

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-619

13.6.2025

Protector Forsikring ASA

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

Taklekkasje – reklamasjonsfristen – (tidl.) avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

En enebolig fra 1983 ble solgt «som den er» for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.7.21. I salgsprospektet var det opplyst at undertak og takteking var fornyet i 2014 og 2021. I selgers egenerklæring var det opplyst at arbeidet var utført av faglærte. Videre i tilstandsrapporten var både takteking og takkonstruksjon gitt TG 1. Kjøper har forklart at de «en tid» etter overtakelsen oppdaget lekkasje fra taket. Kjøper kontaktet selger, som oppga at det ikke hadde skjedd i deres eiertid, og kjøper kontaktet derfor sin egen forsikring. Kjøper kontaktet deretter en tømrer, som i november 2024 undersøkte boligen. Kjøper reklamerte til foretaket 8.1.25, og anførte bl.a. at selger måtte ha vært kjent med forholdet ved salget, og at det var gitt uriktige opplysninger. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnader.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tak, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er oversittet, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Nordland oppført i 1983.

I salgsprospektet ble det opplyst at boligen framsto godt vedlikeholdt, senest med nytt taktekke på store deler av taket, og at det innvendig var gjort løpende standardheving. Det var også opplyst om følgende:

Underetasje ca. 77 m² og omfatter gang med trapp, to soverom, kjellerstue og bad/vaskerom.

1. Etasje ca. 106 m² og omfatter Vindfang/entré, to soverom, bad, kjøkken og stue med dør til veranda og trapp til underetasje. (...)

I all hovedsak skjult elektrisk anlegg, noe åpent på boder.

Tilkobling via jordkabel.

Sikringsskap med skrusikringer.

Det er gjennomført tilsyn av elektrisk anlegg 11. mai 2021.

Trykkrør i kobber, avløp i plast. I hovedsak skjult røropplegg. (...)

Takkonstruksjon:

Saltak, sperrer av tre, forenklet undertak. Kaldloft, isolert. Undertak fornyet mai 2021, på tilbygg fornyet i 2014.

Taktekking:

Taktekke av profilerte aluminiumsplater på opplekting. Taktekke fornyet mai 2021, på tilbygg fornyet i 2014.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bodd i boligen siden 2008. På spørsmål om kjennskap til utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje, opplyste selger:

Ja. Luftelyr tak utett i 2016, ble fjernet, skade utbedret av eier med bistand fra snekker.

Selger opplyste om arbeid, herunder at stuen var utbygget i 2014, og i den forbindelse var fasaden endret. Arbeidet var utført av faglært:

Snekkerlag O har utført konstruksjon/reisverk, innsetting av vinduer, tetting av bygget inkl. tak-konstruksjon. 2014.

Selger hadde som ufaglært lagt bordkledning og innvendig innredning (isolasjon, vegg/gulv og himling) i 2014. Selger kjente ikke til feil eller kontroll ved el-anlegget. Selger krysset av "Ja" for kjennskap til om utført kontroll på el-anlegg var utført av en godkjent elektroinstallatør. Selger krysset også av på arbeid utført ved egeninnsats/vennetjeneste/ufaglærte, og opplyste om vernetjenester av en utdannet elektriker.

I egenerklæring utfylt av selger ifm. tilstandsrapporten fremgikk bl.a. at det samtidig med at stuen ble utbygd i 2014, ble ca. 1/3 av taket byttet ut, og det ble installert ny pipehatt. Selger hadde selv installert nye ventiler i loft/kvist, samt lagt nye raftkasser med mer lufting. Dette var gjort ila. 2018-2020 for å bedre lufting av tak-konstruksjonen.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a.:

Utbygg mot vest i en etasje i 2014, flere vinduer skiftet. Det meste av taktekke og undertak skiftet i 2021. (...)

Følgende punkter bør spesielt påaktes og betenkes.

- Knirk i gulv stue tilbygg. (...)

Takkonstruksjon TG 1

(...)

Undertak fornyet mai 2021, på tilbygg fornyet i 2014. (...)

Taktekking TG 1

(...)

Taktekke fornyet mai 2021, på tilbygg fornyet i 2014.

Etasjeskiller var gitt TG 2, med opplysning om skjevheter innenfor akseptnivå på grunnlag av byggemåte og alder. Om el-anlegg var det bl.a. opplyst om i all hovedsak skjult anlegg, tilkobling via jordkabel, sikringsskap med skrusikringer, og at el-anlegg var nylig kontrollert gjennom periodisk tilsyn uten vesentlige anmerkninger.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.7.21, og overtatt av kjøper den 19.7.21.

