

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-592

10.6.2025

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

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

Ufagmessig utbedring av tidligere taklekkasje – utleiebolig – selgers kunnskap – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En del av en tomannsbolig fra 2002 ble solgt «som den er» for kr 2,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.11.20. Ved salget ble bl.a. innvendige overflater, yttervegger, yttertak/takkonstruksjon og renner/nedløp/beslag vurdert til TG 1. Taktekingen ble gitt TG 2, med merknad om «*litt mose på nord side*», samt påkjenner fra vind og vær. I egenerklæringen opplyste selger å ikke ha bodd i boligen. Etter noen år oppdaget kjøper en aktiv lekkasje fra taket. Etter videre undersøkelser ble det avdekket at lekkasjen tidligere var forsøkt utbedret, og at det aktuelle utbedringsforsøket fremsto som svært ufagmessig. Det ble bl.a. funnet bruk av silikon, byggeskum og gammelt tørkepapir. Kjøper anførte dermed at selger hadde holdt tilbake opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger ikke hadde noe kjennskap til boligen, og at terskelen for vesentlighetskriteriet ikke var nådd. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 351 592, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av taklekkasje, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en del av tomannsbolig oppført i 2002.

I salgsprospektet ble boligen omtalt som en trivelig og lys bolig over en etasje.

I tilstandsrapporten ble takkonstruksjon gitt TG 1, og det ble opplyst at taket var oppført med takstoler og kledd med plater som underlag for pappshingel, med adkomst til kaldloft via luke på soverom. Renner, nedløp og beslag ble også vurdert til TG 1. Takteking ble gitt TG 2, og det ble gitt følgende beskrivelse:

Taket er tekket med pappshingel, hvor det ble registrert litt mose på nord side. Taktekket har omtrent oppnådd beregnet levetid. Om taktekke skal utskiftet, bør undertak kontrolleres evt. utskiftes. Pappshingelen overflate har i dag en noe redusert styrke, som et resultat av mekanisk påkjenning av vind, frost og sollys.

Vurdering og begrunnelse

Litt mose på nordside av tak. Taket er tekket med pappshingel.

Tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2001, men ikke hadde bodd i boligen. Selger krysset av «Ja» på spørsmålet «Har du kjennskap til eiendommen?». For øvrig ble samtlige spørsmål i egenerklæringen besvart med «Nei».

Boligen ble solgt «som den er» for kr 2 500 000 ved kjøpekontrakt signert den 30.11.20.

Etter overtakelsen avdekket kjøper en aktiv taklekkasje med følgeskader.

I rapport fra Recover av 2.7.24, innhentet av Tryg Forsikring, fremgikk bl.a.:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Det er blitt brukt byggeskum som tettningsmiddel mellom nabotak/vegg.

Det er også gjort forsøk på tetting i form av silikon innenfra på loft.

Vann som følge av regn har trenget inn gjennom åpning i tak/vegg, hvor det har blitt brukt byggeskum (utvendig) og silikon (innvendig) som tettningsmiddel.

Vanney har funnet veien inn til kryploft og videre gjennom himling til gang 1etg.

(...)

Tidligere eier har ikke oppgitt skade/reperasjon ved salg, mangelfull opplysning ved salg.

Det har tydelig vært forsøkt tettet tidligere, også gammelt tørkepapir er funnet under isolasjonen.

B AS ga et pristilbud den 10.10.24 for utbedring på kr 293 342.

Videre ble det fremlagt to tilbud fra firma S, ett for midlertidig utbedring av tak på kr 35 063 inkl. mva., og ett for utbedring av følgeskader på kr 53 250 inkl. mva.

Foretaket har redegjort for selgers forklaring i saken:

Selger har opplyst til selskapet at hun ikke har bodd på eiendommen. Dette kommer også tydelig frem i egenerklæringen, (...).

