

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-594

10.6.2025

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

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

Lekkasje fra garasjetak – egeninnsats av selger og nabo – opplysningsplikt om ufaglært arbeid? – innvirkning? – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En tomannsbolig oppført i 2017 ble solgt «som den er» for kr 3,85 mill., og overtatt av kjøper den 21.5.21. Boligen ble markedsført som tiltalende og moderne med carport. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til utettheter eller arbeid på bl.a. tak/garasje. På spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid som normalt burde utføres av faglærte, opplyste selger at «Murerarbeid og innvendig tømmerarbeid» var utført av selger. I juni 2024 oppdaget kjøper en lekkasje i taket på carporten, og selger forklarte kjøper at carporten var satt opp av selger selv og daværende nabo. I fagkyndigrapport ble det bl.a. påpekt at taket hadde feil fall/motfall, innfesting av taktekke hadde feil utførelse, og tekking opp mot husveggen hadde «fullstendig feil utførelse». Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget om ufaglært arbeid på garasjetaket. Foretaket avslo kravet, og viste bl.a. til at selger var blikkenslager og at det ikke forelå opplysningssvikt. Nemndas flertall kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 78 750, og forsinkelsesrente fra 28.11.24.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje i tak på carport, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en tomannsbolig i Troms oppført i 2017.

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

Tiltalende og moderne halvpart av tomannsbolig fra 2017 med god takhøyde, carport, utsikt, tre soverom og to bad (...)

Boligen er oppført i 2017 etter TEK10 og innehar god standard og materialvalg fra byggeåret. (...)

Parkering

Carport for en bil samt parkering til to biler på egen tomt. Gateparkering etter gjeldende regler. (...)

Ved inngang er det etablert Carport på ca. 21 kvm. (...)

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen datert 22.08.2017.

Av denne fremkommer det at ferdigattest må begjæres når utomhusarbeid, carport og veranda er utført.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2017. Selger kjente ikke til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og opplyste å ikke kjenne til utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade. På spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid som normalt burde utføres av faglærte personer, utover det som tidligere var nevnt, opplyste selger:

Murerarbeid og innvendig tømmerarbeid er utført av [Selger].

Det var fremlagt en tilstandsrapport ved salget, hvor samtlige punkt med unntak av bad i underetasjen var gitt TG 1.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 3 850 000 ved kjøpekontrakt datert 18.2.21, og overtatt av kjøper den 21.5.21.

Kjøper oppdaget 12.6.24 lekkasje i taket på carport, og reklamerte til foretaket dagen etter.

I SMS-korrespondanse mellom kjøper og selger av 7.10.24, svarte selger følgende på spørsmål om hvilket byggefirma som satte opp carporten:

Hei :-) den var det jeg og daværende nabo som satt opp selv.

I skaderapport av 14.11.24 fra A Takstservice fremgikk bl.a.:

I forbindelse med befaringen var det relativt enkelt å avdekke feil/mangler ved utførelsen.

Avvik:

Del av carport som tilhører denne leiligheten har lengde på 6,1 m og bredde på 4,7m. Totalt ca 28 m². Fall på denne type pulttak burde være 1:50. I dette tilfellet er fall langt mindre og fra takrenne og inn på selve taket ca 1m er det motfall. Vises tydelig med vannoppsamling i hele lengderetningen.

Taktekke er bøydd opp mot selve husveggen og klemt inn med et langsgående bord/lekter. Dette er ikke i tråd med korrekt utførelse. Fare for ytterligere vanninntregning/kapilærinntregning av vann er tilstede.

I overgang takrenne/spillblekk og taktekke er det en synlig utetthet på 10x5 cm. Her er en bit av pappshingel borte. I dette området er takpapp helt løs. Vann som er «demmet» opp i dette området av taket har fritt spillerom ned mot underliggende tro og videre helt gjennom takkonstruksjonen.

Påtalte avvik er hovedgrunn til at vann trenger gjennom takkonstruksjon på carport, og har gjort det over noe tid.

Årsak:

1. Fall på taktekke er mangelfullt/feil.

2. Innfesting av taktekke mot selve boligen har feil utførelse.

Her skulle bordkledning på husvegg vært fjernet og overgang montert med blikk minimum 15 cm opp bak kledning.

