

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-956

29.9.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved tak – «TG 0 og 1» og TG 2 – opplyst om utbedret lekkasje – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En tomannsbolig oppført i 1997 ble solgt for kr 3,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.2.23. I tilstandsrapporten ble bl.a. uinnredet loft og takteking gitt TG 2, og det ble opplyst om symptomer på slitasje og elde på taktekingen. Innredet loft og yttertak ble gitt «TG 0 og 1». Selger opplyste om en vannlekkasje i 2020 fra taket pga. en ødelagt takstein som hadde blitt utbedret av et forsikringsselskap. Høsten 2024 oppdaget kjøper taklekkasje, og et byggefirma avdekket at monteringen av undertaket var gjort riktig, men at det var manglende oppkant rundt pipe, og takfallet var for lite iht. leggeanvisning. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket avslo kravet under henvisning til risikoopplysningene gitt før salget, samt selgers forklaring. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 53 666, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tak, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en tomannsbolig oppført i 1997.

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

Yttervegger i mur/trekonstruksjon med utvendig liggende og stående trekledning. Yttertak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med takstein. Ytterdør med profilert flate og glassfelt fra byggeår. Vinduer og terrasse- og balkongdører med karmen/rammer av tre med tolags glass fra byggeår (...)

Skorsteinen er fra byggeår og er en elementpipe.

Peis i spisestue

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2016, og hadde bodd 6 år og 1 mnd. i boligen. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade svarte selger «Ja», og opplyste:

Vannlekkasje 2020 fra tak pga. en ødelagt takstein. Utbedret av forsikringsselskap.

På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, svarte selger: «Ja, av både faglært og ufaglært/egeninnsats». Selger opplyste videre:

Firmanavn: Fremtind forsikring (taklekkasje)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

- Vannlekkasje 2020, utbedret av forsikringsselskap

- Ny terrasse 2021/22, utført gjennom egeninnsats

I tilstandsrapporten ble innredet loft i 2. etasje gitt TG 0 og 1 på overflater på bl.a. himling/undertak og vegger. TG 2 ble gitt på overflater gulv, bl.a. pga. knirk, sprekker/glipper mellom vegg og gulv på soverom mot sør, fuktskjolder/fuktmerker etter fukt/lekkasje på gulv i kott. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Konstruksjonen var lukket, og var betraktet som fuktrisikokonstruksjon. Det ble ikke registrert skader eller tegn til skader. Uinnredet loft var ikke inspisert pga. manglende inspeksjonsluke (TG 2). Ildsteder/skorsteiner innvendig ble gitt TG 0 og 1 for ildsted inne i boligen, og TG 3 på skorstein inne i boligen pga. for liten avstand mellom feieluke og brennbart materiale iht. brannkrav i underetasjen. Utbedring var estimert til kr 0-10 000. Yttervegger ble gitt TG 1 på konstruksjon, og TG 2 på fasader inkl. kledning som følge av manglende lufting på panel, samt fukt. Det var opplyst om behov for utbedring av vinduer pga. slitasje/fukt/råte.

Yttertak var opplyst fra byggeår. Takkonstruksjon ble gitt TG 0 og 1. Tekking ble gitt TG 2 med opplysning om symptomer på slitasje og elde. Det var ikke observert tegn på lekkasjer eller skader. Mose på taket var anbefalt fjernet. Alder og tilstand krevde jevnlig tilsyn. Skorstein over tak var gitt TG 2, som følge av at pipen var lavere enn anbefalt høyde over tak. Ytterligere undersøkelser var anbefalt. Det var opplyst at det ikke var tilstrekkelig lufting i/ved gesims/takutstikk. Tiltak var anbefalt. Snøfangerutstyr var ikke etablert, og tiltak var anbefalt. Overgang tak/vegg ved takoppløft var ikke undersøkt pga. redusert tilkomstmulighet og av sikkerhetsmessige hensyn. Ytterligere undersøkelser var anbefalt.

Boligen ble solgt for kr 3 650 000 ved kjøpekontrakt sist datert 21.2.23, og overtatt av kjøper den 17.4.23.

Kjøper har forklart at det i løpet av høsten 2024 ble oppdaget vann gjennom taket i boligen. Det ble reklamert til foretaket 5.11.24.

Kjøper har fremlagt pristilbud fra byggfirma E av 22.10.24 på kr 89 781 for utbedring av vannlekkasje. Kjøper har opplyst at deres andel var kr 53 666.

I e-post fra byggfirma E til kjøper 6.12.24 fremgikk:

Vi har utbedra et oppløft hvor det har vært vannlekkasje.

Det er blitt brukt Brettex som undertak tidligere.

Monteringen av denne er gjort riktig.. men manglende oppkant rundt pipe.

Det har og vært utbedra tidligere på brettexen med wigluv tape neders på taket.

Takfallet på oppløftet er ca 10 grader, i leggeanvisningen til Icopal så står det

< Minste anbefalte takvinkel for Brettex er 18 grader . Ved bruk på små takopplett kan takfallet være ned til 15 grader. >

Altså, takfallet er for lite til dette produktet.

Legger ved bilder som viser at brettexen henger mellom sperrer, og det er tydelig avrenning av vann over tid.

I disse brettene, så har det blitt hull. Det var en god del hull når vi rev dette.

Det vi har gjort nå, vindsperreduk rett på taksperrer, oppføring med 48x48 for å opprettholde lufting, lagt 15x145 underpanel med Isola D-ekstra takpapp som limes sammen, 23x48 som sløyfer og 30x48 som takstein lekter.

legger ved bilder som viser dette.

