

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-519

20.5.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved tak – TG 1 og TG 2 – utmåling av prisavslag – utbedringsbehov? – (tidl.) avhl. § 4-12.

En enebolig oppført i 1955 med påbygg fra 2007, ble solgt "som den er" for kr 5,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.12.21. Takkonstruksjon ble i tilstandsrapporten gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst at det ikke var tegn til fukt eller råteskader i synlige deler av konstruksjonen, og heller ikke tegn til nedbøyninger. Takteking ble gitt TG 2 grunnet alder, og det ble opplyst at ifølge eier var pappen som yttertaket var tekket med fra 2007, og at det ikke var observert råde på takpapp eller vindski. Selger opplyste om arbeid på tak utført av både faglærte og ufaglærte/egeninnsats i egenerklæringen. Kjøper oppdaget en taklekkasje syv måneder etter overtakelsen. Det ble fremlagt flere ulike takstrapporter i saken, og de fagkyndige var bl.a. enige om at de to separate takene på boligen manglet lufting og at dette var ufagmessig. Det var også enighet om at det øverste taket må rives og legges på nytt, men uenighet om det nederste taket også måtte skiftes i sin helhet. Foretaket erkjente mangelsansvar, men partene ble ikke enige om størrelsen på kjøpers prisavslag. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning for utbedringskostnader og advokatutgifter, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av taklekkasje, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Østfold oppført i 1955, med tilbygg fra 2007.

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

Fra selger:

Påbygg i stuedel på fasade vest ble utbygd i 2007. Dette ble ikke søkt om ved utbygging. Det er søkt i ettertid og denne søknaden er godkjent av x. kommune. Det gjenstår søknad om ferdigattest som bli sendt inn fortløpende.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Konklusjon

(...) I hht eier er boligen oppført i ca. 1955 og senere tilbygget, og renovert både utvendig og innvendig. (...) Innvendig holder boligen er normal standard, og er generelt godt vedlikeholdt. (...)

Takkonstruksjon – TG 1

Beskrivelse:

Boligen har pulttak i trekonstruksjon.

Eier opplyser at deler av taket ved stuen er tilbygget for noe år siden.

Vurdering:

Det var ikke tegn til fukt eller råteskader i de synlige deler av takkonstruksjonen på befaringstidspunktet.

Det var heller ingen tegn til nedbøyninger i takkonstruksjonen.
De lukkede konstruksjonene på taket er ikke inspisert.

Taktekking – TG 2 pga. alder

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med papp.
Eier opplyser at denne er fra 2007.

Vurdering

Yttertaket er kun besiktiget fra bakkenivå.
Det var ikke tegn til råteskader på vindskiene.
Det ble ikke observert råde på pappen.

Levetid

Normal levetid for takpapp er 20-30 år.

I rapporten ble det under «Teknisk verdiberegning» gjort en verdireduksjon på kr 1,146 mill. (20 %) fra beregnede byggekostnader på kr 5,73 mill.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2001. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade, svarte selger «Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats». Firmanavn ble oppgitt til «snekkerfirma Å. – mur- og flisefirma G. – snekkerfirma F. – Blikkenslagerverksted F.», og selger redegjorde for følgende arbeider:

Påbygg ut over eksisterende veranda i stue. Skiftet tak i stue. Skiftet utvendig kledning, vinduer og takpapp på alle tak i 2007. Utført av (snekkerfirma Å.).

Pusset all utvendig mur fasade og nytt belegg på veranda i 2019. Utført av (mur- og flisefirma G).
Skiftet garasjeport i 2019. Utført av (snekkerfirma F).

Egeninnsats platting med tak foran inngangsparti i 2014.

Takrenner og nedløp skiftet i 2007/2008. Kledd inn pipe med blikkplater. Utført av (Blikkenslagerverksted F).

(...)

Tilleggs kommentar:

Påbygg i stuedel på fasade vest ble utbygd i 2007. Dette ble ikke søkt om ved utbygging. Det er søkt i ettertid og denne søknaden er godkjent av Fredrikstad kommune. Det gjenstår søknad om ferdig attest som vil bli sendt inn fortløpende.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.12.21, og overtatt av kjøper den 1.3.22.

Kjøper oppdaget den 16.10.22 at det dryppet fra taket innvendig. Kjøper hadde gått opp på taket for å undersøke årsaken til dryppingen, og merket der knasing og at takplatene sviktet da han gikk på taket.

