

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-945

23.9.2025

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

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

Taklekkasje – TG 1 eller TG 2? – krav til klarspråk – avhl. §§ 3-2 og 4-12 – forskriften § 1-4.

Et rekkehus fra 2001 ble solgt for kr 3,93 mill., og overtatt den 15.9.24. Boligen ble markedsført som i alminnelig god stand, og med tak fra byggeår. I tilstandsrapporten, ble «takteking» angitt både under et punkt som var gitt TG 1, og et punkt som var gitt TG 2. Det ble oppfordret til jevnlig kontroll av taktekingen grunnet alder. Høsten 2024 ble det oppdaget lekkasje og fuktdannelser i undertaket/loftet. I fagkyndigrapporten ble det konkludert med at lekkasjen skyldtes sprukket takstein, og påpekt at taket var i dårligere stand enn tilstandsgraden som var gitt. Kjøper anførte at taket var mangelfullt som følge av lekkasjen og fuktskadene. Foretaket avsto kravet med henvisning til at over halvparten av takets levetid var utløpt, og at takteking var gitt TG 2. Partene var uenige om hvilken tilstandsgrad taktekingen fikk, samt hva kjøper rimeligvis kunne forvente på avtaletidspunktet. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 76 875.

Saksfremstilling

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

Boligen er et rekkehus på Vestlandet, oppført i 2001.

Boligen ble markedsført som i alminnelig god stand, med tak fra byggeår. I tilstandsrapporten ble taket vurdert under tre ulike punkter:

4. Tak

TG 1 - Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet. Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder. Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Takkonstruksjon er utført som saltakkonstruksjon av tresperrer. Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

TG 2 - Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking. Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein. Det er benyttet sutak, lekter og takstein til takteking. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Taktekingen er fra byggeår.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid.

Det må påses at takrenner og nedløp ikke går tett og at nedløp ledes bort fra boligen.

5. Loft

TG 1 - Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Loftet fremstod ok alder tatt i betraktning. Se forøvrig pkt. om takkonstruksjon og taktekingen. Loftet bør jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekingen.

I selgers egenerklæring ble det svart «nei» på spørsmål om kjennskap til lekkasjer eller fukt i forbindelse med taket.

Boligen ble solgt for kr 3 930 000 ved kjøpekontrakt datert 20.6.24, og overtatt av kjøper den 15.9.24.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt i utvendig bod, og det ble innhentet en befaringsrapport datert 12.12.24:

På befaringsdagen ble først boden inspisert. Det var stedvise fuktmerker på undersiden av sutakplatene. Det ble registrert 2 stk mineralullplater på omkring 60x120 som lå kun i de fakkene som det var fuktmerker. Disse ble tatt ned, og var fuktige på befaringsdagen. På yttertaket over sted hvor det er avdekket fukt i boden var en takstein byttet ut, noe kjøper opplyser at ble gjort av T AS når de inspiserte yttertaket.

Deretter ble kaldtloftet inspisert, og det ble avdekket stedvise fuktmerker, og ved 2 partier var det partier på sørdelen av takflaten der det var betydelig mugg/soppskader på undersiden av sutakplaten. Det blir også registrert at luftingen i raftet er stedvis tettet igjen av isolasjon/papp o.l. Ved dagslys ute, ble ikke dette sett i raftet. Det kan se ut som luftingen på kaldtloftet er noe svak. Det var heller ikke spalte i underkledning på gesimskassen der luftingen til kaldtloftet normalt kommer inn via raftet på begge sider av bygget. Det ble også registrert spotter i taket på bad og over stuen der skadene var størst.

Under punktet «konklusjon» fremgikk:

Det er avdekket lekkasje på yttertaket. Forholdet vurderes å skyldes sprekte takstein på yttertaket. Det ble registrert rennemerker på undertaket i områdene nedenfor de sprekte taksteinene. Yttertaket vurderes å være dårlig vedlikeholdt ved at sprekte takstein ikke er byttet ut. Det ble også registrert noe mose på takflate mot nord. Yttertaket må utbedres, og sprekte stein byttes ut.

Det antas at også svak lufting på kaldtloftet, og luftlekkasjer ved spotter kan være medvirkende faktorer på skadene som er avdekket. Forholdet er ikke påpekt i tilstandsrapporten, og det kan se ut som minstekrav til undersøkelser i forskrift og NS ikke er oppfylt i tilstandsrapporten som forelå ved salget.

Utbedringskostnader ble estimert til kr 76 875. I rapporten ble det lagt til grunn at utbedringene ikke ville medføre standardheving på boligen, ettersom utbedringene ble gjort lokalt. Kjøpers takstmann har dokumentert fuktskader på yttertak og innertak, samt på baksiden av isolasjonen på loftet. Det ble påpekt at tilstandsgraden som ble satt ved salg av boligen ikke samsvarte med takets faktiske tilstand, og at det burde blitt satt lavere tilstandsgrad.

Partene var uenige om hvilken tilstandsgrad taktekingen fikk, samt hva kjøper rimeligvis kunne forvente på avtaletidspunktet.

Kjøper har anført at boligen har en mangel som følge av utett tak, og påfølgende fuktskader, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har særlig vist til at utettheter i taket utgjorde et avvik fra hva kjøper kunne forvente basert på avtalen og informasjonen som ble gitt i forkant av handelen. Kjøper la til grunn at taket i det vesentlige ble gitt TG 1, og at det dermed ikke var påregnelig med kostnader knyttet til utbedringer som dette.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 76 875.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel, og at kjøper måtte bære risikoen for eventuelle skader/slitasje taket. Foretaket har i hovedsak vist til at over halvparten av taktekkings levetid var passert, og at det ble opplyst ved salget om behov for jevnlig kontroll av taket. Foretaket har vektlagt at det ble informert at det måtte gjøres utbedringer på taket innen «rimelig tid» og at dette utelukket mangelsansvar. Foretaket har lagt til grunn at taket ble gitt TG 2, og at det dermed var påregnelig med utbedringskostnader.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste bl.a. til at «taktekking» var nevnt både under punktet i tilstandsrapporten som ble gitt TG 1 og punktet som ble gitt TG 2. Sekretariatet viste bl.a. til FinKN 2025-487 og FinKN 2024-101.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd og utmålt et prisavslag på kr 76 875. Foretaket har bragt saken inn for nemnda og har i brev av 10.6.25 anført at det ikke kan sies å foreligge noe forventningsavvik etter avhl. § 3-2 første ledd. Fra brevet siteres:

Det kan se ut til at sekretariatet ikke skiller mellom takkonstruksjonen som har fått tg 1, og selve taktekkingen (som er tvistetemaet i denne saken) som har fått tg 2.

Det er riktig at takkonstruksjonen er gitt tg 1 og selskapet anfører at dette er riktig tilstandsgrad. Takkonstruksjonen, og selve oppbygningen av taket, er det ikke noe galt med og er i samsvar med det kjøper kunne forvente.

Det er taktekkingen som er det sentrale i denne saken, og denne tekkingen har fått en tg 2. Det blir derfor feil å blande sammen vurderingen av takkonstruksjon og taktekking.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat som sekretariatet, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda vil særlig fremheve følgende moment fra nevnte begrunnelse:

Det må i denne forbindelse også trekkes inn at informasjonen som er gitt vedrørende taket er noe uklar, særlig siden «taktekking» er nevnt både under punktet som gis TG 1 og TG 2. Vi viser her kun kort til kravet til klarspråk i forskriften § 1-4, sammenholdt med tydelighetskravet i avhl. § 3-10.

Etter fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, tilkjennes kjøper derfor et prisavslag på kr 66 875.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).