

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1014

21.10.2025

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

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

Taklekkasje – 106 år gammel bolig – TG 1 og TG IU – aldersbetraktninger – avhl. § 3-2.

En leilighet i en firemannsbolig fra 1916 ble solgt for kr 7,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.6.22. Det fremkom av salgsprospektet at leiligheten lå i loftsetasjen og ble innredet i 1989. I tilstandsrapporten var taktekking ikke vurdert, da det manglet forsvarlig adkomst. Punktene «Takkonstruksjon» og «Nedløp og beslag» var gitt TG 1. Etter overtakelsen ble det oppdaget en taklekkasje som hadde forårsaket følgeskader. Fagkyndig påpekte at årsaken til skadene var en feilkonstruert gradrenne, i tilbygg fra 1988/89. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste hovedsakelig til boligens alder. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader, krav om erstatning for advokatkostnader kr 130 938, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet i en firemannsbolig oppført i 1916.

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

Romslig og lys 3-roms loftsleilighet i villa.

(...)

Leiligheten ligger i loftsetasjen og ble innredet i 1989

(...)

Byggemåte

Hovedtaktekking med glasert takstein.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Tilbygg/modernisering

Tilbygg: Loftet ombygd/innred til loftsleilighet ca. 1989.

UTVENDIG

Taktekking – TG IU

Hovedtaktekking med glasert takstein.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

Nedløp og beslag - TG 1

Nedløp og renner i behandlet metall

(...)

Takkonstruksjon/loft - TG 1

Valmet tak i trekonstruksjon.

Loftet er av typen kaldtloft. Benyttes til lagringsplass.

I egenerklæringsskjemaet avkrysset selger «ja» på spørsmål om kjennskap til utettheter i bl.a. tak, med følgende kommentar:

Garasjetak er av eldre årgang og stedvis utett. Utbedret på kort sikt med asfaltmasse og takpapp.

Boligen ble solgt for kr 7,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.6.22, og overtatt av kjøper den 1.9.22.

Sommeren 2024 ble det avdekket fuktproblematikk i en underliggende naboseksjon. Det ble innhentet rapport fra entreprenør K:

Skadeårsak

Vanninntrenging over terreng

Utett yttertak.

Hvor har vann kommet inn?

Utett tak

Via gradrenne.

Hvor gammel er den utette bygningsdelen?

Fra 1988

(...)

Andre observasjoner

Råteskader bærer preg av inntrengning av fukt over flere år.

Gjennområtten trevirke i kledning, gesimsbord, toppsviller, takstoler, stendere og bjelke som går inn i ene beboers himling.

Utvendig kledning er montert rett på veggliv uten noe lufting i mellom. Det informeres om at nyeste kledning er montert direkte på gammel eksisterende kledning uten lufting, som igjen er med på og holde på fukt og danne råte.

Det ble observert fukt i vegger hos en beboer etter at det oppsto vanninntrengning grunnet åpnet tak med kun presenning som ligger over. Dette er ikke relatert med innmeldt skade å gjøre som kun dreier seg om råteskader. Utbygger og beboer var klare på at dem viste at den fukten jeg ble henvist til, gjaldt nylig inntrengning grunnet åpnet tak.

(...)

Forslag til skadeforebyggende tiltak

I dette tilfellet er omfanget av så stor grad, at det her må tas vurdering av hele taket. Undertegnende har kun fått innsyn til deler av råteskade som følge av inntrengning i et området som er tildekket av presenning over gradrenne.

(...)

Oppsummering

Det ble observert fukt i vegger hos en beboer etter at det oppsto vanninntrengning grunnet åpnet tak med kun presenning som ligger over. Dette er ikke relatert med innmeldt skade å gjøre som kun dreier seg om råteskader. Utbygger og beboer var klare på at dem visste at den fukten jeg ble henvist til, gjaldt nylig inntrengning grunnet åpnet tak. Oger ikke relatert vanninntrengning fra selve utett yttertak.

