

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-987

7.10.2025

Gjensidige Forsikring ASA

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

Taklekkasje – vannansamling på gårds plass – oppgjørsoppdrag – takstansvar? – ufaglært arbeid – avhl. §§ 3-2 og 3-7 – forskriften § 2-9.

En enebolig oppført i 1979 ble solgt for kr 2,36 mill. våren 2024. Kjøper og selger inngikk avtale om salget på egenhånd, og eiendomsmegleren gjennomførte kun et oppgjørsoppdrag. Kjøper mottok tilstandsrapport og egenerklæringsskjema før avtaleinngåelse, og det ble bl.a. opplyst om en tidligere taklekkasje, og at det var lagt ny takteking ved egeninnsats i 2009/10. Takteking ble gitt TG 1, mens terrengforhold ble gitt TG 0. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en ny taklekkasje, og at grusen på gårds plassen ble vasket bort hver gang det regnet. Kjøper anførte at salgsopplysningene var mangelfulle, og at boligen ikke var i tråd med forventbar stand. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at det ble gitt risikoopplysninger om taket, samt at påfylling av grus i oppkjørselen fremsto som alminnelig vedlikehold. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 145 718, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Telemark oppført i 1979.

Foretaket har forklart at kjøper og selger inngikk avtale om kjøp av boligen på egenhånd, mens megleren innhentet tilstandsrapport og annen informasjon om eiendommen.

Megleren som bisto i saken, har forklart følgende:

Eiendommen er solgt og kjøpt via partene og derav ingen salgsoppgave. (...)

Jeg har ingen kommentar til dette bortsett fra det som står i tilstandsrapporten. Kjøper og selger inngikk avtale om kjøp og salg på egenhånd, vi innhentet tilstandsrapport og annen informasjon på eiendommen. Forutsetningen for avtalen var at tilstandsrapporten ikke avdekket noen vesentlige mangler. Kjøper godkjente tilstandsrapporten og endelig avtale ble inngått.

Kjøper var ifølge foretaket på privat visning den 2.3.24.

Egenerklæringsskjemaet er datert 11.3.24, og det ble bl.a. opplyst i egenerklæringen om en tidligere lekkasje fra taket, og at takteking var byttet i ca. 2009/2010 av ufaglært. Det ble forklart at ny shingel hadde blitt lagt oppå gammel shingel, og at vegger/gulv i soverom og yttergang hadde blitt byttet.

Tilstandsrapporten er datert 14.3.24. Tilstandsvurderte bygningsdeler fikk i hovedsak TG 2 og TG 3, men det ble også gitt TG 1 og TG 0 på noen bygningsdeler. Takteking fikk TG 1, mens

nedløp/beslag og takkonstruksjon/loft ble gitt mørk TG 2 («avvik som kan kreve tiltak»). Det ble bl.a. opplyst at taket var inspisert med drone, og at det var påvist noe misfarging i undertak og isolasjon som følge av tidligere lekkasje, samt spor etter mus på loft. Terrengforhold ble vurdert til TG 0, og det ble opplyst om «Opparbeidet terreng rundt bolig med grus».

Kjøper sendte deretter følgende SMS til selger:

Da har vi fått pratet litt og sett gjennom rapporten her. Mtp alt som må gjøres, drenering, bad, kledning, isolering, rør og alle de dyreste tingene vil det komme til å koste en del da. (...) Så syntes vi 2.325 er en grei pris.

Selger svarte i SMS av 26.3.24 at huset kunne selges for 2,4 mill.

Boligen ble solgt for kr 2,36 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.4.24, og overtatt av kjøper den 10.4.24.

Sommeren 2024 oppdaget kjøper at det dryppet vann fra himlingen på badet i 2. etasje, og senere andre steder i boligen, grunnet taklekkasje. Kjøper reklamerte den 17.7.24, og har lagt frem bilder av lekkasjen.

Kjøper kontaktet firmaene M. AS og T. AS for befaring og vurdering av forholdene. M. AS mente at luftehatten ikke var montert slik den skulle, og at man enkelt kunne se ut ifra bilder at det hadde vært lekkasje over en lengre periode. M. AS skrev at luftehatten burde byttes og tekkes inn på en riktig måte, og at fuktig isolasjon og baderomshimlingen burde skiftes ut. T. AS skrev at det var tekket over beslaget ved luftehatten, slik at vann ville samle seg og renne ned under shingelen og videre ned gjennom taktroet. Det ble også beskrevet flere synlige sprekker i shingelen og feiltekking på den ene valmen, som hadde ført til fuktskade i himlingsplater i stuen.

T. AS ga et kostnadsoverslag på kr 132 000 inkl. mva.

Kjøper merket også at det ved nedbør hadde en tendens til å danne seg en stor grop på den nedre delen av gårdsplassen. Kjøper har forklart at gropen måtte fylles med 2-3 trillebårer med grus hver gang det kom mye regn.

Kjøper kontaktet gravefirma LT, som i et udatert skriv oppga følgende:

Rapport om vann problem fra vei og inn til gårdsplass.

