

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-764

2.7.2025

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

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

Avvik ved tak – 21 år gammel taktekking – TG 2 og TG 3 – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1976 ble solgt for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.6.24. I boligens tilstandsrapport ble takets ulike bygningsdeler for det meste gitt TG 2, og det ble opplyst om taktekking av pappshingel fra 2003. Punktet «nedløp og beslag» ble gitt TG 3. Etter overtakelsen oppdaget kjøper svikt mellom takstoler og vannlekkasjer fra taket. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at selger måtte ha vært kjent med forholdene. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at taket var gitt TG 2 og TG 3, i tillegg til at det var gitt konkrete risikoopplysninger. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 235 186, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved tak, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig i Troms fylke. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om:

Frittliggende enebolig fra 1976 med tilbygg trolig fra 1984.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport:

Taktekking – mørk TG 2

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Pappshingelen er montert over annet lag med papptekking.

Årstall: 2003. Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det er mose dannelsen på deler av taket.

ved skifte av taktekkingen må pappen fjernes siden det ikke kan legges mer enn to-lag asfaltdekkene over hverandre.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- 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.

Mose må fjernes etter leverandørens anvisning.

Taktekking på tilbygg mot øst – mørk TG 2

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra takfot.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkingen har rustdannelser og enkelte bungler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekkingen må overflatebehandles slik at tilstanden ikke reduseres ytterligere.

Punktet «Nedløp og beslag» ble gitt TG 3, og det ble opplyst om manglende adkomst til pipe for feier, manglende snøfangere, og ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det ble gitt et kostnadsestimat på kr 10 000 – 50 000. Takkonstruksjon/Loft ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og det ble bl.a. påpekt indikasjoner på punktering av dampspærre som medførte svekket effekt, begrenset ventilerings av takkonstruksjonen, og påviste fuktskjolder. Det ble anbefalt å montere dampspærre i etasjeskillet og planlegge ventilerings av takkonstruksjonen. Takkonstruksjon over tilbygg ble gitt TG IU, ettersom hele takkonstruksjonen var gjenbygget.

Selger opplyste i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2018. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Garasje - sprek i mur

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Nei

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

Boligen ble solgt for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.6.24, og overtatt av kjøper den 4.9.24.

Den 30.10.24 reklamerte kjøper over svikt mellom takstoler og taklekkasje.

Kjøper innhentet i den forbindelse en reklamasjonsrapport av takstmann M datert 23.11.24:

Beskrivelse av oppdraget:

Undertegnede er kontaktet av eier på bakgrunn av funn av skjulte feil og mangler som ikke var opplyst om i salgsprospektet eller takstrappport.

Det er i takstrappporten avdekket en god del mangler ved boligen som kjøper er obs på. Men når kjøper nå skal i gang med utbedring av boligen, avdekkes større fukt- og råteskader i takkonstruksjonen enn antatt.

I takstrappport kommer det frem at det er påvist fuktskjolder/ skader i takkonstruksjonen. Taktekkingen har passert halvparten av forventet brukstid.

...

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Det er i ettertid avdekket fukt og fuktskader i undertak til bolig. Skaden befinner seg rundt pipe og ned til raft. Undertak har store deformasjoner. Det er observert fargesopp og mugg på undersiden av taktro. Det er synlige gjennomslag av vann på undersiden av taktro. Normalt oppstår det soppangrep på undertak som er fuktig over lange perioder.

Fuktmåling i undertak er målt til 81,7 W%.

Iht. forskrift til avhendingslova skal tak kontrolleres for svanker, svai, fuktskjolder, råteskader, skadedyr, tette gjennomføringer og ventilering eller lufting.

...

VURDERING AV SKADE/MANGEL:

I takstrapport kommer det frem at det er påvist fuktskjolder/ skader i takkonstruksjonen. Taktekkingen har passert halvparten av forventet brukstid. Det er begrenset/ dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det indikeres at dampsperran kan være punktert og ført til fuktskjolder i takkonstruksjon.

Rapporten beskriver ikke spesifikt fukt og skader på undertak ved pipe og helt ned til raft. Takkonstruksjon refererer til den strukturelle delen av en bygning som støtter taket. Den består av ulike komponenter som sammen gir styrke og stabilitet til taket. Undertak er en del av takkonstruksjonen. Dette kommer også frem i forskrift til avhengingslova.

Min vurdering:

Det er betydelig innsig av fukt gjennom taktekkingen i angitt område. Tekkingen er ikke riktig utført, noe som har gitt store skader på undertaket over tid.

Tiltak:

All taktekking i Nord fjernes i sin helhet. Pga. oppgraderte krav til snølaster i kommunen så må undertak skiftes i sin helhet til 18mm spon for å tilfredsstille kravene. Undertak (taktro) fjernes og erstattes med nytt. Ny tekking monteres.

