

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-958

29.9.2025

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

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

Taklekkasje – opplyst om «behov for vedlikehold, oppgradering og utbedring» – faglært/ufaglært arbeid – TG 2 – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig oppført i 1965 ble solgt for kr 2,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.6.24. Ved salget ble boligen presentert som «velholdt» og «godt ivaretatt», men med et generelt behov for vedlikehold, oppgradering og utbedring. Det ble opplyst i tilstandsrapporten at takteking og undertak ble skiftet i 2003 ved egeninnsats, og dette ble vurdert til mørk TG 2. Også punktene nedløp og beslag, veggkonstruksjon og vinduer ble vurdert til TG 2. Selger opplyste ikke om egeninnsats ved taket i egenerklæringen. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktmerker i takkonstruksjon, himling og vegg. Årsaken ble vurdert å ha sammenheng med usikre/ufagmessige løsninger for undertak og vinkelrenner. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at selger måtte ha kjent til feilene. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste i hovedsak til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 108 800, krav om erstatning for egenandel, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktinntrengning og lekkasje fra 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 enebolig oppført i 1965.

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

Velholdt enebolig i landlige omgivelser | Kort vei til sentrum | Romslig tomt på 1,7 mål | 2 garasjer (...)

I salgsoppgaven var det også inntatt en opplisting av moderniseringer og påkostninger. Her fremgikk det bl.a. at undertak og takteking ble skiftet i 2003 og at arbeidet ble utført ved egeninnsats.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende generelle bemerkninger om boligen:

Normal standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energetiskest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. (...) Nåværende eier har bodd i boligen siden den ble bygd, boligen fremstår godt ivaretatt alder tatt i betraktning. Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Boligen er 58 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Undertegnede anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

Takteking ble vurdert til mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»):

Taktekking av metallplater. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhetsmessige årsaker. Snødekt taktekking.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Flassing på overflater av taktekking. Deler av taktekking var snødekt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Generelt behov for vedlikehold. (...) Flagg registrert på takplater.

Nedløp og beslag ble også vurdert til mørk TG 2:

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Vindskier bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Se [TEK 17]. Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Utbedring av feil utformede beslag er som regel arbeidskrevende og vanskelig å få til uten at lekkasjer oppstår. Bruk av fugemasser er en kortvarig løsning. Det er derfor som regel best både teknisk og økonomisk å bytte ut beslagene istedenfor å forsøke å tilpasse de eksisterende. Nye beslag bør utføres eller retningslinjene gitt i Byggforsk. Dersom beslaget bare er feilmontert, kan det være mulig å ta det av og montere det riktig uten store materialkostnader. Omfattende utbedringer av beslag må kun utføres av personer med dokumentert fagkompetanse.

(...) Vindskier bærer preg av slitasje. (...) Deformasjon på toppbeslag. (...) Råte observert på vindski. (...) Beslag er ikke ført under kledning i overgang tekking/kledning, dette kan føre til lekkasje og er ikke en permanent løsning.

Takkonstruksjon/loft ble også vurdert til mørk TG 2:

Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Adkomst til loft via utvendig luke. Luftespalter ved raft på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inispisert fra gangbart gulv og lyst med lommelykt. Skrå, isolerte takflater som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Synlig misfarging. Isolering på loft er ujevn. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Alle tak bør inspiseres hver vår og høst for å kontrollere att tilstanden og vurdere tiltak. For å lette arbeidet med tilsyn bør man etablere en trygg og lettvinatkomst til takkonstruksjon. Ved årlig tilsyn kan man oppdage skader eller andre forhold som gjør det nødvendig med

mer omfattende undersøkelser. Manglende vedlikehold kan skape problemer og følgeskader som oppdemning av vann og lekkasjer fra åpninger ved beslag. Feil vedlikehold kan medføre kortere levetid eller omfattende skader, for eksempel lekkasjer på taket.

Misfarging på deler av undertak. Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier. (...) Utett løsning på yttervegg. Dette må utbedres for og unngå fuktskader (...) Spiker stikker gjennom undertak flere steder. (...) Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.

