

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-487

14.5.2025

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

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

48 år gammel bolig – 24 år gammel takteking (TG 1) – lekkasje og fuktskader – utmåling – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig oppført i 1974 ble solgt for kr 2,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.6.22. Alle utvendige forhold ble i tilstandsrapporten gitt TG 1. Det ble opplyst at taket var tekket med shingel fra 1998, og dette punktet ble også vurdert til TG 1. Badet ble opplyst å være fra 2004, og overflater vegger og himling ble gitt mørk TG 2, med opplysning om uegnet materiale i våtsone. Etter overtakelsen avdekket kjøper lekkasje/fukt fra taket i gangen, og med følgeskader nedover i konstruksjonen. Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, og vist til at lekkasjen har oppstått på en bygningsdel som i tilstandsrapporten har fått TG 1. Kjøper hadde derfor ingen grunn til å tro at det skulle være noe feil med taket, loftet eller ytterveggen. Foretaket har bestridt kravet, og vist til det utfra alder på boligen fremsto som påregnelig med tiltak. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 648 900, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Innlandet oppført i 1974.

I salgsprospektet ble det opplyst om flere oppgraderinger i senere tid, og at boligen har god planløsning og god standard. Terrassen ble opplyst å være bygget ut ved hjelp av fagfolk, og det var lagt nye laminatgulv i 1. etasje i perioden 2020-2022, samt malt flere flater. Flere av vinduene var fra 2011, og badet fra 2004, og kjøkkenet fra 2013.

I tilstandsrapporten har takstmannen opplyst at boligen var noe oppgradert og at den fremsto som normalt vedlikeholdt og med normal standard.

Alle utvendige forhold ble i tilstandsrapporten gitt TG 1, herunder takteking, takkonstruksjon/loft, veggkonstruksjon, samt nedløp og beslag. Takteking ble opplyst å være av shingel fra 1989 (TG 1). Yttervegger var utført med trebindingsverk kledd med stående panel. Badet ble opplyst å være fra 2004. Overflater vegger og himling ble gitt mørk TG 2, og det ble bemerket uegnet materiale i våtsone.

Selger har i egenerklæringsskjemaet opplyst å ha kjøpt boligen i 2018. Selger har på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade krysset av «ja», og opplyst at det var sprekk i muren på garasjen. Selger har videre opplyst at det var utført faglært arbeid på terrassen ved at denne var utvidet og det var satt inn vindu på terrassen.

Boligen ble solgt for kr 2,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.6.22, og overtatt av kjøper den 1.7.22.

Etter overtakelsen avdekket kjøper lekkasje/fukt fra taket i gangen.

Det ble rekvirert skaderapport fra intern takstmann J i Crawford datert 27.12.22:

På befaringen ble det i 1. etasje observert tegn på lekkasjer gjennom flere punkter i himlingen i gangen, samt fuktmerker i himlingen i trapperom ned til kjeller. Det ble observert fuktmerker på foliert himlingsplate rundt sjakten for soilrør på bad. Det ble observert symptomer på vannlekkasjer på panelt vegg i trapperom, mot sjakten for soilrør på bad.

Loftet ble besiktiget. Det ble flere steder observert tydelige fuktmerker på undertak (taktro av bord), rennmerker ned langs takstoler og tegn på oppfuktet isolasjon og loftsgulv. Det var fuktskader, soppvekst og rimdannelser på en vesentlig del av taktro av bord langs med raft. Taktro var råteskadet i enkelte partier. Det ble videre observert mangelfull lufting ved raft, da trepaneler på yttervegg var ført helt opp mot taktro. Nyere isolasjon var lagt over gammel isolasjon flere steder. Det ble registrert soppvekst på innvendig side av ytterpanel mot loftsgulv på gavlvegg.

Fuktskadene på taktro tilsier at skadeutviklingen høyst sannsynlig har pågått over en lengre periode.

Yttertaket var snødekt på befaringen og ble ikke besiktet. Eier har oversendt bilder som viser hull i taktekingen av shingel og flere steder der det er benyttet en tettemasse.

På befaringen ble det også observert at et parti med trepanel på ytterkledning ved inngang var kappet og skjøtet. Det samme ble observert på panelt vegg i trapperom, i partiet mot sjakten for soilrør på bad.