Min konklusjon er feil bruk av materiale samt dårlig tetting rundt pipe.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Det eneste jeg vet om er vannskaden vi hadde i taket ved vinduene i stuen der peisen er. Dette ble utbedret og fikset.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at takkonstruksjon/yttertak var gitt TG 0 og 1. Det var avdekket en konstruksjonsfeil ved arbeidet som var utført i 2020, og det var tettet for dårlig rundt pipen. Selv om en bygningsdel var gitt TG 2, var ikke selger avskåret fra alt mangelsansvar. Kjøper har vist til at skaden ikke hadde sammenheng med øvrige avvik på taket, eller alder og/eller slitasje på bygningsdelen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 53 666, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel, jf. avhl. §§ 3-2 eller 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at det var opplyst om takteking fra byggeår, som ble gitt TG 2, og det ble opplyst om slitasje/elde, mose, feil ved pipe, utilfredsstillende lufting og manglende snøfanger. Loft var gitt TG 2 og det var opplyst om fuktskjolder. Selv om det ikke var opplyst om konkret funksjonssvikt, medførte TG 2 at bygningsdelen kunne ha funksjonssvikt enten som følge av konstruksjonsfeil eller alder. Forholdet var ikke upåregnelig, og i alle tilfeller hadde kjøper misligholdt selgers utbedringsrett, jf. avhl. § 4-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-8, og viste bl.a. til boligens alder og risikoopplysninger som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, kommet til at det ikke er grunnlag for mangel i saken. Det er særlig vist til følgende:

Boligen ble overtatt av kjøper den 17.4.23. Vedlagt saken er pristilbud fra byggfirma E 22.10.24 på kr 89 781,25 for utbedring av vannlekkasje. Kjøper har opplyst at kjøpers andel er på kr 53 666. Kjøper har forklart at i tiden etter overtakelse, ila. høsten 2024, oppdaget kjøper vann gjennom taket i boligen. Det ble reklamert 5.11.24 over «Vanninntrengning fra yttertak og inn på soverom i boligens øverste etasje. Det er hull i dekke under takstein.» Av e-post fra byggfirma E til kjøper 6.12.24 fremgikk bl.a. at firmaet hadde utbedret et oppløft hvor det hadde vært vannlekkasje. Det hadde blitt brukt Brettex som undertak tidligere. Monteringen av denne var gjort riktig, men det var manglende oppkant rundt pipe. Det hadde og vært utbedret tidligere på brettexen med «wigluv tape» nederst på taket. Takfallet på oppløftet var ca. 10 grader, mens det i leggeanvisningen til Icopal var opplyst at minste anbefalte takvinkel for Brettex var 18 grader. Ved bruk på små takopplett kunne takfallet være ned til 15 grader. Altså, takfallet var for lite til dette produktet. Det var ifølge firmaet vedlagt bilder som viste at brettexen hang mellom sperrer, og det var tydelig avrenning av vann over tid. I disse brettene, så hadde det blitt hull. Det var en god del hull når firmaet rev «dette». Konklusjonen var feil bruk av materiale samt dårlig tetting rundt pipe.

Foretaket etterspurte selgers forklaring, hvor foretaket i avslag 7.3.25 opplyste at selger ikke kjente til vanninntrengning fra yttertaket ved pipen. Det var uttalt: «Det eneste jeg vet om er vannskaden vi hadde i taket ved vinduene i stuen der peisen er. Dette ble utbedret og fikset.» Slik saken er dokumentert for sekretariatet, kan vi dermed ikke se at selger kjente/måtte kjenne til feil ved taket, se til sammenlikning FinKN 2023-150. Det er heller ikke holdepunkter for at det er gitt uriktige opplysninger.

Nemnda finner etter en samlet vurdering å kunne tiltre dette. Det fremkommer ikke noe i kjøpers nemndsansmodning som stiller spørsmålet om opplysningssvikt i et annet lys.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det heller ikke kan sies å foreligge noen mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Oppsummeringsvis er det vist til følgende i begrunnelsen:

Taklekkasjen synes videre å ha oppstått over tid, og ble avdekket omkring 1,5 år etter salget. Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren

for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. I dette tilfellet synes skaden å ha sammenheng med både konstruksjonsfeil og alder/slitasje, fagkyndig uttalelse er nokså knapp, og utbedringskostnadene nokså lave. Samlet sett har dermed sekretariatet kommet til at forholdet ikke kan anses som en mangel (...).

Nemnda anser saken som et grensetilfelle i relasjon til avhl. § 3-2 første ledd, men har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat som sekretariatet. Det er riktignok tale om en noe spesiell – og til dels skjult – mangel ved yttertak/pipe, med feil bruk av materiale og dårlig tetting. I forventningsvurderingen må det likevel ses hen til at det var opplyst om at selve taktekkingen var fra byggeåret og ble gitt TG 2. Det ble også opplyst om slitasje/elde, mose, feil ved pipe, utilfredsstillende lufting og manglende snøfanger. Overgang tak/vegg ved takoppløft var ikke undersøkt pga. redusert tilkomstmulighet og av sikkerhetsmessige hensyn. Ytterligere undersøkelser ble i tillegg anbefalt. Endelig ser nemnda noe hen til at utbedringskostnadene er relativt begrensede. Samlet sett anses det derfor ikke å foreligge noe forventningsavvik etter avhl. § 3-2 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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