

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-798

18.7.2025

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

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

Skjevheter i tak/himling – skadeårsak – konstruksjonsfeil? – takstansvar? – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig fra 1973 ble solgt for kr 9 mill. og overtatt av kjøper den 1.8.24. Boligen ble markedsført med «gjennomgående god standard». I tilstandsrapporten var bl.a. takkonstruksjon og veggkonstruksjon gitt TG 2. Ved overtakelsen oppdaget kjøper sig og skjevheter i tak/himling. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at både selger og selgers takstmann måtte ha vært kjent med forholdet. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at forholdet ikke var verre enn det man måtte forvente ut ifra boligens alder og tilstand for øvrig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 521 154, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av sig/skjevheter i tak/himling, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Akershus oppført i 1973.

I salgsprospektet ble det opplyst om «gjennomgående god standard», og at det var foretatt løpende godt vedlikehold siden selger overtok i 2006.

I tilstandsrapporten ble veggkonstruksjon gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Det ble opplyst om bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, og påpekt manglende musesperre. Takkonstruksjon ble også gitt mørk TG 2, og det ble bemerket noe påstartet råte i enkelte kledningsbord på takskjørt. Innvendige overflater ble gitt TG 1, med behov for noe overflatebehandling, mens etasjeskille/gulv mot grunn ble gitt mørk TG 2 på grunn av målte høydeforskjeller på hhv. 15 mm og 10-20 mm. Grunnmur og fundamenter ble gitt lys TG 2 («Avvik som ikke krever tiltak»), og det ble opplyst om betongmur med horisontalriss som var symptom på jordtrykk, men ingen fare for utglidning.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2006, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv el., og på spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid. På spørsmål om kjennskap til arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade var det krysset av «Ja, kun av faglærte», og opplyst om «nytt tak/membran i 2017» av et navngitt firma.

Boligen ble solgt for kr 9 000 000 ved kjøpekontrakt signert den 13./14.5.24 og overtatt av kjøper den 1.8.24. I overtakelsesprotokollen har kjøper påpekt at taket i stuen «henger» og at forholdet ble ansett som en mangel som selger var ansvarlig for.

Kjøper reklamerte deretter på nytt den 7.8.24.

Kjøper innhentet en rapport fra entreprenør K av 12.8.24:

Panelhimlingen buler i stue og trapperom. Det er ikke snakk om at himlingen slipper men at bjelkelaget har beveget seg over tid som følge av alder/påkjenning/setninger/bevegelse i trevirket. Har påført press på panelet og dette sitter inntil bjelkelaget. Jeg har ikke gjennomført konkrete målinger av himlingen men det er synlig for det blotte øye at det buler med ca 3-4cm over mindre enn 2m.

Utbedring vil teknisk sett være å rive panelet, rette av bjelkelaget ved å bytte ut de bjelkene som muligens har vridd seg men sett i lys av bygningens alder og risiko for gjentakende problemstilling innen kun noen år mener jeg det er mer hensiktsmessig å rive panelet og senke himlingen og rette av på denne måten før gjenoppbygging.

I rapport fra takstmann L av 24.9.24 fremgikk følgende:

Skadeårsak:

Himlinger: Mine skjønnsmessige vurderinger gjøres til at skjevheter trolig skyldes tidligere bevegelser i konstruksjon og monteringsmessige forhold. Det kan tyde på at det er feil allerede fra montering av takstolene. Det ser ikke ut til at konstruksjonen er underdimensjonert ut fra visuell befarung. Forholdene har trolig satt seg og kan bygges opp igjen ved oppretting med lekter/tilpasning enkelte takstoler.

(...)

Skadeområde: Skadeområdet strekker seg over hele boligens første etasje. Områder som allerede er utbedret er basert på hjemmelshavers opplysninger om tilstand da det ikke har vært mulig i kartlegge tilstand i disse arealene før utbedring.

(...)

Kommentar til tidligere tilstandsrapport:

Under punktet takkonstruksjon er det kommentert råteskadede kledningsbord i gesims utvendig. Det er ikke kommentert forhold som har med skjevheter i takkonstruksjonen. Under punktet etasjeskiller/gulv mot grunn er det kommentert at det er registrert høydeforskjeller mellom 15-20mm. Det er ikke kommentert høydeforskjeller i tak/himling som stedvis er godt synlig ved visuell kontroll.

Takstmann L estimerte utbedringskostnader til kr 521 154 inkl. mva.

