

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-730

30.6.2025

AmTrust International Underwriters DAC

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

Feil ved tak – ufagmessigheter – dødsbo – takstansvar? – (tidl.) avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1969 ble solgt «som den er» for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.8.19. I salgsprospektet var det opplyst at «Boligen holder alminnelig god standard alder tatt i betraktning, preges av noe manglende vedlikehold. Oppgraderinger bør i så måte påregnes». I tillegg var det opplyst om at boligen ble solgt som et dødsbo. I tilstandsrapporten fremgikk det at bl.a. takkonstruksjon ble gitt TG 2, nedløp og beslag ble gitt TG 3, mens takteking ble gitt TG 1. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at yttertaket var feil innfestet og at det ble ledet vann inn mellom yttertaket og undertaket. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, og at selgers takstmann hadde gitt mangelfulle og misvisende opplysninger. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt omfattende risikoopplysninger om taket ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 692 793, krav om erstatning for takstutgifter kr 14 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tak, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Nordland oppført i 1969.

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

Boligen holder alminnelig god standard alder tatt i betraktning, preges av noe manglende vedlikehold. Oppgraderinger bør i så måte påregnes.

(...) Dødsbo

Kjøper er kjent med at selger ikke har bebodd eiendommen, og derfor har liten kunnskap om eiendommens kvaliteter og eventuelle mangler. Kjøper er oppfordret til å besiktige eiendommen nøye, fortrinnsvis sammen med fagmann

I boligsalgsrapporten ble overflater gitt TG 2, og takstmannen opplyste at det var "*fuktskader i himling i stue etter tidligere lekkasje*". Takkonstruksjon ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste:

Vurdering og begrunnelse

Luken til kaldloftet er uisolert. Følgeskader etter tidligere lekkasje ved kilrenne er ikke utbedret.

Tiltak

Isolere luken til kaldloftet. Utbedre følgeskadene etter lekkasje fra kilrenne (etter at forhold på utvendig tak/kilrenne er utbedret).

Taktekking ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Profilerte takpanner (Decra) fra 1996 i følge tidligere skaderapport. Det nye taktekket er lagt opp på de opprinnelige eternitt platene (lekter lagt opp på eternittplater).

Vurdering og begrunnelse

Skaderapport datert 27.09.2018 som omhandlet vannlekkasje fra taket. Dette skyldes manglende tetting mellom kilrenne og taktekket. Se punktet "Renner, nedløp og beslag".

Renner, nedløp og beslag ble gitt TG 3:

Renner og nedløp av metall. Renne langs fasade vest av eldre dato. Dype trange kilrenner.

Vurdering og begrunnelse

Kilrenner er dype og trange, dette fordi det nye taktekket er lagt opp på det opprinnelige taktekket. Det har ved flere tilfeller oppstått lekkasje ved kilrenner.

Skader og utettheter i renner og nedløp.

Nedløp fasade nord er ikke ledet til grunnen. Se ytterligere informasjon i vedlagte skaderapport lengst bak i rapporten.

Tiltak

Tiltak for å forhindre lekkasjer ved kilrenner må påregnes. Utskiftninger av renner/nedløp bør påregnes.

Det ble ikke fylt ut egenerklæringsskjema ved salget. Vedlagt salgsoppgaven fulgte skaderapport fra takstfirma R fra 2018.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.8.19, og overtatt av kjøper den 15.8.19.

Sommeren 2023 engasjerte kjøper et firma som skulle utføre arbeider på inngangspartiet. I forbindelse med disse arbeidene ble det avdekket at yttertaket var feil innfestet og at det ble ledet vann inn mellom yttertaket og undertaket, via de vertikale spikerslagene. Den 28.6.23 reklamerte kjøper over feil ved taket.

Kjøper opplyste i e-post til foretaket av 17.4.24 at det hadde tatt noe tid å få tak i dokumentasjon for utbedringskostnader. Dette grunnet asbestholdig materiale i boligens tak som måtte håndteres av særskilt underentreprenør. Kjøper innhentet tilbud fra byggefirma H på fjerning av eternittplater/asbestsanering og legging av nytt tak.