Kjøper reklamerte til foretaket den 8.1.25:

1) Det ble en tid etter overtakelse oppdaget vanninntrengning (drypping fra tak i overgangen mellom opprinnelig stue og tilbygg fra 2014) i forbindelse med regnvær. Dette ble umiddelbart tatt opp med selger, som hevdet at lignende ikke hadde skjedd i deres eiertid. Vi stolte på dette, og tok derfor dette opp med forsikringsselskapet vårt i stedet for med dere. Men så opplevde vi at det samme skjedde flere ganger. Vi kontaktet derfor en tømmer, som i november 2024 gjorde undersøkelser på kvisten som ligger over der vi hadde oppdaget vanninntrengningen, og i kjellerboden beliggende under. På kvisten ble det oppdaget mugg. I kjelleren ble det oppdaget vannskade i takplate (platen var våt). Selger hadde i forbindelse med salget opplyst at merker i taket i kjellerboden ikke var vannskader, men at platene hadde disse merkene allerede da de ble montert. Vi studerte videoen fra salgsannonse, og sammenlignet med bilder av taket slik det er i dag. Vi oppdaget at merkene som angivelig ikke var vannskader befant seg på samme sted som de våte merkene.

2) I desember 2024 ble det av en elektriker oppdaget at lysskinnen i samme tilbygg ikke er montert etter forskriftene. Transformatoren er ulovlig montert inni veggen, noe som medfører stor brannfare.

Foretaket innhentet selgers forklaring i januar 2025:

Vi ble kontaktet første gang 09.02.23 med spørsmål om garanti på taket. Byggefirma F utførte jobben med å bytte tak (nytt over- og undertak) våren -21, med 20 års garanti. Kontaktopplysninger til firmaet ble gitt til kjøper.

Neste kontakt med kjøper var ifølge selger den 11.1.24, denne gangen med informasjon om at kjøper hadde oppdaget vanninntrengning. Det var vedlagt SMS-korrespondanse mellom kjøper og selger. Kjøper skrev til selger at kjøper hadde fått lekkasje og mistenkte skade på taket, og lurte på hvem som var leverandør på taket. Selger svarte med forklaring om hvilke firma som hadde utført arbeidene, og skrev «Håper dette er til hjelp».

Selger har videre forklart:

Vi har bodd i boligen i 13 år, og aldri hatt vanninntregning.

- Forut for salg av huset ble det foretatt tilstandsrapport våren -21. Takstingeniør T fra takstfirma L anbefalte da å bytte tak, noe som ble utført våren -21. Ca 70% av taket ble skiftet, både over- og undertak, takrenner, etc. Arbeidet ble utført av byggefirma F, og må antas fagmessig utført. Dette gjelder også sammenføring mot eksisterende tak. I tilbudet fra byggefirma F (se vedlegg) er det tatt forbehold om råte og oppretting av skjevheter – det ble ikke oppdaget slike forhold da taket ble byttet.
- Gjenstående del av taket som ikke ble byttet, tak over utbygd stue, var da kun 7-8 år (fra 2013-14) og vurdert å være i orden. Tak over utbygd stue er også utført av fagfolk, snekkerlag O. Vi har aldri opplevd eller hatt mistanke om noen problemer med dette taket.
- Etter takbyttet våren -21 ble eiendommen lagt ut for salg ved meglerfirma E.

(...)

Stuen er utbygd over kjellerboden, av snekkerlag O (2014),

Tidligere var det et flatt tak med terrasse over boden. I forbindelse med utbygging av stuen ble det flate taket i sin helhet fjernet. Takplatene i kjellerboden ble beholdt, de var tørre og fine og det var ingenting som tilsa at de burde byttes. I så fall ville vi fått det gjort når vi likevel hadde firma som gjorde en såpass stor jobb hos oss. Platene hadde enkelte merker etter 25 år i en uisolert kjellerbod. Dette var selvfølgelig synlig på bilder i tilstandsrapport, salgsrapport og på visning. Vi har ikke lagt disse takplatene selv, og vi kan heller ikke huske at kjøper spesifikt har spurt om dette eller at vi har svart på det.

- Vi har aldri hatt vanninntrengning i taket i kjellerboden, og heller aldri hatt grunn til å ha mistanke om det.

Det ble fremlagt kvittering fra byggefirma F for arbeid på tak på kr 175 000.

Når det gjaldt transformatoren som kjøper mente var ulovlig montert inni veggen, opplyste selger:

Dette er ikke riktig. Transformatoren er montert frittstående på kvisten av elektriker.

Den er montert på en bjelke bak/nært pipen på kvisten. Den kan være vanskelig å få øye på fordi pipen stenger for lyset fra taklampen.