Skadeårsaken ble oppgitt å være utettheter i taktekingen, som medførte lekkasje ved nedbør og snøsmelting. Hovedårsaken til fuktskader, soppvekst og rimdannelser på undertak ved raft var høyst sannsynlig manglende lufting ved raft i kombinasjon med lekkasje. Det ble lagt til grunn at omlegging av asfalttakshingel var den mest forsvarlige utbedringsmetoden. Utbedringskostnadene inkludert følgeskader og husleie i ca. 4 uker ble estimert til kr 295 000.

Kjøper har fremlagt prisoverslag fra snekker datert 29.3.23 på kr 293 750. Det ble også fremlagt pristilbud fra N Byggservice på kr 489 012. I et nytt pristilbud datert 14.7.24 fra F AS fremgikk det at arbeid knyttet til yttertak og yttervegg ved bad samt himling på bad kunne utføres for kr 648 900.

Takstmann J har redegjort følgende for utbedringskostnadene i et udatert notat:

Tilbud fra F AS:

Ved første øyekast synes jeg tilbudet fremstod som en oppgradering. Dette er en mer omfattende utbedring enn det jeg har lagt til grunn. Jeg hadde noen kommentarer, men etter oppklarende svar fra F AS synes jeg utbedringsmetoden deres absolutt er fornuftig.

Mine kommentarer gikk ut på at det var medtatt;

- utskriftning av all taktro/undertak,
- endring i «luft-prinsipp» av taket,
- skifte til en annen type takteking (takpapp),
- utskifting av alt takutstyr.

Svar fra F AS:

«Vi måtte nesten ta med utskifting av taktro på alt da vi ikke vet hvor mye av den gamle som kan reddes. Skal vi felle inn felter vi det nesten bli samme pris da det er mere tidkrevende. Luftprinsippet bli jo egentlig ikke endret. Det er nå lufting i rafta som er tett. Vi setter bare inn 2 stk 6 Toms ventiler i gavel for gjennomlufting. Sløyfer og vindsperre vil nok ikke ta mye lengre tid en å feine av panel på begge langsidene. Ved bruk av ultipro vindsperre har jo ikke sløyfer å lekter en kost på mere enn 9500 kr. Vi kommer nok til å legge derbigum da det er kjappere og billigere enn å legge singel. Dette er en sveisbar duk som er rask og billig å legge. Samt den varer i 50 år. Vi skal gjenbruke luftehatt ned pipehatt er det rusthull i og må byttes. Takrenner og nedløp har vi veldig dårlig erfaring med å gjenbruke.»

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til boligen var i dårligere stand enn det kjøper kunne forvente, og bemerket at det var gitt TG 1 for både tak og takkonstruksjon/loft. Yttervegger og innvendige overflater ble også gitt TG 1. Sett hen til opplysningene ved salget, hadde kjøper ingen grunn til å tro at det skulle være noe feil med tak, loft eller yttervegg. Det ble videre anført at både selger og selgers taksmann kjente eller måtte kjenne til forholdet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 648 900, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt kjøpers krav. Foretaket har i hovedsak vist til at boligen var 48 år gammel på kjøpstidspunktet. Bygningsdeler som loft, takkonstruksjon og yttervegg var fra byggeår, og innenfor et aldersintervall hvor det var påregnelig med reparasjon og utskifting. Boligen var derfor i samsvar med det kjøper med rimelighet kunne forvente. Utbedring av vegg og himling på bad var i alle tilfeller påregnelig, og det ble videre bestridt at fuktmerkene var synlige for selgers taksmann ved befarung.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste bl.a. til at taktekking ble gitt TG 1 ved salget, jf. bl.a. FinKN 2024-195.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Sekretariatet la vekt på at fuktskadene som er avdekket på taket i hovedsak skyldes utett taktekking og at undertaket mangler tilstrekkelig lufting. Selv om taket nærmet seg slutten av sin levetid, hadde taksmann gitt taktekking TG 1. Omfanget av utbedringskostnadene, sett opp mot angivelsen av TG 1 og fravær av risikoopplysninger taler for at forholdet var upåregnelig for kjøper. Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer de momenter som sekretariatet har fremhevet.