Ved nedbør så renner vann fra øvre del av ringveien og ned bakken. Det er langt mellom sluk på siden av vei. slik at mye av vannet renner på overflaten på siden av veien. Som igjen drar med seg pukk/singel i innkjørselen til [Adresse]. Det ligger rør til overflatevann på siden av veien i dag som blir avsluttet på ned siden av innkjørsel til [Adresse]. Fant ikke ut hvor røret starter. Kan være fylt over eller at det var parkert bil over åpningen den dagen jeg var der.

Gravefirma LT ga et pristilbud for utbedring av masser i oppkjørselen på kr 13 718 inkl. mva.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det ble vist til at forholdene var upåregnelige for kjøper, og at tilstandsrapporten ikke var i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-9, og at det dermed var gitt mangelfulle opplysninger om takets tilstand.

Kjøper har krevd prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 145 718, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det ble vist til at kjøper hadde fått risikopplysninger om taket, og at påfylling av grus i oppkjørselen snarere var alminnelig vedlikehold enn en mangel etter avhendingslova. Takstmannen hadde fulgt forskriften, og hadde ikke gitt mangelfulle opplysninger.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet utett tak og vannansamling i oppkjørselen/at deler av veien forsvinner. Boligen er oppført i 1979 og ble solgt uten at det var utarbeidet salgsprospekt av megler. Nemnda legger imidlertid til grunn at kjøper var kjent med tilstandsrapporten og selgers egenerklæring før budinngivelse.

Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7 i denne saken.

Hva gjelder taket, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at det foreligger brudd på forskriften § 2-9. Det vises særlig til at det er takstmannen selv som skal vurdere hvilke undersøkelser som det er sikkerhetsmessig forsvarlig å utgjøre. Videre foreligger det etter nemndas syn ikke konkrete holdepunkter for at selger eller selgers takstmann har gitt ufullstendige opplysninger ved salget.

Taktekkingen var i tilstandsrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med salget gitt TG 1, noe som i utgangspunktet var en betryggende opplysning for kjøper.

Det var i tilstandsrapporten antatt at misfargingen i undertaket og isolasjonen skyldtes gammel fukt fra før takomleggingen. I tilstandsrapporten var det opplyst om at det var lagt ny takshingel oppå den gamle shingelen i 2009. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger bl.a. at omleggingen av taket i 2010 var gjort av ufaglærte, samt at ny shingel var lagt oppå den gamle shingelen.

I den fremlagte skaderapporten av 22.8.24 heter det om skadeårsaken:

I fremkant av luftehatten er det tekket over beslaget slik at vannet slik at vannet på siden av takhatten renner ned og blir stoppet av limet på shingelen. Vannet fyller seg da opp og renner utover på siden under shingelen og ned i sprekker/skjøter på taktro og videre ned som har ført til fuktskade på takplatene bad 2. etg. Det ble også avdekket flere synlige spiker i takshingelen samt feil tekking av den ene valmen. Dette har ført til at det kommer vann inn under tekking som igjen har ført til fukstgade på takplater i stua.

Når det i salgsdokumentasjonen er gitt opplysninger om at arbeider på taket er gjort av ufaglærte, kan ikke kjøper forvente at arbeidene har samme kvalitet som om arbeidene var gjort av faglærte. Opplysningene innebærer en risiko for at det foreligger mangler ved arbeidene. Slik nemnda ser det, er også skadene og skadeårsaken som er avdekket på taket forenlige med at det er gjort ufaglært arbeid på taket i 2009/2010.

Etter en samlet vurdering av sakens dokumenter, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7 knyttet til taket.

Når det gjelder kjøpers reklamasjon knyttet til gårdsplassen, viser nemnda til foretakets anførsler i brev av 18.3.25:

Det legges til grunn at kjøper har vært på visning på eiendommen, og dermed selv sett hvordan terrenget er rundt boligen, samt sett at innkjørselen til boligen heller nedover fra huset og mot veien.

Det er klart at nedbør kan ta med seg løsmasser i terreng, og at dette er allmenn kjent. Når man kjenner til at en innkjørsel er opparbeidet med løsmasser i form av grus, må det anses som en naturlig følge at noe av grusen kan følge med vannet når det regner. Det er også dette (gravefirma LT) beskriver i sin uttalelse, nemlig at «ved nedbør så renner vann fra øvre del av ringveien og ned bakken», (...).

Påfyll av grus anses som alminnelig vedlikehold. Dersom kjøper ikke ønsker en gårds plass opparbeidet av grus, er det ingenting i veien for å f.eks. anlegge asfalt for å slippe et slikt vedlikehold.

Nemnda er enig i det foretaket her anfører. Kjøper har presisert at det ikke bare er reklamert over at grus renner bort, men av «delers av veien forsvinner». Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at nedbør medfører så vidt omfattende skader som kjøper anfører.

Etter en samlet vurdering av sakens dokumenter, er det ikke sannsynliggjort av kjøper at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).