Kjøper innhentet skaderapport fra byggfirma D. datert 17.10.22:

Utett yttertak. Vann har trukket inn ved og rundt pipe. Rent inn under papp og videre ned i konstruksjonen.

Dette er en lekkasje som har pågått siden taket ble bygget 2007.

Nå har undertak råtnet opp og da renner vann inn i konstruksjonen.

(...) Dette har pågått siden taket ble bygget 2007.

(...) Lekkasje siden byggetid 2007. Undertak er nå råteskader iver store deler av taket.

(...)

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Bygge om hele taket og montere nytt pipebeslag.

Kjøper innhentet et pristilbud fra byggfirma S. datert 31.10.22 for nytt taktekke med luftespalte til kr 283 751 for tak 1, og kr 294 791 for tak 2.

Foretaket innhentet også en skaderapport fra takstfirma I. datert 17.3.23:

1.1.Vurdering

(...)

Boligen er oppført i halve plan, og har to takflater. Den øvre takflaten måler 68m2, og den nedre takflaten måler 85m2. Taket har helningsvinkel på ca 9 grader.

Konstruksjonen er oppført som en luftet takkonstruksjon, med luftespalte mellom isolasjonssjiktet i skråtaket og takbordene under papptekkingen. Luftespaltens funksjon er å ventilere bort varm luft som av naturlige årsaker trekker inn i konstruksjonen. Luftespalten skal hindre oppvarmet luft i å kondensere mot kald takflate, og den skal bidra til å holde takflaten kald, slik at snøsmelting og skadelige isdannelser ikke oppstår.

Det registreres at åpningen mot luftespalten øverst og nederst på takflaten er dels blokkert. Vindsperre og kledning på veggene er avsluttet mot undertaket, og blokkerer spaltene. Dette gir redusert luftefunksjon, og fare for fukt- og fuktrelaterte skader. Kledningen ble skiftet i 2007. Prinsippet om luftet takkonstruksjon har vært godt kjent i byggebransjen i lang tid. Utførelsen i dette tilfellet er ikke fagmessig.

Det registreres kondens på undersiden av undertaket i takutstikket øverst på den øvre takflaten. Dette er en følge av redusert lufting. Undertegnede finner det mest sannsynlig at dårlig lufting i konstruksjonen er årsak til svikt (antatt råteskader) i deler av undertaket på den øvre takflaten.

På den nedre takflaten er det ikke registrert lekkasjer eller symptomer på svikt i undertaket. Utførelsen ved luftespalter nederst er tilsvarende som på den øvre delen. Øverst er ikke luftespalten synlig, for her er takflaten avsluttet mot veggen. Lengst mot nord er det møntakflate. Forholdene tyder på at luftingen har fungert bedre her.

Lekkasjepunktet ved pipa er på den øverste takflaten (se markering på skisse over). På befaringsdagen hadde huseier fuget over skjøter i tekkingen, og det hadde ikke kommet inn mer vann siden. Mye tyder på at dette er en lokal lekkasje/utetthet i undertaket som følge av naturlig elde og slitasje. Undertegnede finner det lite sannsynlig at taket har lekket siden 2007, ettersom det ikke er innvendige følgeskader. Ved aktiv lekkasje i 16 år ville det normalt vært synlige skader i området der lekkasjen ble oppdaget. Lekkasjen har overveiende sannsynlig oppstått i nyere tid.

(...)

1.2 Konklusjon

Det er oppdaget lokal lekkasje ved pipe. Det er ikke følgeskader innvendig som følge av lekkasjen. Forholdet er provisorisk utbedret med fugemasse.

Luftespaltene er er blokkert øverst og nederst på taket. Dette gir redusert ventilering av takflaten og kan medføre kondensering mot undertaket og fuktskader i konstruksjonen. Redusert lufting er sannsynlig årsak til svikt/ råte i undertaket på den øvre takflaten. Utbedring av forholdet er påkrevet.

1.3 Utbedring

Utbedring av den øvre takflaten innebærer riving og tilbakeføring av tekking og undertak. Det etableres nye beslag i randsonen og på pipen. Kledning og vindsperre kuttet langs luftespalten. På den nedre takflaten er det ikke registrert symptomer på svikt i undertaket. Her kan det være tilstrekkelig å åpne de blokkerte luftespaltene langs takfoten.

