

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1134

14.10.2026

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

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

Avvik ved tak – reklamasjonsfristen – (tidl.) avhl. § 4-19.

En enebolig fra 1962 ble solgt «som den er» for kr 4,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.3.20. Boligen ble markedsført som «tilnærmet totalrenovert» og i «meget god stand». I tilstandsrapporten var bl.a. takteking og balkonger/terrasser gitt TG 1. Takkonstruksjon ble gitt TG 2, og det fremgikk «Gammelt eternittak fungerer som undertak. Ingen synlige tegn på fukt». Vinteren 2021/22 oppdaget leietaker dryppelekkasje fra taket i utleieleiligheten. Sommeren 2022 engasjerte kjøper et firma for å foreta undersøkelser og utbedringer ved å fuge alle skjøter med asfaltlim. Det ble deretter lagt nytt terrassedekke over utleieleiligheten, og etablert renner for å lede vannet vekk. I februar 2024 oppdaget leietaker enda en drypplekkasje. Kjøper reklamerte til foretaket i august 2024. Kjøper anførte at avvikene ved taket utgjorde en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 503 882, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved tak, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er oversittet, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Nordland fylke oppført i 1962.

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

Bolig/forretningsgård på 3 plan. Opprinnelig byggeår 1962, senere tilbygget og nylig tilnærmet totalrenovert. Fremstår gjennomgående modernisert og i meget god stand.

(...) Boligen har status enebolig og består av bofellesskap med to deler: Hovedleilighet i 2. etasje har fullt ut størrelse og funksjoner som familiebolig, med betydelig tilleggsareal i kjeller. Leilighet i 1. etasje oppfyller tekniske krav til egen boenhet, men krever frikjøp av parkering for godkjenning.

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

Stort boligbygg med kafe i 1 etg beliggende i (...). Boligen renovert og fremstår som i god stand.

Utvendig har boligen blitt etterisolert og fått ny utvendig kledning. Alle vinduer er byttet, samt at det er lagt nytt yttertak av type Decra stålpanner. I tillegg er det lagt ny utvendig drenering rundt boligen.

Innvendig er også de fleste overflater renovert. Det er etablert egen leilighet i 1 etg, denne fremstår som ny og etter dagens standard.

(...) Renovert takterrasse.

Takkonstruksjon ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste:

Gammelt eternittak fungerer som undertak. Ingen synlige tegn på fukt.

Taktekking (yttertak dekket med decra takpanner) ble gitt TG 1.

Balkonger/terrasser ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste at terrassen nylig var renoverert med nytt terrassedekke og høyere rekkverk.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2014. På spørsmål om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, krysset selger av for «Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad», og opplyste:

Lagt nytt terrassedekke 2015 Og 2017. Tatt ned eternitt, isolert og lagt på ny bordkledning 2015 på fasade.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 4,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.3.20, og overtatt av kjøper den 1.5.20.

Vinteren 2021/2022 fikk kjøper beskjed fra leietaker i leiligheten/utleiedelen av boligen, at det var drypp-lekkasje fra taklisten på det ene soverommet. Kjøper trodde først at årsaken var en ytre faktor, og at det hadde oppstått et hull i takpappen. Dette på bakgrunn av at kjøper ved salget hadde fått opplyst at leiligheten var etablert i 2016/17 og tilnærmet ny.

Sommeren 2022 leide kjøper inn fagkyndig fra byggefirma B. Fagkyndig ga kjøper muntlige råd basert på det som på dette tidspunkt ble ansett som mest sannsynlig skadeårsak, tatt bygningsdelens alder og markedsført standard i betraktning. De undersøkte forholdene nærmere og kjøper åpnet opp verandadekket. Det var ingen tydelige tegn/skader på takpappen, men det ble registrert flere svake punkt i takpappen. Kjøper fikk da råd om å fuge opp alle skjøter med asfaltlim, for å så teste taket med vann på nytt. Byggefirma B bisto også med denne utbedringen. Deretter ble det lagt nytt verandadekket over utleieleiligheten og det ble etablert egne vannrenner for å lede vannet vekk. Etter dette antok kjøper at drypplekkasjen var tilstrekkelig utbedret. Det er fremlagt etterfølgende uttalelse fra byggefirma B av 17.6.25.

I februar 2024 meldte leietaker igjen om drypplekkasje. Kjøper spylte vann i flere omganger over verandaen etter at snøen hadde smeltet, for å lokalisere lekkasjepunktet. Da kjøper ikke klarte å lokalisere hvor vann trengte inn, tok han kontakt med fagkyndig fra byggefirma B. Han fortalte da om problemet på nytt og fikk beskjed om at stillestående vann var mest sannsynlig årsak til lekkasjen, og at vann må ha trengt ned i taket gjennom et hull. Kjøper forsøkte på den bakgrunn å ramme inn deler av verandaen for å lage stillestående vann, uten at dette ga resultater.