Råteskader bærer preg av inntrengning av fukt over flere år. Gjennområtten trevirke i kledning, gesimsbord toppsviller, takstoler, undertak(panelbord), stendere og bjelke som går inn i ene beboers himling. Utvendig kledning er montert rett på veggliv uten noe lufting i mellom. Det informeres om at nyeste kledning er montert direkte på gammel eksisterende kledning uten lufting, som igjen er med på og holde på fukt og danne råde.

Ved forslag til forbyggende tiltak er dette svært vannskelig og gi noe riktig formening om da ikke all kledning/konstruksjon enda ikke er åpnet. Men alt dreier seg om råteskader som er krevende og utbedre og det totale omfanget enda ikke er avdekket. Derfor forholder jeg meg til at forebyggende tiltak vil være å utbedre yttertak.

Videre ble det også innhentet rapport fra takstfirma K:

Type takteking:

Taket er i valmet takkonstruksjon med Kinavipp, der deler er fra opprinnelig byggeår i 1916, mens påbygget del og takoppløft er fra 1988. Takteking på eldre tak er 1-krums glassert tegl-takstein, mens det på oppløft og påbygget del fra 1988 er det etablert blekk-plater.

Det er informert om at takteking ble byttet på 80-tallet.

Avvik:

Etter at det ble registrert vannlekkasje i 2.etasje under nedre del av kilrenne ble entreprenør K engasjert for å gjøre en skaderapport for If Skadeforsikring. Ved åpning ble det registrert fukt og råteskader med inntrengning av skadedyr og vann fra utett yttertak i dette området av takkonstruksjonen.

Entreprenør K beskriver videre i rapporten at "råteskader bærer preg av inntrengning av fukt over flere år. Gjennområtten trevirke i kledning, gesimsbord, toppsviller, takstoler, stendere og bjelke som går inn i ene beboers himling. Utvendig kledning er montert rett på veggliv uten noe lufting i mellom. Det informeres om at nyeste kledning er montert direkte på gammel eksisterende kledning uten lufting, som igjen er med på og holde på fukt og danne råde."

I forslag til skadeforebyggende tiltak beskriver de videre at "i dette tilfellet er omfanget av så stor grad, at det her må tas vurdering av hele taket.

Undertegnende har kun fått innsyn til deler av råteskade som følge av inntrengning i et området som er tildekket av presenning over gradrenne."

Skaden ble utbedret lokalt og sameiet vurderer ut fra anbefalinger fra entreprenør K å skifte av hele taket.

Tekniske vurderinger:

Ved visuell kontroll av taket registreres det høy slitasjegrad og manglende maling/lakk på profilerte stålplater på påbygget del. Teglstein på hovedtak fremstår med stedvis avskalling i emaljen og riss/sprekker. Det registreres en knust stein ved stigtrinn og rust på beslag og profilerte plater.

Ved inspeksjon av innvendig overflater registreres ingen tegn til lekkasjer i dag, men med tanke på byggeår og registrert rust ved pipehatter er det stor sannsynlighet for utettheter i gjennomføringer.

Ved inspeksjon av kaldtloftet registrerer det ingen tegn til fukt og råteskader. Konstruksjonen har ikke lufting etter dagens krav og det registreres stedvis svertesopp/missfarging som er normalt på eldre loft, og ikke skadelig slik det fremstod på befarig, men det ble ikke registrert eller målt tegn til aktive fuktskader. Fuktvækt er under 15%.

(...)

Konklusjon:

Utbedret fukt- og råteskader med innsektinntrengning er utbedret, og det er ikke registrert tegn til avvik som tilsier behov for strakstiltak slik taket fremstår i dag.

Kilrenner er et risiko-området på de fleste tak da dette er et området som tar i mot snø og vann fra større flater og leder dette ned mot takrenner" Det er normalt at det oppstår skader som følge av vann inntrenging i disse områdene.

Taktekkingen har nådd en alder på rundt 40 år, og det øker faren for utettheter og lekkasjer. Taktekkingen så vel som undertaket har passert over halve forventet levetid, og tettheter vil være usikre i årene som kommer.

