

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-742

2.7.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Lekkasje fra tak – uenighet om utbedringsmetode og -kostnader – avhl. § 4-12.

En enebolig oppført i 1995 ble solgt for kr 6,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.5.23. Boligens taktekking var fra byggeåret (TG 2), mens takvinduer var fra 2020 (TG 1). Kjøper avdekket etter overtakelsen en lekkasje fra taket grunnet avvik ved bl.a. takvinduer og taktekkingen. Foretaket erkjente mangelsansvar, men det oppsto uenighet mellom partene om hvorvidt prisavslaget skulle utmåles med utgangspunkt i en fullstendig omlegging av taktekkingen eller en lokal utbedring. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 763 871, samt forsinkelsesrente fra 30.6.24.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av avvik ved taket, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1995.

Boligen ble beskrevet i salgsoppgaven som en fin og innholdsrik enebolig med godkjent leilighet.

I tilstandsrapporten ble takvinduer fra 2020 gitt TG 1. Øvrige vinduer og dører ble gitt TG 3. Det ble videre opplyst om taktekking fra byggeår, og gitt følgende tilstandsvurdering:

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Takvinkel/Takform – Konstruksjon – Beslag, renner, nedløp og snøfangere – Gesimsløsninger

TG 2:

Taktekking (undertak, lekter og yttertekking): Taksteinen er av eldre dato og har en alder og tilstand som tilsier redusert restlevetid. Tekkingen under taksteinen er bra byggeår og har ikke på nåværende tidspunkt passert anbefalt brukstid. TG 2 settes grunnet slitasje på takstein.

Inspeksjonsmulighet: Taket er inspisert fra bakkeplan. Vurderinger er i hovedsak gjort ut i fra alder og det som er synlig fra bakkenivå. Skorstein, takvinduer og takgjennomføringer er ikke inspisert.

I egenerklæringen oppga selger å ha kjøpt boligen i 2020. Selger svarte «Ja» på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak, og opplyste at tidligere eier hadde opplevd «noen dråper lekkasje i hagestue ved mye regn». I feltet for tilleggskommentar opplyste selger bl.a. om «Sporadisk flassing av små flak fra Takstein» og om nye takvinduer i 2019.

Boligen ble solgt for kr 6 550 000 ved kjøpekontrakt datert 30.5.23.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over lekkasje fra taket.

To fagkyndige ble engasjert, som dokumenterte avvik ved lufterør, takvinduer og at taktekkingens tilstand medførte behov for omlegging av taktekking. Kjøpers takstmann E. estimerte

utbedringskostnadene til kr 763 871, mens foretaket innhentet en rapport fra takstfirma O. som la til grunn lokale tiltak ved lufterør og takvindu til en kostnad på kr 159 244.

Foretaket fremsatte tilbud om minnelig løsning på kr 130 000 til kjøper den 8.10.24, som ikke ble akseptert av kjøper.

Kjøper fremla e-post av 7.5.25 fra takstmann E. hvor utbedringsbehovet ble nærmere presisert. Det fremgikk bl.a. følgende:

Oppsummert:

Lokal utbedring rundt lekkasjested vil ikke gjenopprette takets tilstand iht opplysninger gitt i tilstandsrapporten. Undertaket (under takstein) er omtalt positivt i tilstandsrapport, og takstein er gitt TG2. Undertaket med diffusjonsåpen ikke-vanntett papp er ikke egnet under gamle Sandnes-panner. For å utbedre feil må også pappen byttes. Takstein er så slitt at den må byttes. Bakre skut bak garasje har i tillegg svært lite fall og kan ikke belegges med takstein uten at underliggende papp har limte skjøter.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Kjøper har anført at det var nødvendig å skifte hele taket, slik at kjøpers takstrapport måtte legges til grunn ved utmålingen av prisavslaget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 763 871, jf. avhl. § 4-12, og forsinkelsesrente fra 30.6.24.

Forsikringsforetaket har erkjent mangelsansvar for avvik ved taket, men har anført at kjøpers krav om prisavslag var begrenset til den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, jf. bl.a. FinKN 2018-650. Det måtte i tillegg gjøres et visst standardhevingsfradrag, og foretaket anførte at prisavslaget skulle settes til kr 130 000.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde noe rettmessig krav mot foretaket ut over kr 130 000, som foretaket hadde anført var korrekt prisavslag.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Foretaket har erkjent ansvar for at det foreligger en kjøpsrettslig mangel grunnet avvik ved boligens tak og at kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det er imidlertid uenighet om utmålingen av prisavslaget. Foretaket har tilbudt utbetaling av prisavslag med kr 130 000, men dette har ikke blitt akseptert av kjøper.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Sekretariatet har ikke byggeteknisk kompetanse og det er dermed vanskelig for oss å ettergå de fagkyndiges vurderinger. Når det er sagt, så er vi fullt ut enige med foretaket i at kjøper i tråd med opplysningene gitt ved salget måtte påregne en fullstendig omlegging av taktekkingen innen kort tid grunnet alder og tilstand. Basert på de opplysninger som ble gitt om taksteinens tilstand så kan vi ikke se at det er av betydning for mangelsvurderingen at selve steinen trolig er eldre enn byggeåret. Takstmannens uttalelser om at det er benyttet feil type underlagspapp er begrunnet i at taket er «antatt luftet», noe vi ikke kan se at er nærmere dokumentert. Det er heller ikke dokumentert at en ev. feil type papp har medført svikt og lekkasjer. En omlegging vil dermed være en ren standardheving utover avtalen og vi kan ikke se at det er grunnlag for å utmåle noe prisavslag på dette punktet.

Utmålingen må dermed begrense seg til utbedring av punktene på taket vedrørende takvindu og lufterør som var av nyere dato og tilstandsvurdert til TG 1. Slik saken er dokumentert er det ingen grunn til at dette ikke lar seg utbedre lokalt til den anslåtte sum på kr 159 244. Selv om utbedringen langt på vei er lokal, så vil gjennomføringene bli fullstendig fornyet med de reklamasjonsrettigheter som følger av håndverkertjenesteloven. Etter fradrag for kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd, synes et prisavslag på kr 130 000 som passende.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er i kjøpers nemndsansmodning vedlagt en supplerende kommentar av 7.5.25 fra takstmann E., hvor det blant annet presiseres at «antatt luftet takkonstruksjon er da altså en positiv forutsetning som forutsetter at det IKKE også er feil med luftingen av taket mht kondenseringsproblematikk». Nemnda legger denne presiseringen fra takstmann E. til grunn.

Nemnda konstaterer at det er uenighet mellom takstmann E. og takstfirma O. om hvilke utbedringsarbeider og -kostnader som er nødvendige for å utbedre mangelsforholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden på dette punktet. Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort at lokal utbedring slik skissert i takstfirma O.s rapport av 2.10.24 ikke vil gi en forsvarlig utbedring av mangelen. Det bemerkes i denne forbindelse at også takstfirma O. har befart boligen forut for utarbeidelse av sin rapport. Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at utgangspunktet for utmålingen av prisavslaget er kostnadsalkylen i nevnte rapport, og det er ikke sannsynliggjort at det til denne kostnadsalkylen skal tillegges prisstigning. Etter en samlet vurdering er nemnda enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 130 000 med tillegg av forsinkelsesrenter. Det er da gjort fradrag for kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).