

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-974

30.9.2025

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

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

Taklekkasje og feil ved ventilasjon – avvising?

En enebolig fra 1990 ble solgt for kr 18,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.3.22. Boligen ble i salgsprospektet beskrevet som «i godt vedlikeholdt stand, og har standard hovedsakelig fra byggeåret». Videre var det opplyst at diverse oppussings- og moderniseringstiltak måtte påregnes. I tilstandsrapporten var boligens bygningsdeler hovedsakelig gitt TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en taklekkasje og avvik ved ventilasjonsanlegget. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at selger måtte ha vært kjent med dem ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at skadene kunne ha oppstått i kjøpers eiertid. Partene var videre uenige om både utbedringskostnader og -metode, samt hvorvidt det var reklamert rettidig. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 109 357, krav om erstatning for sakskostnader og tapt husleie kr 162 800, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av taklekkasje og avvik ved ventilasjonsanlegget, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Twisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1990. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Stor enebolig – (...) - Utleiedel - Stort potensial

(...)

Kort fortalt:

(...)

Standard hovedsaklig fra byggeåret

(...)

Standard:

Boligen fremstår i godt vedlikeholdt stand, og har standard hovedsakelig fra byggeåret. En må således påregne diverse oppussings- / moderniseringstiltak. (...) Det kan opplyses, at det i boligen er installert sentralstøvsuger og et balansert Villavent / Komfovent ventilasjonssystem. I tillegg er det anlagt ny downlight belysning på kjøkkenet i 1 etasje og i soveromsgangen i samme etasje. Det er videre etablert en egen kurs i hovedsikringsskapet for etablering av et ladepunkt for elbil. Den romslige dobbelgarasjen har elektrisk styrte porter. Varmtvannsberederen, som befinner seg i vaskerommet, er av nyere dato. Det er montert elektrisk styrte markiser på den sydvestvendte fasaden.

I tilstandsrapporten fremgikk det at boligen hadde «god standard fra byggeår med moderniseringsbehov». Det var opplistet en rekke oppgraderinger, bl.a. nytt takpanel og nytt pipebeslag etter en vannlekkasje i 2021, ny parkett i gang og to soverom i 2012, nytt

ventilasjonsanlegg i 2011, og tilbygg i 2003.

Takkonstruksjon og takteking ble gitt TG 2. Det ble bl.a. påpekt at enkelte merker var observert ved underlagspappen ved gjennomføringer til ventilasjonsaggregatet og enkelte andre steder, noe som burde undersøkes nærmere. Yttertaket var dekket med snø under befaringen, og kun besiktiget fra bakkenivå. Utvendig beslag ble gitt TG 2 for takrenner og nedløp, og TG 0 for pipebeslag fra 2021. Vinduer ble gitt TG 2 pga. alder. Innvendige overflater fikk TG 2, og det ble påpekt alder, bruksslitasje, og noe slitte overflater med merker og alder. Ventilasjon ble gitt TG 2, bl.a. på grunn av friskluftsventiler mot yttervegg og eldre avtrekksvifte på kjøkken.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1990. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse, garasje, tak eller fasade ble det krysset av «ja»:

Det har vært lekkasje ved pipeløp. Dette er utbedret.

På spørsmål om kjennskap til sopp, råteskader, insekter eller skadedyr i boligen ble det krysset av «ja» med følgende kommentar:

Sukkermaur samt små udefinerte insekter lignende dyr kommer inn noen steder på våren i under etasjen. Dette blir ikke oppfattet som problem av nåværende eier.

På spørsmål om det var utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner ble det krysset av for «ja, kun av faglært» med følgende kommentar:

Det er etablert egen kurs til el. lader i garasjen, men selve laderen er ikke installert. Ventilasjonen på loftet er skiftet i 2011. Videre er det lagt opp nye spotter i deler av første etg., gang, bad, toalett og kjøkken 2021.

L elektriske mm.

På spørsmål om det var utført kontroll av el-anlegget eller andre installasjoner var det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Jevnlig kontroll av ventilasjonen.

På spørsmål om det var utført arbeid på terrasse, garasje, tak eller fasade ble det krysset av for «ja, kun av faglært» med følgende kommentar:

Utett pipe, beslag rundt pipe lagt på nytt. Følgeskader også utbedret.

Utført av takstfirma R.

Som avsluttende tilleggskommentar oppga selger bl.a. følgende:

Det er en lekkasje i takrennen v inngangs partiet. Videre er det ved storm regn ikke nok kapasitet i takrennene slik at vannet kan renne over takrennen. Det oppstår da små dammer før det siger ned i grunnen.

Boligen ble solgt for kr 18 500 000 iht. kjøpekontrakt av 23.3.22 og overtatt av kjøper den 1.11.22.

Kjøper har opplyst at boligen etter overtakelsen sto ubebodd frem til leietaker flyttet inn i mai 2023. Kjøper har videre forklart at leietakeren informerte om en lekkasje fra taket i november 2023. Kjøper reklamerte over lekkasjen og at det var problemer med ventilasjonsanlegget direkte til selger den 20.12.23. Etter dette ble saken meldt inn til foretaket og kjøper har i den forbindelse innhentet en skaderapport fra takstfirma O.

