

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-759

2.7.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved tak/råteskader – TG 2 – risikopplysninger – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig oppført i 1988 ble solgt for kr 6,68 mill. i juni 2022. Ved salget opplyste selger at et faglært firma hadde utbedret pipen i 2023, og at det ble installert et takvindu i 2015. I salgsprospektet opplyste megler om en rekke oppgraderinger i senere tid. I tilstandsrapporten fikk imidlertid loftets konstruksjonsoppbygging TG 2 med henvisning til at konstruksjonen var lukket. Takstmannen presiserte dermed at loftet var en risikokonstruksjon med tanke på skjulte fuktskader. Videre fikk boligens yttertak TG 2 og det ble bl.a. opplyst om «*store mengder mosevekster på yttertaket*» og at «*takkonstruksjonen over vinduet ved kjøkken viser tydelige tegn til skjevheter og svanker*». Takstmannen mente derfor at takkonstruksjonen trolig var underdimensjonert og at restlevetiden var usikker. Ellers ble yttervegger vurdert til TG 2 med tilsvarende risikopplysninger, mens boligens dører/vinduer fikk TG 1. I forbindelse med utskiftning av et vindu på boligens ark ble det oppdaget skjulte råteskader i konstruksjonen. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger ved salget, da noen tidligere hadde forsøkt å utbedre skadene. Videre mente kjøper at skadeomfanget fremsto upåregnelig. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger var ukjent med råteskadene og at kjøper uansett måtte ta høyde for at taket hadde et større oppgraderingsbehov. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 349 237, krav om erstatning kr 65 200, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved boligens yttertak og råteskader, 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 1988.

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

Listen over nylige oppgraderinger er lang og det kan nevnes at huset er utvendig malt i 2018, installert radonavsug, nytt ventilasjonsanlegg og ny ved-ovn.

(...)

Ferdigattest:

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse ble gitt 22.02.1988.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

Restarbeid bad, soverom og kjeller.

Rest. innredning kjeller, rekkverk på begge sider til trapp og kjeller og i stue -Rest. montering og innredning soverom.

Midlertidig stenging stuedør til altan

Rest. utvendig pussearbeid, muring av pipe over tak, taknedløp ned og ut fra husgrunn, tilfylling og planering, justere takteking, utvendig beslag over vannbord, pågraving av kloakkledning til sjø og felles septiktank.

Det er uklart om dette er utført. Kjøper overtar ansvaret for dette.

(...)

Standard:

Det er kun de integrerte hvitevarene som medfølger handelen. Se utfyllende tekst i salgsoppgave og tilstandsrapport for den generelle standard på eiendommen.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Loft - innredet - Loftsetasje

Loftsetasjen er innredet. Loftsetasjen har en gulvflate på ca 82 m2. Grunnet skråtak har loftsetasjen et målbart areal på 63 m2. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater, malt panel og panel. Profilerte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon. Elektrisk oppvarming.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Statikk - Ventilasjon (gjelder kun for PROM)

TG 2:

Konstruksjonsoppbygging: Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.

(...)

Yttertak

Yttertak av valmtakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Pusset pipe med pipetopp i metall. Fotbeslag i bly. Renner og nedløp i plast.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Takvindu/Overlys - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Skorsteiner over tak

TG 2:

Tekking (undertak, lekter og yttertekking): Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker. Det registreres store mengder mosevekster på yttertaket, som kan påvirke levetiden til taksteinen negativt. Tiltak anbefales.

Konstruksjon: Takkonstruksjonen over vinduer ved kjøkken viser tydelige tegn til skjevheter og svanker. Forholdet kan være tegn på underdimensjoneringer i takkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Videre ble yttervegger gitt TG 2 (fasader inkl. kledning) og TG IU (konstruksjon), mens dører og vinduer ble gitt TG 1. Under punktet «Øvrige rom» ble det gitt TG 2 og opplyst om skråtak som var en lukket konstruksjon, og erfaringsmessig utsatt for fukt.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2020, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder. På spørsmål om kjennskap til setningsskader eller lignende på boligen ble det krysset av «Ja» med følgende kommentar:

Små sprekker i puss, bare av kosmetisk art slik vi kan bedømme.

På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade var det krysset av «Ja», og opplyst at det forekom fuktighet på gulv i garasje ved store nedbørsmengder. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade var det krysset av for «Ja, kun av faglært». Det ble oppgitt navn på utførende firma, og opplyst:

Ny bly rund pipa og slemming av pipa utført i 2013. Et nytt velux takvindu mot nord installert i 2015.