Jeg henviser til ovennevnte tabell og etter vurdering etter visuell kontroll og ved fuktmåling i materialer på loft og i underliggende himling er det ikke registrert avvik med behov for strakstiltak på de resterende deler av taket som ikke er utbedret enda slik konstruksjonen fremstår i dag.

Taktekking har en Tilstandsgrad 2 på tilstand og det er behov for tiltak deler av taket.

Videre har kjøper fremlagt flere fakturaer for utbedringsarbeid av både tak og innvendige råteskader. Det ble utarbeidet en fremstilling som viste at kjøpers andel av kostnadene utgjorde kr 138 032.

Kjøper har lagt frem en e-post av 12.6.25 fra utførende entreprenør, som redegjorde for nødvendige arbeider.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at råteskader av det omfanget som ble avdekket, var utenfor det kjøper med rimelighet måtte forvente av eiendommen. Det ble vist til at lekkasje fra tak med innvendige følgeskader var tilknyttet bygningsdeler som var nye i 1988. Kjøper mente at aldersbetraktninger ikke var avgjørende for saken, all den tid skadene reelt sett hadde oppstått på deler av bygget som var mye nyere enn eiendommens opprinnelige byggeår. Kjøper har videre vist til at en kjøper etter lovendringen må kunne gå ut ifra at bygningsdeler var i orden dersom selger ikke opplyste om noe annet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnader, samt krav om å få dekket advokatkostnader, i tillegg til forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har i hovedsak vist til eiendommens alder, og at alder på takkonstruksjon ikke var opplyst. Kjøper måtte derfor legge til grunn at taket var fra byggeår, og dermed 106 år gammelt. Forholdet var ikke upåregnelig, jf. avhl. § 3-2, og foretaket anførte at kjøper uansett hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-2, og viste i hovedsak til boligens alder.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet taklekkasje med påfølgende råteskader. Boligen er en firemannsbolig oppført i 1916, hvor den omhandlede leiligheten i saken er i loftsetasjen og ble innredet i 1989. Nemnda legger til grunn at reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Som påpekt av sekretariatet, måtte kjøper ut fra bygningens alder påregne «forholdsvis betydelige utbedringsbehov». Bygningens oppføringsår er et klart risikomoment og det «må følgelig tale for at taklekkasje med innvendige følgeskader ligger innenfor det kjøper måtte påregne».

I drøftelsen heter det videre:

På den annen side var det ikke gitt konkrete risikoopplysninger om taket, som var angitt TG IU i takstrapporten (ikke undersøkt). Sekretariatet vil bemerke at en slik angivelse som et utgangspunkt ikke er egnet til å overføre risiko for en bygningsdel fra selger til kjøper. Normalt må selger kommunisere mer

konkrete risikoopplysninger før det gis betydning i mangelsvurderingen, se også Rt. 2008 s. 963 avs. 35. I vår sak var også takkonstruksjon- og loft vurdert til TG 1, som i utgangspunktet må tas til inntekt for at kjøper kunne forvente at taket var i orden. Se i den forbindelse FinKN 2024-195, hvor lekkasjer på et tak fra 1983 utgjorde mangel. I forkant av salget var tak gitt TG IU, og loft- og takkonstruksjon TG 1.

I foreliggende sak finner sekretariatet imidlertid at den underliggende risikoen ved eiendommens alder må tale for at kjøper godtok risiko også ved tak, på tross av at bygningsdelen ikke var eksplisitt vurdert i tilstandsrapporten. Takets alder var ikke opplyst, slik at kjøper som utgangspunkt måtte ta høyde for at taket var fra byggeår, jf. bl.a. FinKN 2012-658, FinKN 2016-478 og FinKN 2017-235. At det i etterkant av salget oppdages at en bygningsdel rent faktisk viser seg å være nyere, har ikke betydning for mangelsvurderingen – som må ta utgangspunkt i opplysningene kjøper fikk før avtaleinngåelsen, jf. bl.a. FinKN 2017-090 og FinKN 2024-78.

