

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-940

23.9.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Taklekkasje – reklamasjonsfristen – (tidl.) avhl. § 4-19.

En enebolig fra 2000 ble solgt «som den er» for kr 9,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.9.21. I boligens tilstandsrapport var takkonstruksjon og takteking gitt TG 1. I selgers egenerklæring var det opplyst om at det var utført arbeid av faglærte på boligens undertak i 2009. I januar 2023 opplevde kjøper en lekkasje fra yttertaket. Etter å ha opplevd lignende lekkasjer senere, og etter innhenting av fagkyndige rapporter, ble reklamasjon sendt foretaket i august 2024. Kjøper anførte at selger skulle ha opplyst om forholdet, og at det i alle tilfeller utgjorde en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at det var reklamert for sent. Nemnda kom til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 779 500, krav om erstatning for advokatkostnader kr 37 984.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje og avvik ved taket, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er oversittet, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 2000.

I tilstandsrapporten ble takkonstruksjon og takteking gitt TG 1. TG 2 ble satt på undertaket grunnet alder og svekkelser.

I selgers egenerklæring ble bl.a. følgende spørsmål besvart:

Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja. Utbedret lufting undertak hele 2. etg i 2009. Utført av byggmester L.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats

Firmanavn: Rørleggerfirma P, rørleggerfirma T

Redegjør for hva som ble gjort og av hvem og når: Nytt bad 2. etg 2010

Boligen ble solgt «som den er» for kr 9 100 000 ved kjøpekontrakt datert 1.9.21, og overtatt av kjøper den 1.11.21.

I januar 2023 opplevde kjøper lekkasje fra yttertaket. I fagkyndigrapport datert 12.1.23 fremgikk:

Hendelsesforløp:

Forsikringstaker registrerte 07.01.2023 at det lakk vann igjennom himlingen på badet (via uttreksvifte, tak spotter og tak panel på bad, samt gjennom tak panel på soverom). Det kom ned store nedbørmengder denne dagen, samt var bygd seg opp snø og is på yttertaket. Tørket opp vann og satte ut baljer ol. Kontaktet

så forsikringsselskapet for hjelp som videre rekvirerte takstfirma N til å besiktige skaden samt utarbeide rapport.

Årsak:

Utett yttertak, trolig i områder ved gradrenner ved arker ol.

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Rekvirere et tømrer/tak firma til å utbedre lekkasjene på yttertaket, hvor de bruker fukt på underside av undertaket (loft) til veiledning ang. De områdene hvor det er svakheter ved yttertaket som fører til tak lekkasjen.

Følgeskadene ble dekket av villaforsikringen og ifølge klager hadde de «ingen flere problemer med taket i det aktuelle området, og la det fra seg».

Det oppsto en ny lekkasje i juli 2023, og fra fagkyndigrapport datert 4.8.23 hitsettes:

Stor enebolig i 2 1/2 etasje med 2 utleie enheter i u.etasjen. Boligen er godt vedlikeholdt og stuen der skadene har blitt påført ble pusset opp for ca. 1 år siden. Saltak som yttertak belagt med glasert takstein fra byggeåret 2000. det er 4 små arker/oppløft, 2 på hver side av lengderetningen. kunden forklarte at de hadde funnet noen knust takstein og at det ikke har lekt noe vann inn etter det.

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Hendelsesforløp:

kunden oppdaget at det begynte 6 dryppe i område rundt vinduene på stuen ved kraftig nedbør den 24.7.23. lekkasjen kunne ses på ut og innsiden i område rett under en ark på yttertaket, hvor kunden oppdaget at det hadde knust noen takstein. disse taksteinen ble byttet og da har det ikke kommet inn noe mer vann. Kunden hadde en lignende hendelse på motsatt side av taket ved en av de andre arkene i januar 2023.

Det anbefales at det her blir tatt en sjekk av håndverker med tanke på undertakets tetthet som da tydeligvis ikke holder tett ved gjennomtrenging av vann via takstein. De synlige skadene innvendig er ikke så store, og vi fikk ingen utslag ved fuktmålinger utført på befaringsdagen. Det dreier seg om fjerning av litt tapet over vinduet i stuen, sparkle opp og male lokalt.

Årsak:

Utett yttertak og trolig i forbindelse med gradrenner ved arker. Kunde har nå kontaktet håndverker for sjekk av yttertaket.

Utviklingstid:

Lekkasjen har oppstått plutselig.

Registrert nedbør på skadedagen er 31,4mm

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Her må kunden nå påse at undertak og yttertaket generelt blir gått overfor utettheter og skader. Det er tydelig at det er noen mangler eller feil her da det nå har oppstått 2 lekkasjer på kort tid.

Oppsummering

For andre gang på kort tid har kunden fått lekkasje vi yttertaket og inn i bygningen. Denne gangen i stuen. Her ble det oppdaget knuste takstein som ble skiftet, og ingen lekkasje etter dette. Mye tyder på at det da dreier seg om at ikke yttertakets undelags-papp holder tett nå vann finner veien igjennom takstein eller lignende. En full sjekk rundt undertaket anbefales. Skaden denne gangen overskrider ikke egenandelen.

Kjøper reklamerte til foretaket 11.8.24.

Det ble også innhentet rapport datert 26.8.24:

Først en oppsummering av tidligere aktivitet slik jeg har fått opplyst fra blikkenslagermester W:

Vedrørende (...)

