

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-620

13.6.2025

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

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

Taklekkasje – opplyst om vanninntrenging ved «ekstreme nedbørmengder» – TG 2 – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 1989 ble solgt for kr 21,5 mill. og overtatt av kjøper den 1.8.23. Boligen ble markedsført med en «gjennomført stil», og det var opplyst at boligen var «betydelig oppgradert de siste årene». I tilstandsrapporten var punktene «takkonstruksjon/loft», «takteking» og «nedløp/beslag» gitt mørk TG 2. Punktet «Pipe/ildsted» var gitt TG IU, men det var opplyst at «Eier har ved ekstreme nedbørmengder og vindforhold opplevd noe vann fra pipeløp». Etter overtakelsen oppdaget kjøper vanninntrengning fra boligens pipeløp. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at selger hadde underkommunisert omfanget ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at selger lojalt hadde opplyst om sin kunnskap om skaden forut for salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 104 812, krav om erstatning for advokatkostnader kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av taklekkasje ved pipe, samt defekt spjeld, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1989.

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

Familievennlig og innholdsrik enebolig over tre plan (...).

(...)

Standard:

(...)

Huset har en gjennomført stil og har blitt betydelig oppgradert de siste årene. Arbeidene bestod blant annet av nytt kjøkken, to nye bad, overflatebehandlinger og elektriske arbeider.

I tilstandsrapporten ble takteking gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), med følgende beskrivelse:

Taket er tekket med glasert tegltakstein. Undertak med avfaltbelegg registrert ved stikkprøvekontroll.

Takteking over tak er inspirert fra bakkenivå pga at den bygningssakskyndige finner det mest sikkerhetsmessig forsvarlig på befaringsdagen, samt at deler av taket har mulighet for inspeksjon fra bakkenivå. Det gjøres dermed en skjønnsmessig vurdering av forholdene fra bakkenivå, samt informasjon fra eier.

(...)

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Det er påvist enkelte knekte takstein.

Det er registrert liten/ingen overlapp mellom flere takstein i gradrennersom gir økt vannbelastning på undertak.

Det er stedvis værslitte og oppsprukne vindskier.

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Selv om det ikke er avdekket tegn på ytterligere skader under befaringen, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger andre skader som ikke er oppdaget.

Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag ble også gitt mørk TG 2:

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Årstall: 1989. **Kilde:** Andre opplysninger: Eier har skiftet alle taknedløp med føringsrør ut i terreng bort fra bygningskropp i 2018-2021. K AS oppgradert takrenner, nedløp, utkast og blikkdeksel i front av huset i 2021.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Symptomer på slitasje og elde er registrert.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

(...)

Videre ble «Takkonstruksjon/Loft» også vurdert til mørk TG 2:

Takkonstruksjon i tre.

Kaldloft over deler av 2. etasje med adkomst via utvendig luke på gavlvegg.

Synlig lufting i gavl.

Det er ikke mulig å inspisere hele undertaket pga. skråhimling på innvendig side.

Opplysninger fra eier:

Det ble i 2021 observert noe fukt på taksperrer og undertak på loft og forsikringsselskapet ble kontaktet. Det viste seg at fukt kom fra soilrør som var avsluttet i kaldtloftet. Vakuumventiler ble montert på soilrør og bedre lufting ble etablert ved at flere lufteluker ble installert i møneveggene. Etter dette har det ikke blitt observert fukt på loft eller tilstøtende områder, og loftet oppfattes som tørt.

[Bilde] Stedvis manglende lufting mellom isolasjon og undertak.

[Bilde] Svertesopp og misfarget undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tydelige fuktskjolder, fuktskader og sterk vekst av mikroorganismer på innsiden av undertak/taktro.

Det ble utført fuktsøk med fuktmåler på tilfeldig utvalgte uten at det ble ikke avdekket forhøyet fuktnivå.

Det er begrenset tilkomst på krypeloft og undersøkelsen en dermed begrenset. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere.

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Vepsebol observert.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.

Ved omlegging av takteking vil det være naturlig å bytte fuktskadede konstruksjoner.

Punktet «Pipe og ildsted» ble gitt TG IU (Ikke undersøkt), men det ble gitt følgende opplysninger:

Eier har ved ekstreme nedbørsmengder og vindforhold opplevd noe vann fra pipeløp til peis på kjøkkenet. Ved normale nedbørsmengder er det ikke observert noe vann.

På generell basis anbefales alltid kontroll av piper og ildsteder ved omsetting av eiendommer. Takstmannen har ikke funksjonstestet pipe og ildstedet.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2018, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder. På spørsmål om kjennskap til problemer med ildsted, skorstein eller pipe var det krysset av for "ja" med følgende kommentar:

Ved kraftig regnvær har det blitt observert noe vann fra pipeløp i peis på kjøkkenet.

På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse, garasje, tak eller fasade ble det krysset av for "nei". På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse, garasje, tak eller fasade var det krysset av for "ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad" med følgende kommentar:

Vindski/vindskibeslag på tak byttet og panel på hus beiset to ganger i 2018/19. Skiftet glass i to vinduer i 2020. Panelet på fasaden mot vest skiftet, terrasse og gjerde oppgradert 2020. Fasade mot vei; Fjernet stein og masser, isolert og pusset fasaden, ny inngangsdør med Yale Doorman, ny utendørsbelysning, nytt vindu fra garderobe, ny garasjeport, erstattet bed med gjerde, installert markise og zipscreen, nye takrenner/nedløp/utkast, avretting og asfaltering av gårdsplass utført i 2021.