Kjøper ble så klar over at problemet måtte undersøkes innenfra i leiligheten. Den 11.6.24 leide kjøper inn byggefirma S for å undersøke dette nærmere. Panel på vegg i soverom og takplater ble revet. Byggefirma S avdekket fuktskader under takplatene. Han opplyste at skadeårsak var kondensproblem på grunn av feilkonstruksjon av tak.

Kjøper kontaktet sitt forsikringsselskap Fremtind som utarbeidet skaderapport datert 31.7.24. I rapporten ble det konstatert kondens og råteskade som følge av konstruksjonsfeil og manglende lufting på undersiden av taktroa, og utviklingstiden ble estimert til ca. 5-10 år. I rapporten ble det lagt til grunn at takterrassen må rives og taktro byttes.

Kjøper reklamerte til foretaket den 13.8.24.

Kjøper innhentet pristilbud fra byggefirma S på kr 420 000 datert 22.8.24. Kjøper gikk etter dette i gang med utbedringsarbeidene og kostnadene ble høyere enn estimert. Kjøper har fremlagt fakturaer fra byggefirma R, byggefirma B og elektrikerfirma som viser at kostnadene kom på kr 503 890.

Kjøper har anført at kjøper har reklamert rettidig etter avhl. § 4-19, og har fastholdt at reklamasjonsfristen må anses å ha startet å løpe 30.7.24, subsidiært 11.6.24, da kjøper ble klar

over at fuktskadene skyldes kondensproblematikk som følge av feilkonstruksjon i taket. Kjøper har videre anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 503 882, og forsinkelsesrente regnet fra 13.9.24.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har anført at reklamasjonsfristen startet å løpe enten vinteren 21/22 eller februar 2024, da kjøper oppdaget symptomer på mangelen. Kjøper reklamerte først til foretaket den 13.8.24. Subsidiært har foretaket anført at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøpers reklamasjon var fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19, og viste til at reklamasjonsfristen begynte å løpe senest i februar 2024, da leietaker opplevde ny drypplekkasje.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom til at kjøpers reklamasjon er for sent framsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og fremholdt følgende:

Kjøper overtok boligen i mai 2020. Vinteren 2021/22 oppdaget leietaker drypplekkasje fra taket i utleieleiligheten. Sommeren 2022 engasjerte kjøper byggefirma B for å foreta undersøkelser og utbedringer ved å fuge alle skjøter med asfaltlim. Det ble deretter lagt nytt terrassedekke over utleieleiligheten, og etablert renner for å lede vannet vekk.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at reklamasjonsfristen begynte å løpe senest i februar 2024, da leietaker opplevde ny drypplekkasje. Kjøper hadde da allerede foretatt egne utbedringsforsøk ved å skifte terrassedekket, samt gjort andre tiltak med bortledning av vann mm., uten at dette hadde løst problemene. Tatt i betraktning at det her var tale om en gjentakende lekkasje i nyere leilighet med god standard (relevante bygningsdeler gitt TG 1), samt at det allerede hadde gått flere år siden salget, hadde kjøper en klar oppfordring til å reklamere. Kjøper hadde også hatt bistand fra fagkyndig i to omganger – både vinteren 2021/22 og på nytt i februar 2024. På bakgrunn av uttalelsen fra byggefirma B forstår vi det slik at det var et ønske om å forsøke å finne ut av hvor lekkasjen kom fra uten å måtte rive bjelkelag og tilhørende rekkverk. Dette må likevel være kjøpers risiko at det ikke ble reklamert før den 13.8.24, som i dette tilfellet må anses å være for sent.

Se bl.a. FinKN 2018-148 (drypplekkasje fra bad) der nemnda bemerket at kjøpers aktivitetsplikt skjerpes desto lenger ut i reklamasjonsperioden man kommer. Se også FinKN 2025-91 (fuktinntrenging ved pipe, ny lov).

Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke er reklamert «innan rimeleg tid», jf. avhl. § 4-19, og at kjøper dermed ikke kan gjøre gjeldende mangelskrav som følge av lekkasje/kondens fra tak/takterrassen.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Slik nemnda ser det, hadde kjøper senest i februar 2024 kunnskap om faktiske forhold som ga kjøper oppfordring til å fremme mangelskrav overfor selger/foretaket.

Kjøpers reklamasjon er etter nemndas syn fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).

