 (EO).

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal god tilstand på synlig del av taktekke, kun sett fra bakkenivå.

Det fremgikk av egenerklæringen at selger kjøpte boligen i 2018. Selger svarte «nei» på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, svarte selger:

«Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.»

Firmanavn: «Blikkenslager E»

Redegjør for hva som er gjort og når: «Lagde ny pipehatt og ny lufterventilhatt av blikkenslager E. Det ble lagt nytt undertak og ny shingel på hele taket i 2019»

Boligen ble solgt «som den er» for kr 5,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.11.20, og i henhold til overtakelsesprotokoll overtatt av kjøper den 1.2.21.

Kjøper har opplyst at de oppdaget fukt i taket i 2024, og kjøpers advokat har gjengitt følgende forklaring fra kjøper om hvordan fukten ble avdekket:

Hei som forklart på telefon at jeg oppdaget det helt tilfeldig skulle sette noe der for første gang så oppdaget jeg fukt det var rundt januar 2024 snakket med forskning mi på telefon fikk beskje at det er dere må jeg snakker med så sendt mail til De 2 dager etter for å opprette klage sak på take.

Kjøper reklamerte over fukt i taket den 10.1.24.

Kjøper engasjerte blikkenslager C for en befaring den 31.1.24. I e-post fra blikkenslager C datert 7.2.24 fremgikk bl.a. følgende:

Viser til befaring hos deg den 31.01.2024.

Som vi ser av bilder, er dette både fuktighet og soppdannelser.

Dette kan skyldes dårlig lufting på taket samt lekkasje i taket, dette er ikke lett og se nå som det er snø på taket.

Dette bør fikses fortas mulig da det ikke er bra med sopp i huset.

Kjøper har fremlagt et prisestimat fra blikkenslager C på kr 545 827 for rehabilitering av skader på tak, lekkasje og soppdannelse.

Kjøper kontaktet deretter blikkenslager C for en ytterligere forklaring og dokumentasjon. I e-post fra blikkenslager C datert 13.3.24 fremgikk følgende:

Som vi se fra bilder er det flere steder der det er skrud imellom beslag og stigtrinn som ikke er i henhold til norsk Standard.

Det er også dårlig sveiset ved overgang møne og vindski.

Var også en tur på loftet, der var isolasjon dyttet opp imot rupanel dette stenger for gjennom lufting.

Dette er ikke bra da rupanelet er fuktig, og det er dårlig lufting. Vil dette ikke tørk opp og vil føre til soppdannelse,

Dette bør fikses.

Ifølge foretaket har selger bekreftet at undertak og taktekking var utført ved egeninnsats.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at utbedringskostnadene utgjorde 9,66 % av kjøpesummen, at taktekkingen ble gitt TG 1, og opplyst skiftet i 2019, samt at det var normal god tilstand på synlig del av taktekket. Kjøper har også vist til at det var feil utførelse av tekkingen som var en av årsakene til fukt/lekkasje, og at

blikkenslager E hadde laget ny pipehatt og ny lufteventilhatt, hvor det nå var avdekket feil. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 545 827, samt krav om forsinkelsesrente fra 24.3.24.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har bl.a. vist til at kjøper hadde hatt flere fagfolk/takstmenn på befaring etter boligen, og i lys av opplysningene ved salget burde kjøper ha avdekket forholdet på et langt tidligere tidspunkt. I alle tilfeller har foretaket bestridt at det foreligger en mangel, da forholdet måtte være kjent for kjøper, jf. avhl. § 3-10, og uansett ikke utgjorde et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at det ble gitt flere risikoopplysninger om taket. Foretaket har bestridt at det var dokumentert lekkasje fra pipehatt og lufteventil, og har vist til at bjelkene som det ble vist til i dokumentasjonen ikke var knyttet til disse bygningsdelene. Det ble også vist til at takteking og undertaket var utført ved egeninnsats, noe det etter foretakets syn var opplyst om i egenerklæringen. Foretaket påpekte at det var krysset av for både faglært og ufaglært arbeid, og viste bl.a. til LH-2024-83092.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet fant ikke holdepunkter i saken for at kjøper burde ha oppdaget forholdet tidligere, jf. avhl. § 4-19. Videre kom sekretariatet til at det forelå mangelsansvar etter både avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum, og la avgjørende vekt på at selger hadde underkommunisert omfanget av ufaglært arbeid ved salget. Sekretariatet viste til sammenligning særlig til FinKN 2020-389.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om mangel grunnet fuktskadet tak, jf. avhl. §§ 3-7 og § 3-9 andre punktum.