Boligen ble solgt for kr 6 150 000 ved kjøpekontrakt datert 23.6.22, og overtatt av kjøper den 1.1.23.

I forbindelse med oppgraderingsarbeider og utskiftning av et vindu oppdaget kjøper råteskader i konstruksjonen grunnet negative avvik på ark (takkonstruksjonen). Kjøper reklamerte den 13.12.23 og 2.1.24.

Byggmester K oppga bl.a. følgende i sin rapport av 13.12.23:

I forbindelse med at vi skal sette inn vindu i 2 stk kvister på fasade mot Sør-øst og fasade mot Sør-Vest ble det oppdaget fukt og råte inne i konstruksjon. For å få montert vindu måtte vi avdekke og ubedre dette på stedet, vedlagt ligger bilde dokumentasjon på skadeomfang og utførelse.

Etter videre undersøkelse for å avdekke årsaken til vann inntrengingen kom vi frem til at vannet kommer inn i forbindelse med overgangen i Sløysrennen.

Vi har avdekket fuktighet inne i konstruksjon ifm vindubytte. Vi har avdekket fuktighet i konstruksjon utvendig - sløyfer og lekter er råteskadet samme gjelder undertak. Vi har ikke åpnet videre inne i takkonstruksjon, men etter undertaket sin tilstand er det å anta at det er fuktighet inne i bærekonstruksjon

Konklusjonen er det utført dårlig håndverk som gjør at vann blir ledet inn i konstruksjon.

Det er her og avdekket at dette er et problem som har vært oppdaget og forsøkt løst av tidligere eier- Ref billedokumentasjon som viser forsøk på tetting i underkant sløys.

Byggmester K ga pristilbud av 16.1.24 for utbedring av taket på kr 349 237.

Kjøpers bygningsforsikring (Fremtind) innhentet en rapport fra takstmann S:

Årsak til skade skyldes utett bygning.

Bakenforliggende årsak er alder og slitasje/håndtverkerfeil.

Slike skader kan foregå over lang tid og begynner ofte med knust takstein/ eller at vannet driver inn under sløys i dette tilfellet. Dette igjen gjør at sutak over tid blir metett/porøst og på et tidspunkt lekker vann igjennom. Det begynner ofte som små drypplekkasje og utvikler seg over tid. Gjør seg ikke synlig med mindre kaldtloftet/ utvendig sutak blir undersøkt fysisk eller at vannet kommer igjennom og gjør seg synlig i undertak

Utifra observasjoner på stedet har skaden pågått over lang tid. Trolig et sted mellom 5-10 år. Det har vært skiftet ut materialer ved den ene sløysen tidligere da halve veggene er gips og andre halvdel spon. Det ser også ut til å være montert ny toppsvill.

Foretaket innhentet en rapport fra B Takstsenter av 23.6.24:

Taktekket er i dag ca 37 år og har utstått en god del værpåkjennning grunnet dens plassering. Det er særskilt ulike overganger slik som bildet over viser, som er sårbare for slitasje, og metoden som er valgt rundt gradrennen er en metode vi ser er i hyppig bruk i den perioden som boligen er oppført i samt også i dag. Utfordringen med gradrennetilpasninger der arken er trukket opp på taket, er avslutningen av selve gradrennen - og der den går over til normalstein. Det er mulig dette som takstmann S oppfatter som fagmessig løsning, og vi har følgende kommentarer til dette:

Nettopp i denne overgangen vil det lett oppstå en grop der noe vann kan samle seg. Noen håndverkere løser dette med såkalt skottrenner i fra det område som gradrennen avslutter, og derfra fører vannet ned i en skottrenne ned til takrennen. Noen håndverkere legger takstein over skottrennen, mens andre avslutter takstein inntil. Metoden løser en utfordring som vi har forklart over – overgangen mellom gradrennen og takstein som blir plan. Men skottrennen gjør igjen at yttertaket blir noe mer åpne for vanninntak enten man

legger takstein over eller man lar dette være- tilpasser stein inntil rennen.

Vi oppfatter det dermed slik at metoden som faktisk er utført i dette tilfelle er den beste løsningen på disse kanter av landet – men utjevnet overgangen slik at det ikke danner muligheter for vanndam. Løsningen trenger noe mer tilsyn og utskifte av materialer som ligger i slike overganger. Men om man benyttet skottrenne, så trenger likevel området tilsyn fordi da trenger regnvann seg lett inn på undertaket.

(...)