3. En mindre utetthet på taktekke. Taktekke er ikke festet til spillblikk.

Omfang:

Fall på taktekke registrert å være for lite.

Trobord ca 6 m² er registrert med fuktninntregning.

Taktekke har et hull på ca 10x5 cm.

Taktekke som er ført opp mot selve husveggen har fullstendig feil utførelse.

Det ble estimert utbedringskostnader på kr 37 300 inkl. mva.

Det ble deretter innhentet et pristilbud av 15.11.24 fra firma B på kr 78 750 inkl. mva.

Foretaket har fremlagt selgers svennebrev i «Ventilasjons- og blikkenslagsfaget» og viste til at det ikke var holdepunkter for at selger kjente eller burde kjenne til forholdet.

Foretaket har vist til at det fremgikk i forskrift om allmenngjøring av tariffavtale for byggeplasser i Norge at «Med faglært arbeidstaker menes en arbeidstaker med offentlig godkjent fag- eller svennebrev eller tilsvarende kompetanse som kan likestilles med fag- eller svennebrev innenfor det fagfelt arbeidstaker utfører arbeid».

Foretaket påpekte at boligen også hadde blitt befart av takstfirma T, som hadde utarbeidet en rapport av 8.6.24 på vegne av Fremtind Forsikring. I denne fremgikk bl.a. følgende:

På min befaring ble taket besiktiget. Det kunne ikke påvises konkrete lekkasjepunkter. Det er likevel vurdert at skaden med drypplekkasje skyldes vanninntrengning utenfra over terreng ifb nedbør/smeltevann. Det er ingen fysiske skader fra feks. Treffskader. Dermed legges til grunn at skaden skyldes en utetthet i takbelegg.

Bildet til høyre viser overgang til takrenne. Denne var noe løs. Det er ikke påvist utetthet i overgangen men beslaget bør vurderes festet.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har særlig vist til at boligen flere steder var markedsført med carport fra 2017, og at selger ikke hadde opplyst om ufaglært egeninnsats ved oppføring av carporten.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 78 750, og forsinkelsesrente fra 28.11.24.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel, jf. avhl. § 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at det ikke var noen holdepunkter for at selger kjente eller burde kjenne til forholdet. Lekkasjen ble oppdaget 3 år etter overtakelse. Videre ble det bestridt at det ble gitt mangelfulle opplysninger om ufaglært arbeid, og foretaket viste i hovedsak til selgers fagbrev. Foretaket har vist til at carporten var oppført av selger, og at en nabo bisto som hjelper. Naboen var ikke faglært, men hadde ifølge foretaket nødvendig kompetanse til å oppføre en enkel carport, ettersom han på tidspunktet jobbet i en byggevarekjede. Carporten ble oppført i 2017, samme år som boligen, og spørsmålet i egenerklæringsskjemaet ble tolket bokstavelig, altså om det hadde vært utført arbeid på garasjen etter at boligen ble oppført. Foretaket anførte at selgers avkryssing var korrekt. Ved en eventuell utmåling måtte det foretas et fradrag som følge av forlenget levetid og standardheving.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Slik saken var dokumentert, ble det lagt til grunn at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Det ble bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

I denne saken forstår vi det slik at det er avdekket større feil ved legging av taket på carporten. Kjøper måtte på bakgrunn av opplysningene gitt før salget, og i mangel av andre holdepunkter, kunne legge til grunn at arbeid på carport var utført av faglærte. Når det i ettertid viser seg at arbeidene viser seg å være ufagmessige av den art og i det omfang som følger av skaderapporten, er det etter sekretariatets syn gitt mangelfulle opplysninger.

Sekretariatet fastsatte på denne bakgrunn et prisavslag med kr 60 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Foretaket har i nemdsanmodningen anført at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7. Det er i korte trekk anført at det var en fagkyndig nabo som bisto selger, samt at carporten ble oppført i 2017. På tidspunktet lekkasjen ble oppdaget var det dermed 7 år siden oppføringen av denne. Dersom skaderapportens konklusjon om «fullstendig feil utførelse» skal legges til grunn, ville en eventuell lekkasje etter foretakets syn materialisert seg på et vesentlig tidligere tidspunkt.

Kjøper har i brev av 31.3.25 tatt til motmæle. Det er bl.a. anført at naboens erfaring og kompetanse er irrelevant for saken all den tid A Takstservice har konkludert med «fullstendig feil utførelse».