Sekretariatet kom videre til at prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd kunne fastsettes til kr 350 000. I tillegg måtte det gjøres fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. I begrunnelsen fremgikk følgende:

Det er fremlagt flere pristilbud i saken. I skaderapporten fremlagt fra Crawford er det estimert kostnader på kr 295 000. I pristilbudet fra snekker Ø datert 29.3.23, fremgår det at kostnadene for arbeid knyttet til utvendig tak, lufting ved raft og fuktskade på loft samt utbedring av følgeskadene estimeres til kr 293 750. Det er i tilbud fra N Byggservice datert 1.11.23 opplyst at utbedringskostnadene vil være på kr 489 012. Det fremgår derimot av pristilbudet fra F AS datert 14.7.24 at kostnadene estimeres til kr 648 900.

I tilfeller der det foreligger faktiske pristilbud, synes dette i større grad å være veiledende, sammenlignet med prisestimat som gis i skaderapporter. Arbeidet omfatter utskifting av skadet isolasjon, samt legging og montering av ny yttertak og ny taktro. Det vil også være arbeider knyttet til nye vindskier og isbord, forkantbord, takrenner og nedløp samt montering av ny pipehatt. Det er også arbeid til følgeskadene på yttervegg ved bad og himling.

Det fremstår usikkert for sekretariatet hvorfor kostnadene fra F AS er såpass mye høyere enn de andre pristilbudene som er gitt. Finansklagenemnda besitter ikke bygningsteknisk kompetanse, og vår saksbehandling er begrenset til sakens dokumenter. Når det er uenighet mellom fagkyndige om nødvendig utbedringsbehov, må i utgangspunktet det rimeligste alternativet legges til grunn, så langt det ikke er sannsynliggjort at dette ikke vil være forsvarlig.

Det er kjøper som eventuelt må sannsynliggjøre at det rimeligste alternativet ikke vil være tilfredsstillende, se bl.a. FinKN 2015-020, FinKN 2017-637 og FinKN 2018-497.

Etter sekretariatets vurdering, er det fremlagt uttalelse fra fagkyndig om at tilbud fra F AS anses å være nødvendig og forsvarlig. Det vises til uttalelse fra F AS i brev fra skadetakstmann fra Crawford (Takstmann J). Vi kan ikke se at dette er imøtegått av foretaket.

Etter sekretariatets vurdering blir utmålingen svært skjønnsmessig. Det må også gjøres et standardhevingsfradrag med bakgrunn i at taket er 24 år gammelt, og at ytterveggen mest sannsynlig er fra byggeåret. Badets overflater vegger og himling har også fått TG 2, men gitt at følgeskadene i vår sak i stor grad knyttet til himlingsplate og listverk rundt sjakten for soilrør, finner vi at det gjøres et mindre fradrag for dette.

I FinKN 2021-561 ble det ved utmålingen av prisavslaget for et 34 år gammelt tak gjort et fradrag på 50 prosent. I FinKN 2013-168 ble det gjort et fradrag på 60 prosent for 30 år gammelt tak. I FinKN 2022-175 ble det gjort fradrag på ca. 40 prosent for 37 år gammel betongtakstein.

Etter en konkret vurdering, finner vi det rimelig at prisavslaget settes kr 350 000.

Kjøper har i nemndsansmodningen anført at prisavslaget må settes høyere, bl.a. sett hen til at taket ble gitt TG 1 og at taket kun var 24 år på kjøpstidspunktet. Når en bygningsdel får TG 1 må man forvente at bygningsdelen fremdeles har en lang levetid igjen, til tross for alder. Enkelte bygningsdeler skal, ved godt vedlikehold, kunne vare ut byggets levetid.

Foretaket har i en kommentar bemerket at yttertaket hadde oppnådd en alder på 24-25 år, mens undertaket hadde oppnådd en alder på 48 år. Dette tilsier at taket befinner seg innenfor et intervall der utskiftning er påregnelig. Det er også anført at en kostnad på kr 100 000 for taktro ikke er dokumentert nødvendig, og følgelig ikke skal medtas ved en eventuell utmåling.

Nemnda finner etter en samlet vurdering å kunne tiltre sekretariatets utmåling. Det vises til de momenter som sekretariatet har pekt på i sin vurdering. Det fremkommer ikke noe i kjøpers nemndsansmodning som rokker ved dette. Det er heller ikke grunnlag for å sette prisavslaget lavere, slik foretaket anfører.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).