Foretaket har på sin side innhentet en skaderapport fra takstfirma A. Videre har foretaket vedlagt kopi av fakturagrunnlag fra entreprenør E for vedlikehold av ventilasjonsanlegget i selgers eiertid.

Takstfirma O oppga bl.a. følgende i sin rapport av 2.6.24:

Skadetype

Lekkasje fra tak. Det er fuktmerker i flere rom i huset, som indikerer tilførsel av vann fra takkonstruksjonen. Merkene er tydelige og mange, som også bekrefter at dette har vært en problemstilling i mange år.

(...)

Taket er påført en "takforny" for noen år tilbake. Dette er gjort på svært gammel takstein. På det tidspunktet burde taket vært skiftet i sin helhet. Det er også påvist store riss og hull i "undertaket" som bare består av papp. På kaldtloftet ser en rett opp i taksteinen. Med en utett takstein, vil fukten trenge gjennom taket, når det er sterkt regnvær og mye snø på taket.

(...)

Tak

Skadeomfanget for taket er betydelig. Det er snakk om ett behov for utskifting av taket i sin helhet. Svært gammel takstein, som er forsøkt fornyet og ett undertak som ikke har noen funksjon, må hele taket renoveres.

Takstmann anbefaler strakstiltak og at det utføres i løpet av nåværende sommerhalvår. Dette for å minske skadene på resterende bygningsmasse for påkjenningene de kommende årene.

Ventilasjonsanlegg

Det er ett aggregat på loftet, som nå er koblet ut. Det er ingen filter som er byttet og bærer preg av å ha vært ute av drift i lengre tid.

Utbedringskostnadene ble totalt vurdert til kr 1 119 375.

Takstfirma A ga følgende konklusjon i sin rapport av 19.8.24:

KONKLUSJON

Undertegnende er av den oppfatning at vannet som kommer inn ved spisestue når det regner skyldes utettheter rundt takvinduene. Takvinduene har fått TG2 i tilstandsrapporten på grunn av alder og at takvinduer er en kjent risikokonstruksjon som krever jevnlig kontroll og hyppigere vedlikehold- og utskiftingsintervall. Forventet levetid på takvinduer er 20-30år, takvinduene i boligen er fra byggeår. (1990)

Vann og fuktighet som gjør seg synlig i himling på kjøkken stammer mest sannsynlig fra lekkasje i forbindelse med ventilasjonsgjennomføring i tak. Det er opplyst i tilstandsrapport at det er observert fuktmerker i undertaket spesielt ved gjennomføringen til ventilasjonen. Fuktmerkene som er observert over tv-stue har ikke en klar skadeårsak, da det ikke kunne observert noe synlig rennemerker eller fuktmerker på loft i dette området som tilsier at dette skyldes lekkasje igjennom tak. Dette kan være kondensrelatert, men dette vil gjerne være når det er kaldere i været.

(...)

Ventilasjonsanlegget er ikke tilkoblet og derfor ute av drift. Utførelsen bærer preg av manglende fagkunnskap hos utførende montør. I følge kjøper har systemet aldri fungert etter at overtagelse.

Ventilasjonsaggregatet har stått i noen år uten vedlikehold og trenger en større service, alternativt utskifting.

Utbedringskostnadene for lokal utbedring av taket ble vurdert til kr 66 812, og utbedring tilknyttet takvinduet ble vurdert til kr 124 912. Videre ble utbedringskostnadene til ventilasjonsanlegget estimert til kr 99 487.

Det ble også fremlagt fakturaer fra Entreprenør E fra 2018-2019.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Videre har kjøper anført at det ble reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og kjøper har bl.a. vist til at boligen sto tom frem til mai 2023 når leietaker flyttet inn. Kjøper har bestridt foretakets anførsler om at de flyttet inn i boligen flere måneder før overtakelsen. I alle tilfeller kom avhl. § 4-19 tredje ledd til anvendelse. Når det gjaldt avhl. § 3-7 har kjøper bl.a. anført at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger, og at tilstandsrapporten ikke var i tråd med forskriften §§ 2-9, 2-8, 2-10 og 2-22. Kjøper har også anført at selger mot bedre vitende ga misvisende opplysninger om tilstanden til ventilasjonsanlegget, samt at selger ikke hadde noen rimelig grunn til å være uvitende med lekkasjepunktene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper mente i denne sammenheng at fakturagrunnlaget fra entreprenør E ikke sannsynliggjorde at vedlikeholdet gjaldt denne boligen. Videre har kjøper