- For ordens skyld vil vi gjerne nevne at elektrikerfirma L gjennomførte rutinemessig tilsyn med det elektriske anlegget 11.05.21. Alt ble funnet i orden, med unntak av feil ved 1 stikk-kontakt, denne ble utbedret av elektrikerfirma E 23.8.21 og betalt av oss i etterkant av at kjøper overtok eiendommen. Rapporten fra elektrikerfirma L fulgte salgsoppgaven, dvs. før visning og budaksept. Det var dermed kjent for kjøper at tilsynet var utført, samt konklusjonene.

Selger opplyste videre:

Vi har ikke kjent til og har aldri hatt mistanke om vanninntrengning i de årene vi eide boligen. Ikke før kjøper tok kontakt 11.01.24. Det ble heller ikke avdekket problemer på aktuelt sted i forbindelse med tilstandsrapport forut for salg. Den delen av undertaket som var mest slitt var på andre siden av huset, mot sør-øst, mens lekkasjen kjøper har tatt bilde av er mot vest. Taket ble som opplyst tidligere byttet før salg,

dette framkommer også i takstmannens tilstandsrapport (side 8), med tilstandsgrad TG1. Vi ble aldri kontaktet fra byggefirma F med beskjed om at de evt. hadde oppdaget råte, skjevheter eller andre forhold som burde vært utbedret i forbindelse med takbyttet. Vi har dermed ikke kunnet mistenke at noe skulle være galt. I så fall hadde vi selvfølgelig fått dette utbedret mens firmaet likevel var i gang med arbeidet.

- Vi er ordentlige mennesker som har vært opptatt av, og hele tiden ønsket, at alt skulle være på stell ifm. at huset skulle selges. Vi har aldri hatt kjennskap eller mistanke om, at noe ved boligen ikke var som det skulle. I så fall ville vi fått det utbedret før boligen ble annonsert. Det er leit at familien som har kjøpt huset har opplevd dette, og det var veldig uventet å få en slik reklamasjon. Vi vet ikke hva mer vi kunne ha gjort, all den tid vi ikke har opplevd vanninntrengning selv. Vi har heller ikke kjennskap til andre ting, da ville vi ha tatt tak i og løst problemet. Vi har aldri hatt noe ønske om å holde noe skjult. Tvert imot har vi vært åpne om alt vi kunne ha noe å fortelle om. Vi synes hele saken er veldig trasig. (...)

Kommentar - uvær i nærområdet i feb.-23

Nå i ettertid gjør vi oss noen tanker, blant annet i forhold til første kontakt med kjøper 09.02.23. I forbindelse med klagen fra kjøper har vi undersøkt hvilke værforhold det var i nærområdet da. Vi ser at dagen før var det ekstremvær hvor nærområdet var blant dem som var hardest rammet. Det var store nedbørsmengder og kraftige vindkast opp mot 41 m/s. Veier og broer var stengt, ferger innstilt, og nærområdet var uten fastlandsforbindelse. Det kom inn mange skademeldinger i nærområdet etter ekstremværet, 30 av disse i kommunen. Blant annet skader på tak og bygninger. Her er noen eksempler på omtale i media (...)

Vår kommentar er at ved eventuell mistanke om vanninntrengning må dette tas tak i umiddelbart. Det går ikke å vente og se. Har kjøper forventet i flere år med å undersøke dette? Hvis det er tilfelle, må kjøper selv bære ansvaret for det.

Kjøper skrev 13.1.25 til foretaket:

Som beskrevet i reklamasjonen vår hevdet selger (første gang vi kontaktet dem angående vanninntrengningen) at de ikke hadde opplevd vanninntrengning i deres eiertid. Vi hadde derfor ikke grunn til å tro at dette skulle dekkes av boligselgerforsikringen. Det var først i november 2024, da vi igjen opplevde vanninntrengning, at vi fattet mistanke om at selger hadde gitt uriktige opplysninger/holdt tilbake opplysninger.

Undersøkelser (beskrevet i reklamasjonen) bekreftet mistanken, og vi reklamerte innen rimelig tid (i underkant av to måneder etter at vi oppdaget dette).

Avhendingsloven er dessuten tydelig på at selger ikke kan gjøre gjeldende at det er reklamert for sent dersom selger har vært uærlig/holdt tilbake opplysninger, jf. § 4-19 (3) og §§ 3-7 og 3-8. Vi fremholder derfor kravet.

Minner også om at reklamasjonen inneholdt et punkt angående avvik i det elektriske anlegget i tilbygget.