B. har priset utbedring til kr 273.363.- inkl mva.

Kjøper engasjerte etter dette takstfirma T., og i skaderapport datert 2.10.23 ble årsak til skaden oppgitt som «manglende lufting av takkonstruksjoner, utett yttertak v/pipe forsøkt utbedret av tidl. eier, antatt 2007 når papptak ble lagt om, partielle råteskader i undertak v/pipe på grunn av lekkasje over tid og manglende lufting/kondensering». Under punktet «Mandat: Beskrivelse av skade», har takstmannen bl.a. opplyst at «Vann har kommet inn ved dør i 2.etg., og det er ingen alvorlige følgeskader i 2 etg.», samt «Ved vår befaring på taket konstaterte vi at området rundt

pipe var mykt (partiell råteskade) når vi tråkket/gikk på taket». Videre opplyste takstmannen bl.a. følgende:

Ved vår befarings ble det konstatert manglende og ingen Lufting/luftespalte av takkonstruksjonene da utvendig kledning går helt oppunder undertak/taktro som hindrer lufting. Det ble i tillegg også registrert kondenssskader i ytterkant/takutstikk på den øvre takkonstruksjonen. Den nedre takkonstruksjonen har p.t. ikke registrert noen lekkasje eller råteskade, men har samme feil som øvre del, dvs. Manglende lufting/luftespalte og må derfor også legges om og krysslufte.

(...) Vi er enig med takstfirma I. i følgende:

(...)

«Det registreres at åpningen mot luftespalten øverst og nederst på takflaten er dels blokkert. Vindsperre og kledning på veggene er avsluttet mot undertaket, og blokkerer spaltene. Dette gir redusert luftefunksjon, og fare for fukt- og fuktrelaterte skader. Kledningen ble skiftet i 2007. Prinsippet om luftet takkonstruksjon har vært godt kjent i byggebransjen i lang tid. Utførelsen i dette tilfellet er ikke fagmessig.»

Min Kommentar:

Det har ingen hensikt å åpne «De blokkerte luftespaltene langs takfoten» da det ikke er etablert eller er noen luftespalte/lufting av undertak/takkonstruksjon.

Utbedring:

Eksisterende papp og undertak rives, for så å bygges riktig opp igjen, etter anbefalte normerte løsninger.

4.1 Konklusjon

Takkonstruksjon på begge tak legges om pga. manglende lufting.

(...)

5. Pris / Kostnadsoverslag:

Utbedring av Takkonstruksjoner pga. manglende lufting av 2 stk. Tak 150m² er estimert til kr. 437.500.- inkl. Mva. Utbedring av fukt/ muggsopp og Råteskader i undertak v/ pipe RS 25 000.-

Totalt kr 462 500.- inkl.mva.

Kjøper har opplyst at de i etterkant av foretakets avslag iverksatte utbedring av tak 1. Kjøper engasjerte byggmester A. for å gjennomføre utbedringene, og utbedringskostnadene for tak 1 endte på kr 241 870. I forbindelse med utbedringene ble det også tatt bilder av råteskader som ble oppdaget underveis, og det ble fremlagt fakturaer.

Foretaket har innhentet en tilleggsuttalelse fra takstfirma I. i e-post datert 20.12.23:

Boligen her har to separate takflater på hhv 68m² og 85m². Det er den øvre takflaten på 68m² som har skader, og denne mener vi må legges om i sin helhet. B. sitt tilbud inkluderer å legge om taket, etablere luftespalte og kutte kledningen som blokkerer spaltene.

Den nedre takflaten på 85m² er dels nyere, og det er ingen skader her. Luftespalten nederst ved takutstikket er blokkert av kledning, men det er saget ut hull i takutstikket på sidene av taket, så har kan det muligens være en krysslufting (se bilde vedlagt). Her har vi kun anbefalt å kutte kledningen. Dette er priset av B.

Bildene som nå er tatt etter at kledning er tatt av, viser at takkonstruksjonen er gammel og bygget som det ofte ble gjort den gang, uten vindsperre mellom isolasjon og taktro. Det fremgår ikke hvem av takflatene som er avbildet.

Tilstandsvurderingen av takkonstruksjonen her er slik jeg ser det, uheldig. Det er visuelt synlig fra bakkeplan at kledningen fra 2007 er ført tilnærmet helt opp mot taktro (luftespalter er veldig smale), så dette burde vært kommentert, eller undersøkt nærmere. Basert på konstruksjonens alder er nok TG2 mer riktig, men her hadde takstmannen iht NS3424 mer rom til å vurdere tilstandsgrad etter eget skjønn.

Til dette har kjøper bemerket at det var den øvre takflaten som var avbildet.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring, hvor det bl.a. fremgikk at de var helt uvitende om en vannlekkasje fra taket.