Slitasjen man ser i dette tilfelle er normalt og forventet ut fra alder, det er dermed påregnelig at det, grunnet alder oppstår lekkasjer. Isolert sett er det ikke nødvendig å skifte ut hele tekket med undertak osv. da man kan reparere dette partielt.

Vi har kalkulert utbedringen til **kr 73 579.- eks. mva. / kr 91 973.- inkl. mva.** (se vedlegg)

Det reklameres på ark nr 2, men som skrevet over, så var tiltaket rundt denne enheten utbedret og ferdigstilt, og dermed kan ikke vi ta stilling til hvordan skadene framsto før den ble reparert. Vi har heller ikke mottatt bilder av skadene, og dermed kunne ikke vi kontrollere situasjon derfra.

Antar dermed at beløpet vi kommet fram til over, kan om det blir påvist skader via bilder legge den summen til grunn også for denne arken.

Byggmester K har i notat av 1.12.24 kommentert rapporten til B Takstsenter, hvor det bl.a. ble presisert at den gjennomførte utbedringen av arkene kun var midlertidig.

Foretaket har fremlagt selgers forklaring i saken, og selger tilbakeviste kjennskap til lekkasjen og skadene utover det som ble opplyst ved salget.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at noen tidligere hadde forsøkt å utbedre fuktskadene på taket, og at selger bodde i boligen i ca. 11 år. Når det gjaldt avhl. § 3-2 har kjøper vist til at det til tross for takets alder og opplyst risiko fremsto som upåregnelig at taket hadde en pågående lekkasje. Kjøper har bl.a. vist til FinKN 2024-101.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 349 237, i tillegg til kostnader for midlertidig utbedringen av taket på kr 65 200, og kr 4 000 for påløpte advokatkostnader, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel. Foretaket har vist til selgers tilbakemelding hvor selger hadde bestridd kjennskap til problemet, jf. avhl. § 3-7. Videre har foretaket vist til at taket var gammelt og at det ble gitt flere risikoopplysninger. Skadene fremsto dermed som påregnelige, og det forelå ikke mangel etter avhl. § 3-2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Sekretariatet viste til at utbedring av taket fremsto som påregnelig for kjøper, jf. bl.a. FinKN 2024-14, og at en eventuell opplysningssvikt heller ikke ville ha virket inn på avtalen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

På den ene siden er vi enige med kjøper i at forventningene ved overtakelsen i utgangspunktet var et tett yttertak, herunder skrev takstmannen bl.a. at det «ikke ble observert tegn på lekkasje eller skader».

På den andre siden ble taktekkingen med undertak, lekter og yttertekk gitt TG 2 pga. alder og usikker restlevetid. Takstmannen skrev også at det var «store mengder med mosevekster på yttertaket, som kan påvirke levetiden til taksteinen negativt». Videre ble det opplyst om at takkonstruksjonen hadde «tydelige tegn til skjevheter og svanker» som indikerte en mulig underdimensjonering. Loftets konstruksjonsoppbygging ble også gitt TG 2 – hvor det ble opplyst om at konstruksjonen var lukket og at

dette erfaringsmessig betraktes som en «fuktrisikokonstruksjon».

Det at yttertaket hadde et større oppgraderingsbehov som kunne gjøre seg gjeldende i kjøpers eiertid var dermed forventbart. Vi forstår også de fagkyndige vurderingene i saken dithen at skadeomfanget mer eller mindre skyldes alder og slitasje. Det at taket ellers hadde noen «håndverkerfeil», ser vi i sammenheng med opplyst risiko, byggeåret og datidens byggeskikk. Vi har for ordens skyld funnet det naturlig å sml. saken med FinKN 2024-14. Saken gjaldt en enebolig fra 1986 hvor taktekkingen og takkonstruksjonen/loft ble gitt mørk TG 2 med videre risikoopplysninger. Sekretariatet viste til at kjøper på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet måtte ta høyde for at taket hadde et oppgraderingsbehov på kortere sikt. Nemnda tiltrådte vurderingen og kunne ikke se at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2.

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

Om avhl. § 3-7 fremholdt sekretariatet følgende:

Vi kan heller ikke se at kjøpers anførsler tilknyttet avhl. § 3-7 kan føre frem. Det er uklart for sekretariatet om det tidligere utbedringsforsøket stammer fra selgers eiertid og denne usikkerheten påhviler kjøpers bevisbyrde. Uansett kan vi ikke se at innvirkningsvilkåret er oppfylt, da denne terskelen ligger høyere enn avhl. § 3-2, jf. Bergsåker (2023) s. 261 og nemndas begrunnelse i FinKN 2024-236.

Nemnda slutter seg også til dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).