Kjøper bestilte utbedring/reparasjon av tak pga. lekkasje september 2023

Pga. mye snø ble det ikke gjort arbeider vinteren 2023/24

Kjøper purret oss flere ganger før vi fikk tid til å komme.

Juli 2024 bygget vi stillas og befarte taket. Tanken var da å gjøre utbedringer.

Vi konkluderte med at det måtte omfattende snekkerarbeid til og tilkalte derfor snekkerfirma H for å se på dette.

Mvh

Blikkenslagermester W

Mandag 5 aust befarte undertegnede adressen sammen med representanten fra blikkenslagermester W. Det er tatt en del bilder som viser hva vi har med å gjøre. Disse er vedlagt denne rapporten.

- Det ble gjort undersøkelser under mønestein og under to-tre øverste taksteinene.
- Det er 5 kvister på taket. Overganger mellom hovedtak og taket på kvistene ble undersøkt.
- Det ble kontrollert mellom sideveggene på kvistene og takflaten.
- Kontroll også av status ved takfoten på hovedtak.

Det ble gjennomført stikkprøver i området i nærheten av der det tidligere er meldt om lekkasjer.

Vi kan ikke si med sikkerhet at stikkprøvene er representativ standard for hele huset.

Men huset ble bygget i 2000, og både undertak og takteking forøvrig er fra byggeår. Siden huset er 24 år gammelt er det sannsynlig at tilstanden er noe redusert på grunn av alder. Dersom det er mange plater som er festet så dårlig som noen av stikkprøvene viser, vil det kunne tenkes at ytterligere lekkasjer vil oppstå i årene som kommer.

(...)

Konklusjon:

Min anbefaling være å skifte hele undertaket.

Samtidig vil det være mulig å inspisere loftet fra oversiden, for å avklare om det har vært lekkasjer som kan ha svekket takkonstruksjonen og isoleringsevnene over tid.

Det er også naturlig å etablere gode åpninger for å kunne inspiserte området innenfra.

Vi bør sikre at loftet blir godt nok ventilert.

Kjøper har fremlagt et pristilbud på kr 779 500 fra snekkerfirma H for utbedringsarbeid på taket.

Kjøper har anført at det var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19, og at det foreligger mangelsansvar for foretaket etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har vist til at de trodde lekkasjene kun var avgrensede problemer, og at det først var kort tid før reklamasjonen ble sendt at de var klar over at hele taket måtte byttes.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 779 500 og erstatning for advokatkostnader på kr 37 984, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Forsikringsforetaket har bl.a. anført at et ev. krav var bortfalt som en følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet la til grunn at reklamasjonsfristen startet å løpe da den første reklamasjonsrapporten ble innhentet, og kom dermed til at det var reklamert for sent etter avhl. § 4-19.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin delegasjonsavgjørelse kommet til at reklamasjonen må anses for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19. Det er i begrunnelsen vist til følgende:

Etter avhl. § 4-19 1. ledd må kjøper reklamere overfor selger innen rimelig tid fra det tidspunktet kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet. Det følger av retts- og nemndspraksis at reklamasjonsfristen sjelden er lenger enn to til tre måneder fra fristutgangspunktet, jf. Rt. 2010 s. 103 og FinKN 2018-905. Videre fremgår det av Rt. 2011 s. 1768 at reklamasjonsfristen normalt begynner å løpe når "det fremstår som en realistisk mulighet for at selgeren vil være ansvarlig for skaden".

Selv om det var tale om store nedbørsmengder ved lekkasjen i januar 2023, så mener sekretariatet at reklamasjonsfristen startet å løpe. Det vises til fremlagte fagkyndigrapport datert 12.01.23 som dokumenterer «Utett yttertak, trolig i områder ved gradrenner ved arker o.l.», hvor det ble anbefalt å rekvirere «tømmer/tak firma til å utbedre lekkasjene på yttertaket, hvor de bruker fukt på underside av undertaket (loft) til veiledning ang. de området ved yttertaket som fører til tak lekkasjen». Etter vårt syn hadde dermed kjøper klare indikasjoner på svikt ved taktekkingen med et utbedringsbehov. I tråd med fagkyndigrapporten så hadde kjøper fra dette tidspunkt en klar oppfordring til videre undersøkelser for å klarlegge skadens omfang og årsak, samt å avklare ansvarsforholdet overfor selger og fremsette nøytral reklamasjon. Dette ble ikke gjort. Det er dermed lite tvilsomt at kjøper sto ovenfor så klare indikasjoner på avtalebrudd som gjorde at det måtte fremstå som en realistisk mulighet at selgeren kunne være ansvarlig. Loven stiller ikke strengere krav enn nøytral reklamasjon for å avbryte fristen, og det er uten betydning om det ev. tar tid å engasjere fagkyndige.

Reklamasjonsfristen startet følgelig å løpe når kjøper ble gjort kjent med fagkyndigrapporten datert 12.1.23, og reklamasjonen som først ble fremsatt 11.8.24 er åpenbart for sent. Vi bemerker at det er uten betydning at kjøper først i tiden før nøytral reklamasjon ble kjent med det fulle skadeomfanget, da de allerede i januar 2023 hadde klare oppfordringer til videre undersøkelser. De symptomene på svikt kjøper sto ovenfor utløste en aktivitetsplikt som gjorde at de uansett «burde» gjort seg kjent med og reklamert på de aktuelle forholdene 2-3 måneder etter at den første rapporten forelå.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat. Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Det fremkommer ikke noe i kjøpers nemndsansmodning som stiller reklamasjonsspørsmålet i et annet lys.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).