TOTALSUM: 235 186,-

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Selger hadde heller ikke kunnskap om det aktuelle. Selger er ikke fagmann, og det er dermed ingen grunn til at selger skulle hatt kunnskap om det skadene. Selger har også informert selskapet at han ikke benyttet loftet under sin eiertid.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved taket, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Selger måtte ha kjent til forholdet, tatt i betraktning botiden og tiltakene som var avdekket, i form av lapping og provisorisk oppstøtting av undertaket. Også takstmannen skulle ha avdekket og opplyst om forholdene, og taket skulle ha fått TG 3 med sjablonmessig prisanslag. Tilstandsrapporten måtte anses som ugyldig, slik at det skulle ses bort ifra risikoopplysningene. Uspesifiserte forbehold var ikke gyldige, jf. avhl. § 3-9 andre ledd, og tilstandsgraden og begrunnelsen for denne overførte ingen risiko for de aktuelle skadene. Det var upåregnelig at det allerede forelå lekkasje og skader ved salget. Kjøper hadde forventning om at taktekkingen var fra 2003 og i god stand, og utbedring av lufting kunne normalt gjøres ved et par ventiler. Det ble vist til LG-2024-58795.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene, etter fratrekk for egenandelen, på kr 225 186, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har anført det ikke foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det var ikke holdepunkter for at undersøkelsene til selgers takstmann var mangelfulle, eller at skadene var synlige ved takstmannen befaring. Det ble uansett opplyst om fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Foretaket kunne heller ikke se at det var tatt slike uspesifiserte forbehold som kjøper anførte, og det ble gitt tydelige risikoopplysninger om takets alder og tilstand. Selger kjente ikke til forholdene. Kostnadene til å utbedre lekkasje var nok mer begrenset enn skissert av kjøper.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Sekretariatet viste bl.a. til at det ble opplyst om utbedringsbehov ved taket, og kunne heller ikke se at verken selger eller takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det verken forelå mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Sekretariatet viste bl.a. til at det ble opplyst om utbedringsbehov ved taket, og kunne heller ikke se at verken selger eller takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget.

Kjøper har i nemndsansmodningen gjort gjeldende at det foreligger mangel etter avhl. 3-2 første ledd. Det er vist til følgende:

Differansen mellom det som var opplyst før avtaleinngåelsen, og de skadene som er avdekket å ha foreligget allerede før avtaleinngåelsen, overgår terskelverdiene i avhl. § 3-2 (1) slik disse er definert i forarbeidene og rettspraksis. Det foreligger etter dette en rettslig mangel som gir rett til prisavslag.

Om avhl. § 3-2 første ledd uttalte sekretariatet følgende i sin begrunnelse:

Videre har sekretariatet etter en helhetsvurdering kommet til at avvikene heller ikke må anses upåregnelige, jf. avhl. § 3-2.

Det vises til at takstmannen opplyste at tidspunktet for utskiftning av taktekingen nærmet seg, og at takpappen ved oppgradering av taket måtte fjernes helt. Takstmannen opplyste at tidspunktet for utskiftning av taket var vanskelig å fastslå, og kjøper måtte dermed ta høyde for at restlevetiden var usikker. Det ble videre opplyst om mosedannelse på tekkingen samt fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det ble også opplyst om feil ved takrenner og nedløp, som ga økt risiko for fuktskader og redusert levetid på fasader. Både takteking og takkonstruksjonen ble vurdert til mørk TG 2, med opplysninger om påregnelige tiltak innen kort tid. Nedløp og beslag ble vurdert til TG 3. Sekretariatet kan ikke se at alder og tilstandsgrad kan anses som uspesifiserte forbehold, og vi viser bl.a. til at alder uttrykkelig fremheves som et sentralt moment i vurderingen av kjøpers berettigede forventninger under avhl. § 3-2.

Selv om sekretariatet ser at det ikke ble gitt konkrete opplysninger om lekkasje ved pipe og svanker ved salget, ble det altså gitt flere risikoopplysninger både i tilknytning til alder og konkret utførelse av taket. Sekretariatet er enig i at det fremstår noe mer upåregnelig at det ble avdekket lekkasje med større utbedringsbehov såpass raskt etter overtakelsen, men vi har etter en helhetsvurdering likevel kommet til at de påberopte avvikene må anses å ligge innenfor det kjøper måtte påregne i lys av opplysningsbildet ved salget. Vi viser til sammenligning til FinKN 2024-14 og FinKN 2024-38.

Nemnda har vært mer i tvil og anser dette som et grensetilfelle.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det til en viss grad var upåregnelig at det ble avdekket lekkasje med større utbedringsbehov såpass raskt etter overtakelsen. Nemnda er også enig i at det ikke ble gitt konkrete opplysninger om lekkasje ved pipe og svanker ved salget. Det springende punktet er om risikoopplysningene som ble gitt i tilknytning til alder og konkret utførelse av taket er tilstrekkelig til at lekkasjen må sies å ligge innenfor det forventbare etter avhl. § 3-2 første ledd.

Under tvil har nemnda kommet til at det foreligger en mangel etter nevnte bestemmelse. Det legges særlig vekt på at taktekingen ble gitt TG 2, med tilleggsopplysningen om at den var fra 2003 og at tidspunkt for utskiftning nærmer seg «men tidspunktet for når dette er nødvendig er det vanskelig å si noe om». Sammenholdt med de store skadene som ble avdekket rett etter overtakelse pga. feil utført tekking, samt det umiddelbare behovet for utskifting av undertak, har nemnda kommet til at det foreligger et avvik fra det forventbare.

Det skal etter dette utmåles prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd. Utbedringskostnaden er angitt til kr 235 186. Om utmålingen har foretaket anført følgende:

Kjøper var klar over at det ikke forelå snøfangere på taket, at det var fukt/sopp på loftet, samt at taket hadde utlevd over halvparten av sin tekniske levetid.

Kostnadene knyttet til lekkasjen er nok mer begrenset enn de skissert at motparten, og dette bes tatt hensyn til dersom finansklagenemnda, mot øvrige formodninger, tilkjenner kjøper prisavslag. Det anføres uansett at det må foretas et betraktelig standardhevingsfradrag dersom det ikke skal foretas en lokal utbedring siden taktekingen hadde passert over halvparten av sin tekniske levetid.

Nemnda er enig i de momentene som foretaket her fremhever. I lys av risikoopplysningene som ble gitt, samt tatt i betraktning et skjønnsmessig fradrag for forlenget levetid/standardheving, finner nemnda at fradraget passende kan settes til ca. 40 %. Prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd settes til kr 135 000, før fradrag for kjøpers egenandel iht. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).