Kjøper skrev til foretaket 6.2.25:

Som beskrevet i reklamasjonen vår opplyste selger i forbindelse med salget at merkene i taket i kjellerboden ikke var vannskader, noe selger ifølge dere fortsatt holder fast ved.

Forholdene vi oppdaget i november 2024 tyder på at dette ikke stemmer, og at selger bevisst har gitt uriktige opplysninger/holdt tilbake opplysninger. Siden selgers uærlige opptreden er årsaken til at vi ikke har reklamert tidligere, kommer avhendingsloven § 4-19 (3) sammenholdt med §§ 3-7 og 3-8 til anvendelse.

Vi har dokumentert vannskadene vi oppdaget i november 2024, samt sikret oss dokumentasjon av hvordan taket i kjellerboden så ut på salgstidspunktet (se vedlagte bilder). Vi mener derfor at vi har tilstrekkelig bevis for at selger har opptrådt uærlig, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Vi ber om at saken behandles på nytt, basert på sakens faktiske forhold, og dokumentasjonen av disse.

Når det gjelder lysskinnen, har elektriker bekreftet at lysskinnen likevel ikke var feil montert, slik at vi ikke klager på avgjørelsen deres på dette punktet.

Sekretariatet for Finansklagenemnda spurte kjøper 12.3.25 om det forelå rapport/uttalelse e.l. fra tømrer som beskrev feilen, samt hva kjøper krevde i saken.

Kjøper oversendte brev fra kjøper til foretaket nevnt over, og vedla bilder fra salgsprospektet og bilder tatt av taket opplyst tatt i november 2024.

Kjøper har anført at vannskadene utgjorde en mangel ved boligen. Kjøper har dokumentert at selger bevisst hadde gitt uriktige/mangelfulle opplysninger, noe som var årsaken til at kjøper ikke reklamerte tidligere. Kjøper mente derfor at avhl. § 4-19 tredje ledd sammenholdt med §§ 3-7 og 3-8 kom til anvendelse. Kjøper anførte også at de ikke kunne ha reklamert tidligere, ettersom avtalebruddet først ble synlig kort tid før reklamasjonen ble fremsatt.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Foretaket har vist til at skaden ble oppdaget senest i januar 2024, og at kjøper ikke reklamerte før ett år senere. Det forelå uansett ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og foretaket viste til selgers forklaring.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og det var ikke holdepunkter for at avhl. § 4-19 tredje ledd kom til anvendelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det ble bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Vi forstår det altså slik at kjøper etterspurte opplysninger om garanti på taket i februar 2023, og at kjøper også opplevde problemer med tak i januar 2024. Etter vårt syn kommer det ikke godt nok frem i SMS til selger i januar 2024 at feilen gjøres gjeldende som mangel. Rene mishagsyttringer fra kjøpers side om et forhold vil normalt ikke være tilstrekkelig, jf. bl.a. FinKN 2024-855, FinKN 2024-100 og FinKN 2020-913. Fra kjøper var kjent med feil, gikk det altså i alle fall omkring 1 år fra kjøper var kjent med problemer, til kjøper reklamerte. Dette må anses for sent. Nemndspraksis viser at fristens lengde har blitt tolket strengt, jf. FinKN 2021-1135, FinKN 2020-738, FinKN 2016-250.

Nemnda har kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets vurdering. Det fremkommer ikke noe i kjøpers nemndsansmodning som stiller saken i et annet lys.

Kjøper har videre anført at bestemmelsen i avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse. Om dette har sekretariatet vist til følgende i sin begrunnelse:

Det var altså gitt flere ulike opplysninger om taket, og selger opplyste om ufaglært arbeid på flere bygningsdeler. På bakgrunn av skriftlig saksbehandling er det videre utfordrende å ta stilling til hva som eventuelt er sagt muntlig før salget. Selger har bestridt at det ble spurt eller opplyst om takplater i kjeller muntlig ifm. salget, og kan dermed ikke legges til grunn. Sekretariatet har merket seg at selger synes å være kjent med merkene i taket, og at merkene kjøper har vist til på bilder kan fremstå som vannskader, men kan ikke se at det er fremlagt fagkyndige uttalelser som gir uttrykk for at selger hadde en opplysningsplikt om disse, eller hvilken betydning eventuelle merker i taket hadde. Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon som tilsier at selger/takstmannen kjente/måtte kjenne til feil utover det som var opplyst om ved salget. Det var opplyst om faglært arbeid rett før salget. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi dermed ikke se at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse.

Nemnda slutter seg også her til sekretariatets begrunnelse og konklusjon.

Kjøpers krav er dermed tapt grunnet for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Jorunn Raanes (bransjerepresentant), og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).