

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-523

23.5.2025

AmTrust International Underwriters DAC

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

Taklekkasje – nyere bolig – 3,3 % av kjøpesummen – (tidl.) avhl. § 3-9 andre punktum og 4-12.

En 2-roms leilighet fra 2018 ble solgt "som den er" for kr 3,09 mill. i 2019. Boligen ble markedsført som en "nybygget leilighet", men det fremkom av salgsprospektet at selve bygget leiligheten befant seg i var fra 1852. I selgers egenerklæring var det opplyst at det var utført arbeid av faglærte på boligens tak. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en taklekkasje, og anførte at det forelå en vesentlig mangel. Kjøper viste i hovedsak til at leiligheten ble markedsført som ny. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at vesentlighetsvilkåret ikke var oppfylt, bl.a. i lys av utbedringskostnadenes størrelse, boligens alder, og opplysninger ved salget. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 128 352.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 2-roms leilighet i Trøndelag oppført i 2018.

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

Nydelig 2-roms med balkong - Ferdigstillet i 2019 - Førstelinje mot elva - Lekkert kjøkken m/hvitevarer - Flislagt bad (...) nybygget leilighet

(...) Byggeår

2018

(...) Standard

Det er etablert 7 leiligheter i denne bryggen som opprinnelig ble bygget i 1852. I de 3 første etasjene er det bygget 2 speilvendte leiligheter i hver etasje og en toppleilighet i 4. etasje - alle disse ble etablert i 2018/19.

Foretaket har opplyst at det ikke forelå noen tilstandsrapport, ettersom det var snakk om nybygde leiligheter.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2015, men ikke bebodd denne. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade krysset selger av "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad", og opplyste:

Firmanavn: Byggefirma S

Redegjør for hva som er gjort og når: Nytt taktekke, delvis nye takstein

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,09 mill. ved udatert kjøpekontrakt (2019).

Den 30.10.24 oppdaget kjøper lekkasje fra taket i leiligheten. Etter nærmere undersøkelser viste det seg at lekkasjen hadde pågått i lang tid og skyldtes en konstruksjonsfeil i yttertaket. Det ble

fremlagt skaderapport fra takstfirma O av 31.10.24:

Vann har kommet inn i tre leiligheter.

Årsak til skade

Vanninntrenging gjennom takkonstruksjonen trolig på grunn av utett undertak.

Årsak til årsak:

Taket på nabobygget er bygget sammen med bygge hvor de skadede leilighetene er. Jeg legger merke til at det er mange takstein som er skadet og vannet finner veien ned på undertaket via disse. Se bilde nr 1 i rapporten.

Foretaket fremsatte et forlikstilbud til kjøper på kr 60 000. Foretaket har i ettertid vist til at tilbudet ble fremsatt på feilaktig grunnlag, ettersom det ble lagt til grunn feil sameiebrøk for enheten og at beløpet dermed fremsto høyere. Kjøper svarte med et mottilbud på kr 70 000, noe foretaket tolket som et avslag på det opprinnelige tilbudet.

Kjøper har fremsatt et krav mot foretaket på kr 128 352, som omfattet følgende:

Min leilighet: 52 916 kr (Snekker)

Min leilighet (tilleggsutgift): 12 906 (Maler)

Taket: 36 130 kr (252 916 kr fordelt på 7 leiligheter)

Arbeid: 26 400 kr (3 dagers arbeid à 8 timer til 550 kr per time, inkludert reiseutgifter)

Kjøper har fremlagt fakturaer fra byggefirma M til sameiet på hhv. kr 252 916, kr 52 916 og kr 45 720. Kjøper har vist til at de for å holde kostnadene nede hadde tatt seg fri og jobbet tre hele dager med å sette opp stillas, rive i de tre leilighetene, kaste avfall, sette inn avfuktere og fjerne takstein, slik at en takstmann og en snekker kunne utføre sin første vurdering.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Kjøper har bl.a. vist til at boligen ble markedsført som et nybygg, og at det ikke er var påregnelig med konstruksjonsfeil og lekkasjer fra taket. Kjøper har også anført at det var inngått et bindende forlikstilbud med foretaket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 128 352.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har bl.a. vist til at utbedringskostnadene ikke var tilstrekkelig store til å utgjøre et vesentlig avvik, samt at det ble gitt risikoopplysninger om ufaglært egeninnsats. Foretaket har påpekt at kjøpers krav inkluderte kostnader for egenarbeid. I tillegg har foretaket vist til at bygningen leiligheten er i var oppført i 1852, og at kjøper følgelig ikke kunne ha høye forventninger til boligens tak.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste til at boligen ble markedsført som ny, og ny takteking.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet taklekkasje.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av mangelsspørsmålet:

Kjøper har vist til at de nødvendige kostnadene for å utbedre utgjør kr 128 352, dvs. 4,15 % av boligens kjøpesum. Utbedringskostnadene er dermed i det nedre sjiktet sett hen til den veiledende terskelen oppstilt av Høyesterett. Spørsmålet vil dermed være om kvalitative momenter likevel medfører at det foreligger et

vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand.

Den aktuelle boligen ble markedsført som en "nybygget leilighet" med byggeår 2018, "ferdigstillet i 2019". Foretaket har opplyst at det ikke forelå noen tilstandsrapport, ettersom det var snakk om nybygde leiligheter. I egenerklæringen var det krysset av for at det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade av "faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad". Selger opplyste videre at byggefirma S. hadde utført "Nytt taktekke, delvis nye takstein".

Denne saken gjelder lekkasje fra et nytt tak, og som kun var 1 år gammelt ved salget i 2019. På bakgrunn av opplysningene ved salget legges til grunn at kjøper kunne forvente at taket var utført av faglærte. Vi kan følgelig ikke se at det var påregnelig at det noen år senere ble avdekket konstruksjonsfeil, og lekkasjer som hadde pågått siden oppføringen. Sekretariatet har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og at avviket på 4,15 % av kjøpesummen i denne aktuelle saken må anses som tilstrekkelig.

Se til sml. bl.a. FinKN 2018-318 (nytt tak, TG 0 - 2,9 % vesentlig), FinKN 2014-447 (1 år gammel bolig, høy standard - 2,7 % vesentlig), FinKN 2021-665 (5 år gml. bolig - 4,5 % vesentlig), FinKN 2023-215 (7 år gammel bolig - 3,65 % vesentlig), FinKN 2023-328 (7 år gammel bolig - 3,98 % vesentlig) og FinKN 2022 554 (terrasse 6 år - 3,5 % vesentlig).

Nemnda har kommet til samme konklusjon som sekretariatet og kan i det vesentlige tiltre begrunnelsen. Hva gjelder utbedringskostnadenes størrelse, er imidlertid nemnda kommet til at disse ikke skal inkludere egenarbeid, da kostnader i et slikt omfang som krevd ikke er sannsynliggjort. Det er ikke fremlagt noe pristilbud eller fagkyndige vurderinger om arbeidene som er opplyst å være gjort av kjøper og hans ektefelle. Men selv om utbedringskostnadene som følge av dette reduseres, er nemnda kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum – særlig sett hen til at taktekingen var kun ett år gammel ved salget og opplyst utført av faglærte.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det er krevd prisavslag med kr 128 352 hvor kr 26 400 er egenarbeid. Som det fremgår over, kan ikke nemnda se at egenarbeider til kr 26 400 kan kreves dekket som del av prisavslaget slik saken er opplyst for nemnda. Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 102 152, da det ikke er grunnlag for standardhevsfradrag eller fradrag for forlenget levetid i dette tilfellet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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