Kjøper innhentet reklamasjonsrapport fra takstmann O. av 28.10.24:

I 2023 ønsket eier bygge nytt inngangsparti. Det ble engasjert håndverkere for å utføre arbeidet. En stund etter arbeidet var startet og de skulle begynne sammenføyningen med inngangsparti og hovedhus, begynte de å rive takplater. Det ble kjapt avdekket at taket ikke var fagmessig utført, denne konklusjonen kom bl.a ved at utførende oppdaget at enkelte taklekker var helt løse, og uten riktig og fagmessig innfestning, samt feil avstand mellom lektene. Det ble også påvist at undertaket er av eternittplater men dette er f.øvrig beskrevet i boligsalgsrapporten s.28. På grunn av de påviste forhold ble arbeidet fra håndverkerne avsluttet.

13.03.2024 ble det innhentet tilbud på fjerning av eternittplater/asbestsanering og legging av nytt tak, tilbudet er gitt av byggefirma H.

Jeg utførte min befaring 11.07.2024 og var fysisk oppe på yttertaket og utførte kontroll. Det første jeg bemerket meg var at innfestningen (spikringen) av takpannen var festet på feil plass, her var det gjemmomgående festet i takpannens bølger. Videre så oppdaget jeg at vinkelrenne var montert feil, avstanden fra midten av vinkelrenne til takpannens kant var for liten, når jeg førte kamera inn i vinkelrennen kunne man enket se ubeskyttet organisk materialer (Bærelekter). Videre så målte jeg og påviste at lektaavstanden er for liten sett i forhold til monteringsveiledningen. Min vurdering er at yttertaket bærer preg av å være; ikke fagmessig utført.

(...) Konklusjonen min er at det er satt feil tilstandsgrad på s.28 pkt. 17.1.2 i boligsalgsrapporten. Her har nåværende eier vert i god tro om at det er ingen avvik eller skader, kun normal bruksslitasje. Noe som har vist seg å være feil. Her skulle det minimum vært satt tilstandsgrad TG2.

For å få en lavere tilstandsgrad på dette yttertaket må man skifte ut hele taket. Eier har innhentet tilbud fra byggefirma H 13.03.2024, der prisen på bytte av taktekket er satt til kr 554 234,41,-eks mva. Jeg har også vurdert opp mot nødvendigheten med å fjerne eternitt platene som ligger under Decra taket. Min vurdering er at det vil være helt nødvendig å fjerne eternittplatene og utføre asbestsanering. Et "undertak" av eternitt plater tilfredstiller ikke dagens krav til undertak, der det bl.a i leggeanvisning for Decra takpanner for 2024 er beskrevet at man bør bruke et diffusjonsåpent undertak. I vurderingen min legger jeg også til grunn at det er lite sannsynlig at noen seriøse byggemestere/ håndverkere vil legge nytt yttertak på det gamle eternitttaket.

I rapporten ble utbedringskostnadene estimert til kr 692 793.

Kjøper fremla senere et notat fra takstmann O. av 28.3.25:

Det er gjort forsøk på å fremstille kilrennene som en medvirkende årsak til skadeomfanget. Imidlertid er det min faglige vurdering at dette ikke er korrekt. Vanninntrengning som følge av manglende tetthet i kilrennene kan føre til et lokalt problem, men dette vil utgjøre et relativt lite og avgrenset område i den totale skadeomfanget.

Takplatene er gjennomgående perforert fra oversiden, noe som resulterer i at vann ledes ned langs festepunktene. Dette fører til at vann trenger inn i lektelaget, som igjen medfører oppsvelling og påfølgende råte.

Utbedring av kilrennene kan utføres ved å fjerne plater i et begrenset område rundt kilrennene. Det er ikke nødvendig å fjerne hele yttertaket for å gjennomføre denne utbedringen.

Lektenes avstand er primært relevant for bæreevnen og har begrenset innvirkning på lektenes evne til å motstå fuktpåkjenninger.

Foretaket innhentet en forklaring fra takstmannen som utarbeidet boligsalgsrapporten ved salget i e-post av 10.5.25:

(...) Det at jeg har gitt taktekket tilstandsgrad 1 (TG1) skyldes at taktekket ved befaringen i 2019 ennå ikke hadde passert halvparten av forventet levetid. Forventet levetid på stålplatetak med plastbelegg iht. NS 3600 er 50 år, og Decra selv skriver på sine nettsider at de gir en garanti på 40 år. Med andre ord var dette grunnen til at jeg satte TG1 på taktekket, samt også sett i det lys at det ikke hadde vært noen problemer med taktekket før i 2018 – i alle fall ikke meg bekjent.

