

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-976

30.9.2025

Gjensidige Forsikring ASA

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

Lekkasje fra tak – TG 2 – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1954 ble solgt for kr 5,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.8.23. I salgsprospektet var det opplyst at det hadde blitt utført arbeid på boligen i 1987. Arbeidet besto av oppføring av et tilbygg på ca. 40 m² og nytt tak. I tilstandsrapporten var takteking, boligens nedløp og beslag, og takkonstruksjon/loft gitt lys TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en lekkasje fra taket i overgangen mellom tilbygget og gammel yttervegg. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig sett opp mot opplysningene som ble gitt ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at takets bygningsdeler var gitt TG 2 og at taket hadde oppnådd halvparten av sin forventede brukstid. Nemndas flertall kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 102 020, og forsinkelsesrente fra 29.6.24.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Vestfold oppført i 1954 med tilbygg fra 1987.

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

Stor og innholdsrik enebolig med ca. 280 m² gulvareal. Solrike uteplasser og hage. Markterrasse på 36 m² med delvis takoverbygg. (...)

PÅKOSTNING OG MODERNISERING

1987 Tilbygget ca 40 m² med stue, 2 soverom og bod i 1. etasje og dobbel garasje i kjeller.

1987 Trolig år for nytt tak med dobbeltkrummet betongtakstein. (...) 2022 Malt huset.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende generelle bemerkninger om boligens standard:

Standard: Eldre enebolig i treverk med stort tilbygg 1987 og senere oppgraderinger. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Boligens takteking ble vurdert til lys TG 2 («Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak»):

Taktekingen er av betongtakstein, trolig fra 1987. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Taktekingen er vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på selve taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Boligens nedløp og beslag ble også vurdert til lys TG 2:

Lakkert eller plastbelagt stål takrenner, nedløp og beslag. Trolig fra 1987. **Årstall:** 1987

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Alder og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Takkonstruksjon/loft ble vurdert til lys TG 2, og fra rapporten hitsettes:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og W- takstoler i tilbygg fra 1987. Isolasjon i hanebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Alder og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2009, og hadde bodd i boligen i perioden 2009-2023. På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade, har selger svart "ja", og har kommentert

Kledning er fra 1995 og ca 2000. Yttervegger er etterisolert. Hele huset ble malt i 2020.

På spørsmål om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte, svarte selger "nei, ikke som jeg kjenner til". På spørsmål om kjennskap til lekkasje eller andre tegn til fukt, svarte selger også "nei, ikke som jeg kjenner til".

Boligen ble solgt for kr 5,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.8.23, og overtatt av kjøper den 1.10.23.

I november 2023 oppdaget kjøper en lekkasje fra taket. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 3.1.23. Kjøper har fremlagt faktura fra entreprenør R på kr 1 395 datert 9.11.23.

Kjøper rekvirerte takstfirma R for befaring av boligen, og det ble fremlagt rapport datert 23.1.24:

Skadeårsak: Utett bygg Vannet trenger inn i overgang mellom taket på påbygg, og gammel yttervegg (gavelvegg) Bakenforliggende årsak: Håndverksfeil Det er ikke tett i overgang tak og yttervegg. Ihht til påviste følgeskader i underliggende rom (Stue), har denne skaden pågått over tid, og etter stor sannsynlighet før overtakelse av huset 1.10.23

[Bilde] Utett bygg, i overgang tak/yttervegg (Påbygg)

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader: Det må foretas en sikring/utbedring i tettesjikt mellom tak og yttervegg.

Skadeomfang Utvendig: Skader på lekter og noe undertak **Innvendig:** Stue: Skader i takess himling og en sponvegg, mot gammel yttervegg.

Kjøper har også innhentet en forklaring fra takstfirma R datert 23.2.24 om årsaken til skaden:

Som beskrevet i rapport, mener vi det utett i overgang mellom tak på tilbygg og gammel yttervegg. Om utettheten har vært der siden tilbygget ble bygget, eller om den har oppstått ifbm etterisolering er umulig og si. Det er ny info for meg, at denne vegg ble etterisolert i perioden 1995-2000.

Men uavhengig av dette, er det de som sist har utført arbeider ifbm overgangen vegg/tak som ikke har utført jobben med tetting tilstrekkelig. Derfor er det og anse som håndverkerfeil.