Som en følge av dette har selger ingen kjennskap til mulige skader på taket eller andre forhold ved eiendommen.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at selger måtte ha vært klar over lekkasjen, da denne ufagmessig har blitt forsøkt utbedret i selgers eiertid. Kjøper har videre anført at foretakets opptreden var grovt uansvarlig og i strid med både rettsregler og allment etisk ansvar.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 351 592, etter fradrag for utbetaling fra sin bygningsforsikring.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Foretaket har vist til at selger benektet kjennskap og det ble vist til at selger aldri hadde bodd i boligen. Foretaket har bl.a. påpekt at lekkasjen ble oppdaget fire år etter overtakelsen, og at det var like sannsynlig at kjøper selv hadde foretatt tettingen i sin eiertid. Foretaket mente det var urimelig å legge til grunn at selger skulle ha kunnskap om en eventuell tetting. Foretaket kunne heller ikke se at boligen var i vesentlig dårligere stand pga. alder og risikoopplysninger gitt i takstrapporten.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet bemerket at selger hadde eid boligen siden oppføringen, og at det fremsto som helt usannsynlig at den ufagmessige tettingen av tidligere lekkasje var originalt fra oppføringsåret. Selv om selger ikke hadde bodd i boligen, hadde selger hatt vedlikeholdsansvaret, og det fremsto tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det forelå dermed mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det er i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

I nærværende sak har kjøper avdekket at yttertaket ikke var tett og at lekkasjen ufagmessig har vært forsøkt utbedret, samt at dette overtid har påført boligen videre følgeskader. I boligsalgsrapporten fikk bl.a. takkonstruksjonen, renner/nedløp/beslag og yttervegger hhv. TG 1.

Taktekking ble gitt TG 2 med opplysninger om "litt mose på nord side", samt at "pappshingelen" hadde noe redusert styrke pga. alder (vær og vind). Takstmannen mente imidlertid at det ikke var behov for utbedringstiltak.

I egenerklæringen ble det ellers ikke gitt noen risikoopplysninger med henvisning til at selger ikke hadde bebodd boligen. Foretaket tilbakeviser også ansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 av den grunn.

Vi forstår det imidlertid slik at selger har eid boligen siden byggeåret og iht. vedlagt dokumentasjon fra Recover fremstår det som helt usannsynlig at den sterkt ufagmessige tettingen med byggskum og silikon er originalt fra byggeåret. Vi presiserer da at boligen jevnt over ellers holdt en faglig god standard iht. boligsalgsrapporten. Selv om boligen har vært utleid av selger har selger som eier over flere år hatt et vedlikeholdsansvar for boligen. Vi mener derfor at det er mer sannsynlig enn ikke at enten selger, eller noen i regi av selger, ufaglært har forsøkt å tette taket i selgers eiertid. Vi kan heller ikke se at foretaket har redegjort for at det foreligger noen andre rimelige grunner for at selger likevel skulle ha vært uvitende om lekkasjen og utbedringsforsøket. Hvilket betyr at selger enten var kjent med forholdet eller i tilfelle måtte ha vært kjent med det.

Slik saken er dokumentert for oss har vi derfor kommet til at kjøper har sannsynliggjort selgers kjennskap, og bevisterskelen for dette er helt alminnelig sannsynlighetsovervekt, jf. bl.a. FinKN 2022-673, LB-2021-122100, LA-2017-34172, LB-2020-87949 og LB-2023-9555.

På bakgrunn av ovennevnte og sett hen til dokumenterte utbedringskostnader, er det videre klart at innvirkningsvilkåret er oppfylt.

Sekretariatet har på denne bakgrunn utmålt et prisavslag på kr 200 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Foretaket har i nemndsansmodningen anført at det er urimelig å legge til grunn at selger skulle ha kunnskap om at en eventuell tetting er noe selger har/burde ha kunnskap om. Ettersom kjøper har hatt eiendommen i fire år, er det like sannsynlig at det er kjøper som har foretatt tettingen. Det anføres at det ikke er sannsynliggjort at tettingen har skjedd i selgers eiertid, og at tettingen kunne ha skjedd i kjøpers eiertid. Det er subsidiært gjort gjeldende at det må gjøres et høyere standardhevingsfradrag enn 40 %.

Kjøper har i brev av 15.4.25 tatt til motmæle. Det er bl.a. anført at prisavslaget skulle vært satt enda høyere.

Nemnda finner etter en samlet vurdering å kunne tiltre både sekretariatets mangels- og prisavslagsvurdering.

Nemnda er enig med foretaket i at tidsperspektivet gjør bevisvurderingen noe utfordrende, men alt i alt anser nemnda det sannsynliggjort at den ufagmessige tettingen skjedde i selgers eiertid.

Nemnda er for øvrig også enig med sekretariatet i at mye kan tilsa at det også foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er etter nemndas oppfatning heller ikke grunnlag for et lavere enn prisavslag enn det sekretariatet har landet på. Prisavslaget etter avhl. § 4-12 settes dermed til kr 200 000.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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