Årsaken til vannlekkasjen i 2018 beskrives av R med at gradrennene på taket ikke hadde klart å ta unna vannet etter store nedbørsmengder. Sitat fra R sin skaderapport fra 2018: Det har den siste tiden vært store nedbørsmengder lokalt, mellom 50 og 70 mm. Årsaken til skaden er manglende tetting mellom Decrapanner og beslag i gradrennene.

Denne beskrivelsen kommer også klart frem i min Boligsalgsrapport, uten at jeg nødvendigvis mener at det var noe galt med selve taktekket. Gradrennene – eller kilrenner som jeg har kalt de i min rapport – er dog noe helt annet, det er en konstruksjonsmessig feil og har fått TG3 (se de neste to avsnittene under).

(...)

Det anføres i saken at jeg har gitt mangelfull/ uriktig informasjon om boligens tak ved at det ikke er opplyst om manglende innfesting av taktekkingen.

Til det vil jeg svare følgende:

Jeg ser at takstmann O. i sin reklamasjonsrapport på side 4 skriver at de fleste spikrene er festet i bølgene. Å spikre i bølgene er helt riktig ikke en fagmessig utførelse, og jeg er i så måte helt enig i det. Decra takpanner skal monteres slik som anvist i O.s rapport på side 3.

Til mitt «forsvar» (uten at dette er viktig for meg, da rett skal være rett) har dette vært svært vanskelig å se på befaringsdagen den 29.04.2019 ettersom taktekket var tilsmusset med barnåler og mose av diverse sorter.

Som det fremkommer i O.s rapport på side 4 og 5 (og på mine vedlagte bilder), så er taktekket full av små og større mosemerker, mange av disse små prikker/rundinger. I så måte var det vanskelig å se dette på befaringen, dette i tillegg til sterkt sollys fra blå himmel.

Jeg vil likevel understreke at taktekket (også) er festet slik anvisningen i O.s rapport på side 3 viser til. Se vedlagte bilder fra befaringsdagen min den 29.04.2019, og da særskilt bilde nummer 6, 8, 10 og 13 på kamerarullen hvor jeg nå har zommet inn på bildene. Jeg kan dog ikke si noe om hvorvidt denne innfestningen er av tilfredsstillende karakter – sett i lys av O.s rapport – da jeg på befaringen ikke sjekket alle takplater og dens innfestninger, men kun gjorde en visuell befaring og en enkel/visuell kontroll av innfestningen.

Når det gjelder underliggende lekter var disse ikke mulig for meg å besikte på befaringsdagen uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper anførte i hovedsak at avviket var vesentlig, og at selgers takstmann skulle ha avdekket forholdet ved sin befaring, og at taktekkingen ble gitt feil tilstandsgrad. Kjøper har bl.a. anført at risikoopplysningene gitt om kilrennene ved salget måtte tolkes dithen at de kunne utbedres lokalt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 692 793, takstutgifter på kr 14 400, og forsinkelsesrente fra 16.5.24.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har vist til at boligen ble solgt som et dødsbo, og at det ble opplyst om fuktskader i himling i stue og lekkasje fra kilrenne. Foretaket har også anført at et evt. krav uansett var tapt grunnet passivitet og manglende oppfølging av reklamasjon, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum, og viste til at det ikke var sannsynliggjort at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdet, og at utbedringskostnadene var påregnelige for kjøper i lys av boligens alder og opplysninger ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet ufagmessigheter ved boligens tak.

Kjøper har anført at selgers takstmann har gitt mangelfulle opplysninger om manglende innfesting av taktekkingen, herunder at taktekkingen minst skulle vært gitt TG 2 i henhold til NS 3600 og de krav som der er oppstilt for takstmannens undersøkelser. Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 og fremholdt følgende:

Sekretariatet bemerker at fastsettelse av tilstandsgrad beror på et skjønn, jf. bl.a. FinKN 2022-834. Slik saken er opplyst for oss, kan vi ikke se at takstmannen kjente eller måtte kjenne til konkrete feil utover det som var opplyst ved salget. I tilstandsrapporten ble det samlet sett gitt betydelige risikoopplysninger om yttertaket. Takkonstruksjonen ble gitt TG 2 med opplysninger om følgeskader etter tidligere lekkasje fra kilrenne som ikke var utbedret. Renner, nedløp og beslag ble gitt TG 3, og takstmannen opplyste bl.a. at det ved flere tilfeller hadde oppstått lekkasje ved kilrenner. Tekkingen ble gitt TG 1, men det ble samtidig henvist til skaderapport som omhandlet vannlekkasje fra taket, og som skyldtes manglende tetting mellom kilrenne og taktekket. Takstmannen opplyste også at taktekket fra 1996 var lagt oppå opprinnelige eternittplater. Selv om det i ettertid fremstår uheldig at tekkingen isolert sett ble gitt TG 1, må risikoopplysningene om yttertaket ses i sammenheng. Det kan også stilles spørsmål ved om en annen tilstandsgrad på tekkingen ville ha innvirket på kjøpet, sett hen til de øvrige risikoopplysningene som ble gitt om taket og boligen.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Når det gjelder kjøpers anførsler om at takstmannen ikke har oppfylt de krav som følger av NS 3600, kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort at det er noe å utsette på takstmannens arbeid ved utarbeidelse av boligsalgsrapporten i 2019 sett i lys av takstmannens tilbakemelding i e-post av 10.5.25. Det vises i denne forbindelse til at det fremgår av boligsalgsrapporten at den er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå, og at yttertaket inspiseres utvendig fra stige hvis slik er

reist forsvarlig til befaringen. Selgers takstmann fremholder i nevnte e-post at selv om det korrekt er påpekt av kjøpers takstmann at deler av taktekingen ikke er festet på korrekt måte, var det ut fra takstmannens forklaring, som også er underbygget ved fremlagte bilder, vanskelig å se innfestingen da taktekket «var tilsmusset med barnåler og mose av diverse sorter». Videre heter det i e-posten at «[j]eg vil likevel understreke at taktekket (også) er festet slik anvisningen i O.s rapport på side 3 viser til» og det er vist til bilder fra befaringen i 2019 som illustrerer dette. Nemnda viser også til at selv om det legges til grunn at takstmannen har opptrådt i strid med NS 3600 slik at taktekingen skulle vært gitt TG 2, kan nemnda ikke se at dette ville ha innvirket på kjøpet sett i lys av de øvrige risikoopplysningene som var gitt ved salget om taket.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I sekretariatets vurdering heter det om dette:

Kjøper har anført at de nødvendige kostnadene for å utbedre utgjør kr 692 793, dvs. 21 % av boligens kjøpesum, og det kvantitative vesentlighetskravet er dermed oppfylt. Selv om utbedringskostnadene i den foreliggende saken overskrider den veiledende prosentsatsen som er fastsatt av Høyesterett, er sekretariatet av den oppfatning at det ikke foreligger et vesentlig avvik, ut fra sakens kvalitative momenter.

Det er her tale om et dødsbo fra 1969. Det var opplyst at boligen holdt en alminnelig bra standard alder tatt i betraktning, men at den var preget av noe manglende vedlikehold – og at oppgraderinger måtte påregnes. Det var opplyst fuktskader i himling i stue etter lekkasje fra kilrenne på tak. Takkonstruksjonen ble gitt TG 2 med opplysninger om følgeskader etter tidligere lekkasje fra kilrenne som ikke var utbedret. Renner, nedløp og beslag ble gitt TG 3, og takstmannen opplyste bl.a. at det ved flere tilfeller hadde oppstått lekkasje ved kilrenner. Tekkingen fra 1996 ble gitt TG 1, men det ble samtidig henvist til skaderapport som omhandlet vannlekkasje fra taket, og som skyldtes manglende tetting mellom kilrenne og taktekket. Takstmannen opplyste også at taktekket fra 1996 var lagt oppå de opprinnelige eternittplatene.

Sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger et vesentlig avvik. Etter vårt syn ligger det innenfor det forventbare med en total utskiftning av taktekingen med tilhørende underliggende bygningsdeler. Dette bl.a. i lys av at det her er tale om et eldre dødsbo med oppgraderingsbehov, samt risikoopplysningene om gjentatte lekkasjer fra kilrenner på taket og følgeskader som ikke var utbedret. Vi er videre av den oppfatning at de spesifikke opplysningene må veie tyngre enn den generelle angivelsen av tilstandsgraden på tekkingen, og at opplysningene om yttertaket og boligen for øvrig må ses i sammenheng.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at «misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt» for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).