Foretaket har i nemdsanmodningen anført at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-7 fordi selger må anses å ha vært tilstrekkelig tydelig om de ufaglærte arbeidene på taket. Det er bl.a. vist til at uttalelsene i egenerklæringsskjemaet ikke kan tolkes slik sekretariatet har lagt til grunn. Nemnda bemerker at tolkningstvil og uklarheter i egenerklæringsskjemaet normalt vil gå ut over den siden som er nærmest til å oppklare tvilen – nemlig selger. Ettersom nemnda uansett er enig med sekretariatet at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum i saken, anses det ikke nødvendig å konkludere i spørsmålet om opplysningssvikt. Nemnda tiltrer fullt ut sekretariatets grundige redegjørelse for hvorfor både det kvantitative og kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret må anses oppfylt:

De nødvendige kostnadene til utbedring på kr 545 827,50 inkl. mva., utgjør 9,6 % av boligens kjøpesum, og at det kvantitative vesentlighetskravet dermed er oppfylt. Spørsmålet er dermed være om kvalitative momenter likevel medfører at det foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand. I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått ved salget, se blant annet FinKN 2022-751 med videre henvisninger.

At det i tilstandsrapporten ble opplyst at takkonstruksjon kun var visuelt vurdert fra loftsluke, og at det ikke var mulig å kontrollere om takkonstruksjonen var tilfredsstillende luftet og ventileret, samt at taktekingen kun var besiktiget fra bakkenivå, er ikke i seg selv en risikoopplysning om tilstanden, og overfører ikke i seg selv risikoen for tilstanden på kjøper, jf. Rt. 2008 s. 963, FinKN 2014-092 og FinKN 2012-373. Det ble i nærværende sak ikke gitt konkrete risikoopplysninger om hverken takkonstruksjon eller takteking. Vi bemerker at takkonstruksjon ble gitt TG 2 grunnet alder, og at taktekingen ble opplyst å være komplett skiftet i 2019, og ble gitt TG 1, som tilsier svake symptomer. Sammenholdt med at kjøper på bakgrunn av egenerklæringens opplysninger kunne forvente nytt tak fra 2019 utført av faglærte, jf. drøftelsen ovenfor, herunder FinKN 2020-389, var det ikke påregnelig for kjøper med utbedringer av taket så kort tid etter overtakelsen. Vi viser til at taket var to år gammelt ved kjøpet, og fem år gammelt da fuktskadene ble

oppdaget.

Slik sekretariatet oppfatter fremlagt dokumentasjon, knyttes de avdekkede feilene i hovedsak til ufagmessig arbeid i forbindelse med legging av undertak og takshingel, samt montering av pipehatt, lufteventilhatt og takstige. Dette samsvarer ikke med kjøpers forventning ved kjøpet om faglært arbeid.

Etter en samlet vurdering er sekretariatets vurdering at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med, og at det dermed foreligger en mangel også etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Som sekretariatet, legges det særlig vekt på at taktekkingen ble opplyst å være komplett skiftet i 2019, og dessuten ble gitt TG 1.

Med hensyn til prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd uttalte sekretariatet følgende:

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det fremgår av bestemmelsens andre ledd at så lenge ikke "noko anna vert godtgjort", skal prisavslaget fastsettes til utbedringskostnadene.

Kjøper har krevd prisavslag på kr 545 827,50, jf. prisestimat fra blikkenslager C.

Det skal i henhold til praksis gjøres et standardhevingsfradrag ved utmålingen dersom utbedringen medfører at eldre bygningsdeler byttes ut med nye, eller utbedringen fører til bedre tekniske løsninger, el. Sekretariatet vil bemerke at det er foretaket som har bevisbyrden for fradragets størrelse. Sekretariatet har funnet å gjøre et visst fradrag for takets alder på seks år.

Etter en skjønnsmessig vurdering har sekretariatet kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 500 000.

Kjøpers krav om forsinkelsesrente fra 24.3.24 tas til følge, jf. rentel. § 2.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Prisavslaget settes derfor til kr 500 000, med tillegg av rente fra påkravstidspunktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).