Entreprenør P oppga bl.a. følgende i sin rapport av 2.12.24:

Konklusjon:

Basert på undersøkelsene er det undertegnede faglige mening at skadeårsaken er en direkte følge av konstruksjonsfeil i takkonstruksjonen fra byggets opprinnelige oppføring. Takkonstruksjonen er original og har over tid utviklet svakheter som følge av feilaktig/uheldig plassering og utførelse av bjelkesammenføyninger, der skjøter er plassert uten nødvendig støtte. Dette har medført en gradvis svekkelse i bæreevnen, som til slutt har resultert i nedbøyning og skjevheter.

Utbedringen av takkonstruksjonen har vært nødvendig for å ivareta bygningsmessig sikkerhet og for å forhindre videre skader. Den valgte metoden representerer en forsvarlig og kostnadseffektiv løsning, samtidig som den bevarer husets strukturelle integritet.

Foretaket har forklart at selger tilbakeviste kjennskap til problemet. Videre har foretaket innhentet en tilbakemelding fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Har lest igjennom rapporter som er blitt utarbeidet vedr. denne saken. Det beskrives nedbøyd himling i boligens 1. etasje og krav til utbedring av dette. Dette var ikke lett visuelt synlig ved min befarung for utarbeidelse av tilstandsrapport den 18.4.2024. Målinger for skjevheter er utført på etasjeskille hvor registrerte skjevheter er anmerket i tilstandsrapporten.

For den aktuelle sak er det blitt innhentet 3 skaderapporter hvor samtlige uttaler seg om nedbøyning i tak/himling i boligens 1. etasje uten at det beskrives eller bevitner faktiske avvik på himlingen. Det finnes bestemte krav for hvordan målinger av svanker/bulninger skal utføres noe som ikke er beskrevet at er blitt utført av noen av de involverte partene i denne saken. Dokumentasjon på faktiske registrerte avvik MÅ kunne forventes ved en slik reklamasjonssak.

Det er beskrevet i rapport fra takstmann L at ved visuelle undersøkelser synes takkonstruksjon ikke å være underdimensjonert. Altså ikke en konkret konstruksjonsfeil på takstoler. Yttertak som omtales er oppført med prefabrikkerte takstoler fra byggeåret 1974 som er synlig avbildet i rapport fra entreprenør P.

Entreprenør P beskriver i rapport at «ved eksponering av takstoler ble det klart at de langsgående undergurtene var skjøtet på samme sted uten tilstrekkelig underliggende støtte». Denne påstanden bør det kunne dokumenteres for da det ikke er åpenbar konstruksjonsfeil på takstolene.

Kjøper fremla deretter en e-post av 6.5.25 fra takstmann L:

I skaderapporten (datert 24.09.2024) konkluderer jeg, basert på visuelle undersøkelser med at skjevhetene i taket trolig skyldes tidligere bevegelser i konstruksjonen og monteringsmessige forhold. Registreringer kan indikere feil allerede fra monteringen av takstolene. Det er viktig å understreke at mine vurderinger er basert på visuell befaring, og at det ikke er foretatt fysiske inngrep eller beregninger. Loftsarealet er kun befart fra der det var tilkomst ved befaring, det kan være forhold videre innover som ikke er avdekket på grunn av manglende tilkomst. Jeg vurderer det til at det må ha vært en bevegelse tidligere og at konstruksjonen har fått bevege seg og skjevheter har oppstått. Skjevheter er registrert oppe på loft/fra gesims og trekkes dermed til at dette har med montering å gjøre. (Tilnærmet de samme skjevhetene som er registrert på undersiden) Vanlig elde og slitasje er normalt sett ikke noe som vil gi slike deformasjoner i konstruksjonen.

Kosmetisk eller alvorlig skade:

Selv om de visuelle undersøkelsene ikke indikerer at takkonstruksjonen er underdimensjonert, betyr det ikke nødvendigvis at skaden kun er kosmetisk. Store skjevheter, som registrert i rapporten (opptil 30 mm høydeforskjell på 2 meter), kan potensielt påvirke bygningsmessig sikkerhet over tid. Vurderinger gjøres til at ett så stort avvik i etasjeskiller/takkonstruksjon ikke er normalt ut fra vanlig elde og slitasje.

I e-post fra entreprenør P av 13.5.25 fremgikk følgende:

Ved inspeksjon etter åpning av himlingen ble det avdekket at undergurtene i takstolene er skjøtet med spikerplater, og at disse skjøtene er plassert på linje uten forskyvning eller ekstra understøttelse. Takstolene som omfatter det lengste spennet hadde langt større nedbøying enn resterende takstoler i bolig.