Sekretariatet for Finansklagenemnda kom i vurdering av 13.5.24 til at det forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og utmålte et prisavslag etter standardhevingsfradrag på kr 150 000, jf. avhl. § 4-12, samt erstatning på kr 4 000, jf. fal. § 21-2.

Foretaket aksepterte sekretariatets vurdering.

Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda på nytt den 13.2.25. I den forbindelse ble det fremlagt en ny rapport fra takstfirma T., hvor det bl.a. fremgikk at takkonstruksjon også på det nederste taket måtte legges om på grunn av manglende lufting. I tillegg var det gitt en nærmere beskrivelse av problemene som kunne oppstå ved utilstrekkelig lufting.

Det ble videre fremlagt to uttalelser fra takstfirma I., som fastholdt at det ikke var skader på den nedre takflaten, og estimert tiltak til grovt kr 50 000 inkl. mva. I tillegg fremla kjøper «Tilsvar» fra takstfirma T., som bl.a. kommenterte at nedre takkonstruksjon hadde samme feil som øvre.

Kjøper var enig i sekretariatets vurdering av boligens øverste tak, men uenig i vurderingen av at det ikke var nødvendig å skifte også det nederste taket. Kjøper har anført at kostnaden til utskiftning av det nederste taket var kr 294 791.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for samlede utbedringskostnader, erstatning for utgifter til advokat (egenandel) på kr 4 000, og forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har erkjent mangelsansvar, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., men har anført at utmålingen av prisavslaget måtte ta utgangspunkt i den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Foretaket viste til at det ikke var nødvendighet med omlegging av den andre takflaten, og at fullstendige utbedringskostnader var på totalt kr 273 363, før et standardhevingsfradrag. Foretaket har bestridt at det ville foreligge noe restlyte ved boligen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Foretaket har erkjent at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet lekkasje ved pipen og utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Det omtvistede spørsmålet er hvilket prisavslag kjøper har krav på, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Taktekkingen ble opplyst å være fra 2007, og var dermed 14 år gammel ved salget, og den ble gitt TG 2 grunnet alder. Ved utmålingen skal det gjøres fradrag for den standardheving eller forlengede levetid utbedringen vil medføre. Det er foretaket som har bevisbyrden for fradragets størrelse. Fradraget må fastsettes skjønnsmessig.

Hva gjelder det øverste taket, legger nemnda i likhet med sekretariatet til grunn ved utmålingen kjøpers faktiske utbedringskostnader på kr 241 866.

De fagkyndige er uenige om behovet for utbedring av det nederste taket. Kjøpers takstmann fremholder i korte trekk at eksisterende takpapp og undertak må rives for deretter å bygges opp korrekt med krysslufting etter anbefalte normerte løsninger. Utbedringskostnadene for begge takene til sammen er estimert til kr 462 500. Foretakets takstmann har i hovedtrekk fremholdt at det er tilstrekkelig med lokal utbedring, særlig sett i lys av at det ikke er dokumentert skader som krever utbedring på den nedre takflaten. Den lokale utbedringen er etablering av «sammenhengende luftespalte fra bunn til topp uten omlegging av taket» samt «demontere ytterkledningen på veggflaten der nedre takflate støter imot veggen kan man føre spalten opp bak kledningen eller oppunder kledningen via et beslag». Utbedringskostnadene for den lokale utbedringen er estimert til kr 50 000.

Nemnda må vurdere saken på bakgrunn av de fremlagte dokumentene. Som nevnt er det uenighet mellom de fagkyndige om hvilke utbedringsarbeider som er nødvendige knyttet til det nedre taket. Det er kjøper som har bevisbyrden for hvilke utbedringsarbeider og -kostnader som er nødvendige. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at det er nødvendig med så omfattende utbedringsarbeider som kjøpers takstmann argumenterer for. Sett i lys av at det ikke er dokumentert skader som krever utbedring på det nederste taket, er det sannsynliggjort at lokal utbedring, slik foretakets takstmann har skissert, vil gi en forsvarlig utbedring i dette tilfellet.

Nemnda er etter en samlet vurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 200 000 etter at det er gjort fradrag for standardheving og forlenget levetid knyttet til det øverste taket.

Kjøper har også krevd erstattet egenandelen på kr 4 000 for advokatutgifter, noe sekretariatet ga kjøper medhold i. Foretaket har i e-post av 15.5.24 opplyst at det følger sekretariatets vurdering. Kjøpers krav om erstatning med kr 4 000 tas etter dette til følge.

Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrenter, slik det er framsatt krav om, jf. forsinkelsesrentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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