Sekretariatet vil imidlertid bemerke at takets synlige tilstand tilsier at dette nok var oppgradert siden byggeår i 1916. Samtidig måtte kjøper ta høyde for at taket kunne være av en såpass høy alder at et oppgraderings- og renoveringsbehov kunne gjøre seg gjeldende i etterkant av kjøpet. Dette må altså gjelde på tross av at takkonstruksjon ble vurdert til TG1 i forkant av salget. Vi viser til at herværende eiendom er betydelig eldre sammenliknet med eiendommen i nevnte FinKN 2024-95. Videre vil vi fremheve at leiligheten i vår sak inngikk som del av firemannsbolig. Takstmann fikk følgelig ikke gjennomgått hele den underliggende takkonstruksjonen, og angivelsen av TG 1 må klart nok anses som avgrenset til kjøpers enhet. At det kunne foreligge utbedringsbehov som følge av svakheter ved taket på andre deler av eiendommen, er derfor noe kjøper etter vårt syn måtte ta høyde for.

Kjøper har i sine anførsler særlig fremholdt at taklekkasjen og råteskadene gjelder deler av eiendommen som er fra 1988. Etter kjøpers syn må dette tale for at forholdet er upåregnelig, i lys av at skaden forekom på deler av eiendommen som var av nyere alder. Det er i denne forbindelse vist til opplysninger i salgsdokumentasjon om at kjøpers leilighet var seksjonert ut og innredet i 1989.

Sekretariatet er ikke enige med kjøper på dette punktet. Det er ingenting i partenes avtale som tilsier at kjøper kunne forvente at takkonstruksjonen var fra 1988. At selve leiligheten ble innredet på dette tidspunktet, kan ikke sekretariatet se at har forbindelse med kvaliteten eller alderen på tak eller taktekingen. Kjøper kunne derfor ikke bygge rimelig forventning til taket på bakgrunn av opplysninger om når leiligheten ble innredet og seksjonert. Vi understreker at dette gjelder uten hensyn til at taket i etterkant faktisk viste seg å være fra sent på 80-tallet. Det grunnleggende referansepunktet for mangelsvurderingen etter både avhl. §§ 3-2 og 3-1 er partenes avtale. Takets alder var ikke et punkt som var regulert av denne, jf. våre drøftelser ovenfor. Kjøpers forventning til taket kan derfor ikke vurderes i lys av at det var oppgradert i 1988.

Etter en samlet vurdering av det ovennevnte har sekretariatet kommet til at utbedringer knyttet til taket var innenfor det kjøper måtte påregne, jf. avhl. § 3-2. I den samlede vurderingen har eiendommens alder vært det avgjørende momentet, med særlig hensyn til at takets alder ikke var opplyst i salgsdokumentasjonen.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning med vedlegg eller brev av 3.9.25 som gir grunnlag for en annen vurdering.

Videre kan ikke nemnda se at det er grunnlag for mangelsansvar knyttet til de innvendige følgeskadene, jf. avhl. § 3-2. Også på dette punktet tiltrer nemnda i hovedtrekk sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg at kjøper har fremhevet at kostnadene knyttet til følgeskadene beløper seg til en markert høyere sum enn kr 38 000 som lagt til grunn av sekretariatet, men nemnda kan likevel ikke se at utbedringsbehovet på eiendommens konstruksjoner var upåregnelig, særlig sett i lys av bygningens alder, samt at det måtte forventes at taktekingen ville ha behov for utbedringer på kort sikt.

Nemnda tiltrer følgelig sekretariatets konklusjon, hvor det fremgår:

Etter en samlet vurdering har sekretariatet kommet til at taklekkasje med påfølgende råteskader ikke utgjør mangel, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Det avgjørende er at takets alder ikke var opplyst. I lys av eiendommens helhetlige alder, måtte kjøper påregne bekostninger tilknyttet taket. Hva gjelder de innvendige følgeskadene, er det ikke dokumentert en kostnad på kjøpers hånd som tilsier at forholdet er utenfor det påregnelige. Kjøper måtte uansett påregne at det ville melde seg utbedringsbehov på eiendommen som ville finansieres

gjennom sameiet, også i lys av eiendommens alder.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).