Denne typen skjøteløsning kan være tilstrekkelig i saltakkonstruksjoner, der hovedlastene overføres som horisontale og diagonale trykk- og strekkrefter mot ytterveggene. På et flatt eller tilnærmet flatt tak, som i (adresse), utsettes imidlertid takstolen og særlig undergurtene, for betydelig større vertikale laster og momentpåvirkninger. Dette stiller høyere krav til både skjøtemetodikk, plassering og lastoverføring.

Under befaringen ble det observert at flere av spikerplatene hadde løsnet, var deformert eller ikke hadde tilstrekkelig innfesting. Når skjøtene i undergurtene i tillegg er plassert systematisk på linje, uten forsterkning eller forskyvning, svekkes elementets evne til å oppta belastning og bære last over spenn.

Etter mitt faglige skjønn representerer denne utførelsen en konstruksjonsmessig svakhet, som ikke er forenlig med forventet bæreevne, stabilitet eller varighet for denne typen takkonstruksjon. Den observerte nedbøyningen og deformasjonen over tid kan dermed tilskrives en kombinasjon av uheldig konstruksjon og svikt i skjøteløsningene.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Når det gjaldt avhl. § 3-7 mente kjøper at både selger og selgers takstmann måtte ha kjent til sig i taket. Videre mente kjøper at det var upåregnelig da skadeårsaken måtte ses i sammenheng med en konstruksjonsfeil ved takstolene.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 521 154.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har vist til at selger ikke kjente til forholdet. Videre mente foretaket at kjøper ikke hadde sannsynliggjort kravet og utbedringsbehovet, herunder mente foretaket at siget måtte ses i sammenheng med normal elde og slitasje ved en gammel bolig. Det var ikke sannsynliggjort at forholdet utgjorde en konstruksjonsfeil eller -svikt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at en eventuell opplysning om buling i himling ikke ville ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum, og at forholdet var påregnelig i lys av boligens alder og opplyste tilstand, jf. avhl. § 3-2. Sekretariatet viste særlig til FinKN 2017-536.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda kan ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger selv eller selgers takstmann har holdt tilbake informasjon om skjevheten i taket, jf. avhl. § 3-7. For takstmannen viser nemnda særlig til hans uttalelse i e-post av 14.1.25 om at skjevheten «ikke var lett visuelt synlig ved min befaring» og at det ikke er fremlagt noe måling/registrering på faktisk avvik. Slik saken er opplyst, kan det ikke ses dokumentert at opprinnelig takstmann har utvist slik klanderverdighet at det grunnlag for noe takstansvar. Nemnda finner det derfor ikke påkrevd å ta stilling til om innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 er oppfylt, slik sekretariatet har kommet til at ikke er tilfellet.

Det springende punktet i saken er, slik nemnda bedømmer det, om det er dokumentert et avvik som utgjør en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Som sekretariatet har vist til, er det fremlagt flere sakkyndige uttalelser i saken som dels er motstridende, dels er avgitt med forbehold. Forholdet ble også relativt raskt utbedret, hvilket gjør det noe utfordrende å foreta en vurdering av avvikets opprinnelse og omfang.

Som et utgangspunkt viser nemnda til at både etasjeskiller og takkonstruksjonen i tilstandsrapporten ble gitt TG 2, samt til takstmann Ls tidsnære uttalelse fra 24.9.24 om at takkonstruksjonen som sådan neppe var underdimensjonert. Spørsmålet er om det er sannsynliggjort en feilkonstruksjon og/eller sikkerhetsmessig risiko ved taket, som gjør at avviket likevel måtte anses som upåregnelig etter avhl. § 3-2 første ledd. At taket kunne ha visse skjevheter i en 50 år gammel bolig, var uansett noe kjøper måtte forvente ut fra de gitte risikoopplysningene.

Etter en konkret gjennomgang av de fremlagte sakkyndige uttalelsene i saken har nemnda, som sekretariatet, landet på at kjøper ikke har dokumentert et avvik etter avhl. § 3-2 første ledd. Det legges særlig vekt på den usikkerhet som de sakkyndige har uttrykt om skadeårsak og sikkerhetsrisiko. Behovet for full utskiftning av taket fremstår for nemnda uansett som temmelig tvilsomt. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og slik saken ligger an, foreligger ikke tilstrekkelig faktiske holdepunkter for at skjevhetene må bedømmes som upåregnelige.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).