Vinduer ble vurdert til mørk TG 2, og det ble opplyst om vinduer fra 1977 og 2011, tegn til innvendig kondensering, slitte tettelister og karmen mv. Boligens veggkonstruksjon ble gitt mørk TG 2, og i rapporten fremgikk det at det ikke var observert tegn til lufting, og at det var spredte råteskader i bordkledning, som ble anbefalt å skiftes ut.

I selgers egenerklæring opplyste selger å ha eid og bodd i boligen siden 1965. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, har selger svart «Nei». På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/insekter/skadedyr, svarte selger også «Nei». På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid på boligen som normalt burde utføres av faglærte, har selger svart «Nei». På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, har selger svart «Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad», og forklart «Satte opp hovedhuset og konstruksjonen på tilbygget» og opplyst «Byggmester F».

Boligen ble solgt for kr 2,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.6.24, og overtatt av kjøper den 1.8.24.

Den 2.8.24 oppdaget kjøper en mørk flekk på veggen i et av boligens soverom. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 7.8.24.

Det ble fremlagt skaderapport fra firma L datert 25.9.24:

Årsak: Nåværende eier kjøpte boligen på sommer i 2024. Sensommer 2024 ble det oppdaget fuktighet på innvendige veggflater. Konstruksjonen ble åpnet og det ble påvist fuktighet. Det ble av eier målt et fuktnivå i lukket veggkonstruksjon på 48,8% iht. bilder og opplyst.

Ved befaring av eiendommen (05.09.2024) ble tilgjengelige deler av kaldtloft, utvendig taktekkning over skadested og innvendige rom inkl vegg med åpnet konstruksjon, kontrollert.

Deler av kaldtloft med begrenset tilgang og innsyn. Det ble likevel påvist en usikker/ufagmessig løsning i takkonstruksjonen mellom opprinnelig del og tilbygget del av bolig (over skadested). Det ble her påvist at fuktighet som havner på undertak for tilbygget del ved veinkelrenne, renner uhindret inn i konstruksjonen i overgang opprinnelig del/tilbygget del. Ved spesielle værtyper vil dette kunne bli betydelige mengder med vann. Vann renner deretter ned i konstruksjoner.

Årsak til lekkasje kan betegnes som en konstruksjonsfeil/ufagmessig løsning. Ny taktekkning og undertak ble (iht. opplyst i salgsoppgave/tilstandsrapport fra 2024) etablert i 2003. Det er stor sannsynlighet at lekkasje har pågått siden 2003, i større eller mindre grad.

Utbedringer: Taktekkning ifm. vinkelrenner må demonteres, skadet undertak og evt. konstruksjoner må skiftes ut. Konstruksjoner, vinkelrenner og undertak må bygges opp på ny, med en tilfredsstillende løsning.

Innvendige vegger ifm. skadesteder (soverom/gang) samt innvendig kledning for yttervegg fra soverom mot øst må demonteres. Deler av himling på soverom mot øst og gang mot vest må demonteres/undersøkes/skiftes ut. Det er viktig at utførende hele tiden sjekker konstruksjoner ved demontering, slik at det (uavhengig av opplyste arealer i denne rapport) åpnes vegger til underlag/konstruksjoner er tørre.

Konstruksjoner etter demontering på soverom og gang må undersøkes og evt. tørkes eller skiftes. Isolasjon må kontrolleres og det må vurderes om det kan gjenbrukes. Innvendige kledninger på vegger og himlinger må erstattes med nye materialer.

Konklusjon: Etter kjøp av bolig sommeren 2024 oppdaget eier raskt lekkasjer fra tak. Ved befaring ble det påvist usikre/ufagmessige løsninger for undertak og vinkelrenner. Dette fører til at vann som havner på undertak renner ned i konstruksjoner, istedet for å føres ned til takrenner. Iht. forskrifter (også tek 97) skal undertak være tett og føre evt. kondens/vann ned til takrenne/bort fra konstruksjoner.