Kjøper har fremlagt faktura fra takstfirma R datert 29.4.24 på kr 18 319 for tildekking av tak, transport, materiell, besiktigelse og rapport. Kjøper har også fremlagt faktura fra byggefirma O

datert 2.1.24 på kr 688 for rekker og lekter, samt presenning.

Kjøper har fremlagt arbeidsplan fra takstfirma R på kr 66 961 for vannskadebesiktigelse, prosjektledelse, riving, rengjøring, håndtering av løsøre, tømrerarbeid, maling, elektrisk arbeid og øvrige kostnader.

Foretaket innhentet selgers forklaring i e-post datert 6.11.23, som stilte seg helt uvitende til kjøpers reklamasjon.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at det ikke ble opplyst om lekkasje og vanninntrengning ved salget, og at takteking og takkonstruksjon ble vurdert til TG 2 uten noen anbefaling om utbedringsarbeider. Selger opplyste å ha malt kledningen i 2022, og at dårlige panelbord ble byttet samme år. I forbindelse med dette arbeidet, ville det være naturlig at åpenbare feil ved tetting mellom yttervegg og tak ble avdekket. Taket var dermed i dårligere stand enn det kjøper med rette kunne forvente ut ifra alder og øvrige opplysninger som ble gitt i anledning salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 102 020, og krav om forsinkelsesrenter fra 29.6.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at det var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Både takteking og takkonstruksjon ble vurdert til TG 2, og kjøper ble gjort oppmerksom på at det kunne påløpe kostnader til lokale utbedringer. Taket var fra 1987, og hadde oppnådd over halvparten av sin forventede brukstid. Foretaket har anført at utbedringsarbeidene som kjøper krevde dekket var påregnelige ut ifra opplysningene ved salget. Selger selv hadde ikke opplevd lekkasje i sin eiertid, og dersom lekkasjen skyldtes håndverksfeil, ville en lekkasje ha oppstått tidligere. Feil ved taket var ikke noe selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til. Foretaket har bestridt at kjøper kunne kreve dekket kostnader til fagkyndig rapport.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. § 3-2, og viste bl.a. til at opplysningene ved salget ikke ga kjøper grunn til å forvente at det var nødvendig med et umiddelbart utbedringsbehov.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over lekkasje fra tak i overgangen mellom boligens opprinnelige del oppført i 1954 og et tilbygg fra 1987, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. I drøftelsen heter det:

Nærværende sak gjelder en eldre enebolig i 1954 med tilbygg fra 1987. Ut ifra rene aldersbetraktninger, ville det i alminnelighet måtte fremstå påregnelig for kjøper at det ville påløpe enkelte moderniserings-, utbedrings- og oppgraderingskostnader. Hva gjelder boligens tak, fremgår det at det ble lagt nytt tak med dobbelkrummet betongstein i 1987. I salgsprospektet ble boligen ellers presentert som "Stor og innholdsrik", "jevnlig vedlikeholdt", og med "Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon", hvilket gir kjøper grunn til å forvente at boligen som sådan holder en viss standard og er sett over i årenes løp. Samtidig tilføyer vi at kjøper ikke nødvendigvis kunne forvente at boligen holdt samme bygningstekniske standard som nyere boliger. (...)

Knappt en måned etter overtakelse oppdaget kjøper lekkasje fra taket, som etter befaring av fagkyndige har vist seg å ha sammenheng med håndverkerfeil ved overgang mellom tak og yttervegg ved påbygget. Vi viser til fremlagt rapport fra takstfirma R hvor det fremgår at det "ikke er tett i overgang tak og yttervegg", og at vannet derfor trenger inn i overgang mellom nytt og gammelt bygg som har ført til følgeskader i boligens stue. Sekretariatet finner derfor at rene aldersbetraktninger må tillegges mindre vekt i vurderingen av hva

kjøper måtte forvente.