anført at det foreligger mangel etter avhl. § 3-2, og at det måtte ses bort ifra risikoopplysninger i tilstandsrapporten, jf. forskriften § 1-5, jf. avhl. § 3-10. Kjøper har også anført at saken var egnet for skriftlig behandling, da det ikke var behov for muntlig bevisførsel og den innsendte dokumentasjonen måtte anses som tilstrekkelig klar.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 1 109 357, samt krav om erstatning for takstkostnader på kr 10 000, advokatkostnader på kr 28 000, skadet innbo hos leietaker på kr 75 000, og kr 49 800 for tapte leieinntekter.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel og foretaket har særlig vist til risikoopplysningene som ble gitt ved salget, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Videre mente foretaket at kjøper uansett hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, da reklamasjonen først ble fremsatt 1 år og 3 måneder etter overtakelsen. Foretaket har også anført at taket kunne ha blitt skadet i kjøpers eiertid, da kjøper etter budaksept og allerede før overtakelsen engasjerte «*flere utenlandske arbeidere*» som foretok oppussingsarbeider på boligen, jf. avhl. § 2-4. Ifølge selger kunne dette bekreftes av navngitte naboer. Foretaket har ellers vist til at kjøper skal ha meldt inn taklekkasjen til Storebrand Forsikring i 2023, og har etterspurt dokumentasjon på dette.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og at vilkårene for å avvise klagen fra nemndsbehandling var til stede, jf. vedtektene pkt. 4.1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over feil ved taket og ventilasjonsanlegget i en bolig oppført i 1990, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig behandling og at den burde avvises. I sekretariatets drøftelse heter det:

Sekretariatet har vurdert sakens dokumenter og kommet til at saken bør avvises. Begrunnelsen for dette er at saken ikke er egnet for skriftlig saksbehandling. Slik vi ser det, har partene svært ulik oppfatning av sakens faktiske side og hvor en rekke ulike aktører eller vitner har blitt trukket inn i saken. Videre forstår vi det slik at det er relativt stor fagkyndig uenighet mellom takstfirma O på den ene siden og takstfirma A på den andre siden, både når det gjelder skadeårsak, nødvendig utbedring og utbedringskostnader. Det er derfor ikke mulig for oss å foreta en forsvarlig bevisvurdering av sakens mange tvistepunkter. Vi viser til vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1:

«4.1 Avvisningsgrunner

En sak kan avvises dersom

...

d) saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet.»

Vedtektene er i samsvar med lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14.

(...)

Dette innebærer at saker som ikke er egnet for skriftlig saksbehandling kan avvises fra nemndsbehandling. Ifølge FinKN 2021-578 må betydningen av bevisumiddelbarhet vurderes fra sak til sak, og denne saken aktualiserer etter vårt syn bevissspørsmål som gjør den lite egnet for en skriftlig behandling.

Sekretariatet bemerker særlig at saken er bevismessig krevende, da partene har ulik oppfatning av hendelsesforløpet etter budaksept. Videre foreligger det fagkyndig uenighet når det gjelder mangelsspørsmålet og nødvendig utbedring. Hvorvidt kjøper har reklamert rettidig, eller om avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse må også avklares og for å belyse dette spørsmålet bør bl.a. partene, naboer, kjøpers håndverkere, kjøpers leietaker, entreprenør E og eventuelt Storebrand Forsikring avhøres nærmere. Det vil derfor være spesielt viktig for partene med grundig, muntlig og umiddelbar bevisførsel rundt de mange tvistepunktene i saken – som igjen må ses i sammenheng med at kjøpers krav isolert sett fremstår som høyt. Ved en domstolsbehandling vil parter, kontraktsmedhjelpere, sakkyndige, eventuelle

andre vitner som nevnt og f.eks. selgers takstmann/kontraktsmedhjelper kunne avgi nærmere forklaringer, og det vil være mulig å gjennomføre en felles befaringsreise, noe som helt klart er å foretrekke i en sak som denne. Vi bemerker i så måte at saken da kan behandles med fagkyndige meddommere. En slik umiddelbar bevisførsel er ikke mulig hos Finansklagenemnda som kun har skriftlig behandling. Med det understreker vi at verken sekretariatet eller nemnda byggeteknisk kompetanse.

Når sekretariatet har kommet til at saken bør avvises, er dette på bakgrunn at en helhetlig vurdering av sakens dokumenter.

Vi påpeker til slutt at vår behandling av kjøpers krav overfor foretaket i eierskiftesaker tross alt er et lavterskeltilbud for å løse konflikter før de havner i rettsapparatet, jf. bl.a. FinKN 2021-1177 og FinKN 2016-002.

Sekretariatet har derfor kommet til at det ikke er forsvarlig å foreta en realitetsvurdering av de omtvistede forhold, og at saken bør avvises fra behandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d.

Nemnda er enig i dette og tiltrer i hovedtrekk sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansøknad som gir grunnlag for en annen vurdering. Alle forhold tatt i betraktning, har nemnda kommet til at det ut fra dokumentene i saken ikke anses forsvarlig å ta stilling til saken. Nemnda finner derfor at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Nemnda kan altså ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevissspørsmål som saken reiser.

Saken blir dermed å avvise i medhold av vedtektene pkt. 4.1 bokstav d.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).