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det foreligger tilbakeholdte opplysninger om oppføringen av carporten, jf. avhl. § 3-7, men har vært noe mer i tvil om innvirkningsvilkåret i bestemmelsen er oppfylt.

Det springende punktet er altså om opplysningen om det forhold at carport ble oppført av selger og nabo ville ha påvirket avtaleinngåelsen, herunder budets størrelse. Nemnda har ved denne vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Iversen – bemerker:

Flertallet viser til at utgangspunktet i rettspraksis (jf. særlig Rt. 2003 s. 612) og praksis fra nemnda (jf. særlig FinKN 2011-422), er at selger har bevisbyrden for at en mangelfull/uriktig opplysning ikke har virket inn, dog slik at det etter en konkret helhetsvurdering kan tenkes å foreligge spesielle forhold som innebærer at det likevel må anses sannsynliggjort at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Opplysningens art og karakter vil her kunne være sentrale momenter, i tillegg vil utbedringskostnadene kunne komme inn. Lave utbedringskostnader er imidlertid i seg selv ikke avgjørende. I tillegg er det opplysningssituasjonen på salgstidspunktet som er avgjørende: Selv om utbedringskostnadene etter overtakelsen viser seg å være noe begrensede, er det avgjørende om opplysningen før budaksept ville skapt en usikkerhet for kjøper som var egnet til å virke inn på avtalen.

På den ene siden er mangelskravet av begrenset omfang, og i egenerklæringsskjemaet ble det opplyst at selger hadde utført andre egenarbeider (murerarbeid og tømrerarbeid). Det er også på det rene at både selger og nabo hadde visse faglige forutsetninger til å utføre bygningsmessige arbeider. Noen sikkerhetsmessige aspekter ved avviket foreligger ikke. På den andre siden ble boligen markedsført som «oppført i 2017 etter TEK10», og verken i salgsoppgave eller egenerklæringen er det gitt indikasjoner på at carporten var oppført ved egeninnsats. Som sekretariatet også har vist til, må opplysninger om ufaglært arbeid på bygningsdeler i alminnelighet anses å være av betydning for en forbrukerkjøper. Selv om risikoen kan være stor eller liten, avhengig av den ufaglærtes bakgrunn, er det naturlig at kjøper selv må få bedømme den konkrete risikoen. Gitt at mangelskravet i saken ikke kan anses som helt bagatellmessig og selger etter praksis også har tvilsrisikoen på dette punktet, har flertallet kommet til at innvirkningsvilkåret må anses oppfylt.

Flertallet slutter seg videre til sekretariatets utmåling av et prisavslag på kr 60 000.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Mindretallet – Vårheim – bemerker:

Mindretallet har kommet til at den manglende opplysningen om egeninnsats på carporten ikke utgjør en mangel jf. avhl. § 3-7.

Mindretallet er enig med flertallet i at selger skulle opplyst om egeninnsatsen på carporten og at opplysninger om egeninnsats i seg selv er noe kjøper har grunn til å regne med å få. Mindretallet er imidlertid ikke enig i at innvirkningsvilkåret i herværende sak er oppfylt.

Mindretallet har særlig lagt vekt på at det i egenerklæringsskjemaet var opplyst om andre fagdisipliner som selger hadde utført, herunder mur og tømrerarbeid, som innebærer samme krav til fagmessig utførelse som en carport. Kjøper aksepterte dette. Mindretallet mener det derfor er lite sannsynlig at kjøper ville inngått avtalen på andre vilkår dersom selger opplyste å ha oppført carporten selv i samarbeid med naboen, når selger selv er blikkenslager.

Avgjørende for mindretallet er at carporten er en relativ enkel konstruksjon sammenliknet med en fullverdig garasje, og at selger faktisk er håndverker. Når kjøper aksepterte risikoen for selgers egeninnsats knyttet til andre fagdisipliner i boligen, mener mindretallet at kjøper også ville akseptert risikoen for egeninnsats knyttet til carporten.

Mindretallet har etter dette kommet til at den manglende opplysningen om egeninnsats på carporten ikke utgjør en mangel etter avhl. § 3-7, da innvirkningsvilkåret i bestemmelsen ikke er oppfylt.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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