I tilstandsrapporten ble taktekking opplyst å være besikket fra bakkenivå, og takstmannen opplyste om funn av mose og slitasje på grunn av elde, og at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt. Lokale utbedringer måtte utføres. Boligens takkonstruksjon ble opplyst å ha avvik grunnet "alder og slitasje", men det ble opplyst at det "ikke er behov for utbedringstiltak". Boligens veggkonstruksjon ble bl.a. opplyst å være delvis etterisolert, og sist malt i 2020. I tillegg ble det opplyst om "ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur" og at bygningsdelen bar preg av alder og slitasje. Samtlige av nevnte bygningsdeler ble vurdert til tilstandsgrad lys TG 2, som iht. fremlagt rapport gis der bygningsdelen "ikke krever umiddelbare tiltak". Sekretariatet ser det derfor slik at selv om kjøper gis et signal om at taket vil ha et behov for enkelte oppgraderinger og vedlikehold, gir opplysningene likevel inntrykk av at behovet ikke er nært forestående eller mer alvorlig enn «lokal utbedring». Vi kan heller ikke se at kjøper er forespeilet noen form for konstruksjonsmessige- og bygningsmessige avvik ved arbeidene som er utført. I lys av nevnte opplysninger, kan vi derfor ikke se at det måtte fremstå påregnelig for kjøper å måtte foreta nokså umiddelbare utbedringstiltak etter å ha avdekket en pågående lekkasje med følgeskader ned i underliggende konstruksjon. (...) Endelig finner vi å vektlegge at selger i egenerklæringen har svart "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det har lekket vann utenfra og inn, eller om det er sett andre tegn til fukt, i tillegg er det opplyst om nyere kledning fra 1995.

Sekretariatet kan heller ikke se at disse opplysningene gir kjøper grunnlag til å forvente å avdekke en allerede pågående lekkasje ved boligen som med «stor sannsynlighet» har «pågått over tid» og før overtakelse.

Etter en konkret vurdering, foreligger det etter vår oppfatning ikke tilstrekkelige konkrete risikoopplysninger om boligens tak som gir kjøper et varsel om et omgående behov for utbedringer av taket. I tilstandsrapporten ble kjøper forespeilet at det ikke var nødvendig med tidsnære utbedringstiltak, og kjøper ble heller ikke gitt indikasjoner på ufagmessig arbeid. Vi kan heller ikke se at kjøper ble gjort oppmerksom på at det kunne foreligge innvendige følgeskader som kommer av at fagansvarlige for tilbygget/etterisolering "ikke har utført jobben med tetting tilstrekkelig". Vi viser her til fremlagt e-post fra takstfirma R. Forholdet som er avdekket er i alle tilfeller mer prekært enn lokal utbedring grunnet mosevekst og alminnelig slitasje grunnet alder.

Nemnda har i denne saken delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Sandvik – bemerk:

Flertallet har funnet vurderingen noe tvilsom, særlig sett i lys av boligens alder og risikoopplysningene som var gitt ved kjøpet om de relevante bygningsdelene. Etter en konkret vurdering er flertallet kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ved vurderingen særlig lagt vekt på at forholdet som er avdekket tilsier et umiddelbart behov for utbedring, noe som ikke var påregnelig ut fra det samlede opplysningsbildet ved salget. Flertallet har vurdert foretakets anførsler i nemndsansmodningen, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Flertallet legger til grunn at de relevante utbedringskostnadene utgjør kr 83 701 (arbeidsplan fra takstfirma R) og kr 13 580 (takstfirma Rs fakturagrunnlag av 24.4.24), dvs. totalt kr 97 281. Det er sannsynliggjort at kr 4 739, som er kostnader til utarbeidelse av fagkyndig rapport (kr 3 500 + kr 291 pluss mva.) dekkes av boligkjøperforsikringen. Dette beløpet skal følgelig ikke medregnes ved utmålingen av prisavslaget.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 97 281, jf. avhl. § 4-12, før fradrag for kjøpers egenandel, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Mindretallet – Skogvold – bemerk:

Mindretallet har etter en helhetsvurdering kommet til at det påberopte avviket må anses å ligge innenfor det kjøper måtte påregne i lys av opplysningsbildet ved salget, jf. avhl. § 3-2.

Ved vurderingen er det lagt vekt på takets og beslagets alder og tilstandsgrad, og det vises bl.a. til at alder uttrykkelig fremheves som et sentralt moment i vurderingen av kjøpers berettigede forventninger under avhl. § 3-2. Etter mindretallets syn måtte kjøper på bakgrunn av opplysningene være forberedt på at det kunne oppstå behov for tiltak i løpet av nær fremtid. Det vises til sammenligning til FinKN 2024-14 og FinKN 2024-38.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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