Lekkasjer har ført til synlige fuktskader i himlingsplater og veggkonstruksjon. Det er også tydelige tegn til fuktskader i undertak/takkonstruksjon ved vinkelrenne, sett fra kaldtloft. Utv. arbeider: Takteking må åpnes mot vinkelrenner. Skadet konstruksjoner/trevirke må skiftes ut. Undertak/vinkelrenner/takteking må bygges opp på en tilfredsstillende måte. Innv. arbeider: Enkelte vegger og himlinger må åpnes. Konstruksjoner og isolasjon må kontrolleres og tørkes (eller skiftes).

Nye veggplater/panel og himlingsplater må monteres. Listverk kan gjenbrukes ved forsiktig demontering.

Foretaket har forklart at soverommet hvor fuktflekken var avdekket sjelden hadde vært i bruk, og at det hadde stått en kommode foran området der fuktskaden ble synlig. Ifølge selger har kommoden stått der i over 20 år.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det på tross om opplysninger om faglært og ufaglært arbeid måtte kunne legges til grunn at kritiske deler av konstruksjonen var utført etter faglige standarder og holdt en viss kvalitet. Dette måtte gjelde selv om bygningsdelene ble vurdert til TG 2. Selger hadde heller ingen rimelig grunn til å ikke være kjent med fuktflekken på soverommet, og forholdet skulle vært kommunisert ved salget. Selgers svar på spørsmålene i egenerklæringen var ufullstendige og uriktige.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 108 800, krav om erstatning for egenandel, jf. avhl. § 4-14, samt krav om forsinkelsesrenter fra 28.11.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at det var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har særlig vist til at det var tale om en eldre bolig, og at det ble gitt en rekke negative opplysninger om de aktuelle bygningsdelene. Forholdet var videre ukjent for selger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7, og la bl.a. vekt på boligens alder, synlige tilstand, og opplysningene ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det er ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7. Det er i korte trekk vist til følgende:

Selger har i sin egenerklæring før salget svart "Nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og har svart "Nei" på spørsmål om kjennskap til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som tidligere er nevnt (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.). Selger har samtidig svart "Ja" på spørsmål om kjennskap til arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, og har kommentert "Ja, av faglært/egeninnsats/dugnad, og "Satte opp hovedhuset og konstruksjonen på tilbygget". Navn på fagkyndige er også oppgitt. Sekretariatet bemerker at det er uheldig at selgers egenerklæringsskjema dels både er uriktig og mangelfullt utfylt. Isolert sett utgjør dette en opplysningssvikt fra selgersiden all den tid taket, etter det opplyste, var lagt ved egeninnsats.

Spørsmål om mangel grunnet tilbakeholdte eller uriktige opplysninger, må imidlertid vurderes i lys av det samlede opplysningsbildet. En opplysningssvikt i selgers egenerklæring om hvilket arbeid som var gjort ved egeninnsats, vil derfor nødvendigvis ikke få avgjørende betydning, dersom informasjonen blir korrigert og konkretisert på annen måte. Sekretariatet viser her til FinKN 2022-345, FinKN 2018-338, FinKN 2018-004, FinKN 2017-236 og FinKN 2014-317.

I nærværende sak er de relevante opplysningene om ufaglært arbeid og egeninnsats ved undertak og takteking inntatt i både tilstandsrapporten og i salgsoppgaven. Etter vår oppfatning, foreligger det derfor tilstrekkelige opplysninger som gjør at kjøper ikke med rette kunne legge til grunn at arbeidet med undertaket var gjort faglært eller ved hjelp av fagkyndig bistand. En opplysningssvikt i egenerklæringsskjemaet kan etter dette vanskelig anses for å ha virket inn på avtaleinngåelsen, forutsatt at kjøper har satt seg inn i den fulle salgsoppgaven. Vi har ingen holdepunkter for at kjøper ikke er gitt anledning til dette.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Sekretariatet har i sin vurdering heller ikke kommet til at det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Om dette er følgende fremholdt:

Nærværende sak gjelder en noe eldre enebolig oppført i 1965, hvor det er avdekket lekkasje fra tak med følgeskader ned i underliggende konstruksjoner, herunder fukt- og råteskader på himlingsoverflater på soverom. Skadeutviklingen har med "stor sannsynlighet" pågått siden 2003, og skyldes ufagmessige løsninger ved utskiftning av undertak og takteking det angitte året. Vi viser til fremlagt skaderapport fra firma L hvor utbedringskostnadene er estimert til kr 108 800.