Boligen ble solgt for kr 21 500 000 ved kjøpekontrakt signert den 23.5-26.5.23 og overtatt av kjøper den 1.8.23.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper bobler i malingen ved peisen, og det ble senere avdekket vanninntrenging fra yttertaket rundt pipeløpet. Kjøper reklamerte over dette i august 2023.

Kjøper fremla en rapport fra takstfirma K av 5.9.23, hvor det bl.a. fremgikk at skadeårsaken var utett tak ved pipe, mest sannsynlig grunnet frostspreng i beslag. Utbedringskostnadene ble vurdert til totalt kr 64 000.

Blikkenslager O utbedret lekkasjepunktet for kr 54 687, og oppga følgende i notat av 29.8.23:

Demontert takstein og lekter rundt pipe

Fjernet eksisterende bly bunn på pipebeslag

Lagt ny underlagspapp rundt pipe stokk og inn under eksisterende underlagspapp

Lagt tilbake lekter og takstein før nytt pipebeslag er montert.

Videre ga byggefirma N et pristilbud på kr 31 250 for utbedring av peisspjeld mv., og håndverker P estimerte kostnader for innvendige følgeskader på kjøkkenet på kr 18 877 i en SMS.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper mente at selger hadde underkommunisert problemet med pipelekkasjen og at selger måtte ha kjent til at spjeldet var defekt. Kjøper anførte at opplysningen om vanninntrengning ved «ekstreme nedbørsmengder» gjorde at kjøper kunne forvente at problemet oppsto sjeldent. Når vanninntrengningen viste seg å forekomme også ved små nedbørsmengder måtte dette være upåregnelig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 104 812 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har særlig vist til at selger lojalt hadde gitt de opplysningene som selger hadde om lekkasjen og at det uansett ble gitt en rekke risikoopplysninger, slik at oppgraderinger var påregnelig for kjøper.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Sekretariatet viste bl.a. til at det var opplyst om vanninntrengning ved pipen i salgsdokumentene, og at det ikke var dokumentert at selger hadde underkommunisert skadens omfang ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Sekretariatet viste bl.a. til at det var opplyst om vanninntrengning ved pipen i salgsdokumentene. Når kjøper hadde akseptert dette ved salget, var det at skadens omfang viste seg å være større enn antatt kjøpers risiko. Sekretariatet fant det heller ikke dokumentert at selger hadde underkommunisert skadens omfang ved salget. Fra begrunnelsen siteres:

I nærværende sak er det snakk om en enebolig fra 1989, hvor det iht. salgsprospektet bl.a. har blitt gjort senere oppgraderinger innvendig. I egenerklæringsskjemaets punkt 5, opplyste selger om at det "ved kraftig regnvær har det blitt observert noe vann fra pipeløp i peis på kjøkken". I tilstandsrapporten gjentok takstmannen disse opplysningene under sin vurdering av pipe og ildsted, som ellers ikke ble tilstandsvurdert, herunder ble heller ikke pipen eller ildstedet funksjonstestet. Ellers ble bl.a. taktekingen, nedløp/beslag og takkonstruksjonen/loft gitt mørk TG 2 med konkrete risikoopplysninger vedr. mulige lekkasjepunkter og faktiske følgeskader. Slik vi forstår det hadde også selger utført noe ufaglært arbeid på taket. Vi bemerker at taktekingen kun ble befart fra bakkeplan, da takstmannen ikke fant det forsvarlige å undersøke taket fra oven, jf. forskriften (tryggere bolighandel) § 2-9, jf. § 1-4.

Det må således legges til grunn at kjøper rent faktisk var kjent med at boligen ved "kraftig regnvær" hadde en aktiv lekkasje ved pipen, samt at inspeksjonen av taket/pipebeslaget var begrenset, som igjen representerer en økt risiko for at det kan foreligge et større skadeomfang, som takstmannen ellers hadde avdekket. Videre var kjøper kjent med at taktekingen og takkonstruksjonen hadde et betydelig oppgraderingsbehov, jf. forskriften § 2-23 tredje ledd, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder for ildstedet som fikk TG IU, men hvor det likevel ble gitt konkrete risikoopplysninger.

Når det opplyses om et problem, har kjøper langt på vei risikoen for problemets omfang, se til sml. FinKN 2013-464, FinKN 2017-589, FinKN 2019-005 og FinKN 2014-519.

Nemnda er enig i dette. Nemnda tilføyer at nemndas skriftlige saksbehandling gjør det det noe krevende å vurdere spørsmålet om tilbakeholdte opplysninger i denne saken. Slik saken er opplyst foreligger dog ikke tilstrekkelig holdepunkter for mangelsansvar grunnet underkommunikasjon fra selgers side.

Nemnda bemerker at risikoopplysningene som ble gitt i saken uansett trekker klart i retning av at innvirkningsvilkåret i avhl. §§ 3-7 og 3-8 ikke er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).