Sekretariatet vil kort bemerke at boligens synlige tilstand indikerer et klart moderniserings-, oppgraderings- og vedlikeholdsbehov. Utover alder og synlig tilstand, er boligen salgsoppgaven likevel presentert som "velholdt", og det er opplyst om flere oppgraderinger og moderniseringer siden oppføringsåret, herunder om legging av ny takteking og nytt undertak i 2003. Selv om risikoen for å avdekke skjulte feil og avvik i alminnelighet øker desto eldre boligen er, understreker vi likevel at en opplysning om nyere utskiftning av en vesentlig bygningsdel som tak, generelt sett er egnet til å øke kjøpers forventninger til bygningsdelens levetid og materialtekniske tilstand.

Når vi likevel ikke kan se at det får avgjørende betydning i den konkrete vurderingen, skyldes det at risikoen for å avdekke skjulte feil og avvik i tilstrekkelig grad ble kommunisert gjennom de øvrige opplysningene gitt i anledning salget. I tilstandsrapporten ble det riktignok opplyst om begrenset befarig, men samtidig har selgers takstmann opplyst om et generelt behov for vedlikehold, flassing på overflate av takteking, samt påpekt at mer enn halvparten av forventet brukstid på takteking og undertak er oppbrukt. Selv om det er nokså generelle opplysninger, er vi likevel av den oppfatning at opplysningene gir uttrykk for at svekkelser og utskiftningsbehov måtte være påregnelig på bakgrunn av aldersbetraktninger. I tillegg vektlegger vi at det er opplyst om fravær av tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp og slitasje på vindskier, samt monteringsavvik ved takteking/kledning, råte på vindski og deformasjoner på toppbeslag. Både takteking og nedløp og beslag er vurdert til mørk TG 2, som i henhold til fremlagt rapport indikerer at det foreligger vesentlige avvik som kan kreve "umiddelbare" tiltak.

Samme tilstandsgrad er gitt for takkonstruksjon/loft hvor det bl.a. er opplyst at bygningskonstruksjonen erfaringsmessig er en "risikokonstruksjon" med "høy skadefrekvens", i tillegg er det bl.a. opplyst om synlig misfarging, ujevn isolering på loft, spor av mus, flere synlige spikere som stikker gjennom undertak og utett løsning på yttervegg. Etter sekretariatets oppfatning gir opplysningene et tydelig signal om at det forelå utettheter og svakheter av en slik karakter som indikerte at det måtte være nødvendig med utbedringer i overskuelig fremtid. Det må klart tale i kjøpers disfavør.

Kjøper ble også informert om at taket var oppført av ved egeninnsats. I den forlengelse viser sekretariatet til fast og langvarig nemndspraksis som legger til grunn at kjøperen aksepterer en større risiko for feil og ufagmessigheter når det informeres om ufaglærte arbeidere. Kjøperen må i alle tilfeller sies å ha akseptert en usikkerhet knyttet til valg av materialer, løsninger og utførelse –så lenge det ikke er presisert hva som er gjort faglært, eller hva deres rolle har vært. Se til sml. FinKN 2022-652 og FinKN 2021-951.

Sekretariatet kan etter dette vanskelig se det annerledes enn at det måtte fremstå påregnelig for kjøper at det ville påløpe kostnader til utbedring av taket, og at det ikke kunne utelukkes følgeskader som resultat av ufagmessige løsninger ved egeninnsats.

Nemnda finner etter en konkret helhetsvurdering også å kunne tiltre dette. Nemnda slutter seg i det alt vesentlige til sekretariatets begrunnelse også på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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