

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2025-1083

4.11.2025

Fremtind Forsikring AS

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

Taklekkasje – 45 år gammel bolig – takteking fra 2001 – takstansvar? – avhl. §§ 3-2 og 3-7 – forskriften §§ 2-9 og 2-10.

En halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig, oppført og seksjonert i hhv. 1979 og 2001, ble solgt for kr 2,4 mill. og overtatt av kjøper den 2.4.24. Ved salget ble det opplyst at forrige eier la ny takteking av betongtakstein med beslag i 2001, og at dette var lagt over undertak av shingelpapp fra byggeåret. Takstmannen hadde besiktiget taket med drone og fra bakkenivå. Takteking og nedløp og beslag fikk mørk TG 2 («avvik som kan kreve tiltak»), mens takkonstruksjon ble gitt lys TG 2 («avvik som ikke krever tiltak»). Takstmannen påpekte misfarging/fuktmerker i undertaket. Selger informerte om at det hadde blitt rettet på en takstein, men at det ikke var noen lekkasje i dag. Etter overtakelsen ble det funnet vannmerker i himlingsplater i stuetaket, som følge av utettheter ved en gradrenne. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at selgers takstmann skulle ha avdekket forholdet. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at takstmannen hadde gjennomført sin befarings i tråd med forskrift til avhendingslova, og at det ble gitt klare risikoopplysninger om taket. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene.

---

### Saksfremstilling

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

Boligen er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig i Telemark, opprinnelig oppført i 1979 og seksjonert til to boenheter i 2001.

I salgsprospektet fremgikk det at boligen hadde normal standard og var jevnlig vedlikeholdt, men at noen oppgraderinger måtte påregnes. Det ble informert om at forrige eier la ny takteking med beslag i 2001.

I tilstandsrapporten fikk tilstandsvurderte bygningsdeler i hovedsak TG 2. Taktekingen og nedløp/beslag ble gitt mørk TG 2 («avvik som kan kreve tiltak»), mens takkonstruksjon/loft fikk lys TG 2 («avvik som ikke krever tiltak»). Undertaket var misfarget (fuktmerker) men det ble ikke angitt behov for tiltak. Det fremgikk videre at taket var tekket med betongstein fra 2001 og at det var undertak med shingelpapp fra byggeåret. Taket var kontrollert med stige og drone, og det ble ikke registrert skader på befaringsdagen. Takstmannen skrev at det måtte påregnes ny underpapp innen rimelig tid, og ga et kostnadsestimat på kr 50 000 til kr 100 000. Takstmannen hadde ikke sett synlige skader på renner, nedløp eller beslag, men bemerket at det manglet snøfangere, at løsningen med taknedløp tilkoblet avløpssystemet ikke var tillatt, og det var mye avfall/rusk i renner mot vest over inngangspartiet, noe som måtte fjernes for å unngå frostsprengning og

tetting.

Det fremgikk av egenerklæringskjemaet at selger overtok boligen i 2020, og at selger hadde bodd i boligen det siste året. På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på bl.a. tak/fasade mv. hadde selger krysset av «ja» og forklart at et navngitt firma hadde installert ildsted. På spørsmål om kjennskap til vann eller luftlekkasje i tak/fasade mv. hadde selger krysset av «ja» og skrevet «en takstein måtte justeres på tak, ingen lekkasje i dag».

Boligen ble solgt for kr 2,4 mill. og overtatt av kjøper den 2.4.24.

I forbindelse med ombyggingsarbeider etter overtakelsen, utført av byggmester S., fant en maler som skulle male stuetaket vannmerker i himlingsplater.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 13.8.24. I reklamasjonsskjemaet sto det at det var en taklekkasje, og at det hadde oppstått råteskader. Reklamasjonsskjemaets spørsmål om kjøper trodde at selger visste om forholdet ved salget var besvart «nei».

Byggmester S. utarbeidet en skaderapport datert 7.9.24:

#### SKADERAPPORT/KOSTNAD

Byggmester (S) har vært og bygd nytt bad og soverom i (...) og i denne sammenheng skulle også maler, male taket i stua. Vi oppdaget når vi arbeidet der, at noen plater i taket hadde merker etter vann.

Vi gjorde kunde oppmerksom på dette og at dette måtte utbedres, før maler eventuelt kunne male taket.

Vi ble da spurt av kunde om vi kunne sjekke hva årsaken til dette kunne være. Vi fant enkelt ut at det er lekkasje fra under gradrennen oppe på taket. Ved regnvær så renner det inn og ned på isolasjonen på loftet. Etter dette renner det selvfølgelig ned i takplatene i stuen. Dette er en skade som har vært i lang tid som både tidligere eier og ikke minst takstmann burde ha bemerket i egenerklæring og i takst. I 2024 borer man faktisk hull i veggene for å finne fukt, og at en slik åpenbar ting ikke er oppdaget ved befarings av loft for en takst, er meget lite tilfredsstillende.

Tiltak som må gjøres for utbedring, er som følger!

*1: Gradrenne og stein fjernes fra bunn og rett linje opp til møne fra bunn gradrenne. (ca 25 m2) Lekter, sløyfer og papp fjernes på dette området. Det legges ny papp, sløyfer og lekter på dette området. Stein og gradrenne gjenbrukes.*

*2: Isolasjon som har vært i kontakt med vann, skiftes på loft.*

*3: Stuen er delt i to med en limtre drager som skulle. Side som er berørt er ca 27 m2*

Platene på siden med vannskade rives og nye settes opp. Det er ikke holdbart og kun skifte plater som er vannskadet da disse har not og fjær og vil berøre platene som er igjen ved riving. Disse vil også ha en helt annen overflate enn eksisterende på samme side av drager. Ny fuktsperre og nye taklister

(...)

Legger ved bilde av takbord, som har fått tilførsel av vann over en lengre periode, våt isolasjon på loft etter regnvær og plater i tak med vannskade.

Kostnadene ble estimert av byggmester S til kr 86 500 inkl. mva.

Ifølge foretaket skal selger ha forklart at loftet hadde vært tørt i deres eiertid. Foretaket har pekt på at loftstaket så tørt ut på bildene i tilstandsrapporten.

Kjøper har også fremlagt en sluttrapport fra byggmester S datert 24.5.25, og et pristilbud på omlegging av tak på kr 126 250 inkl. mva. datert 5.1.25. Kjøper viste til at byggmesteren hadde bekreftet at lekkasjen måtte ha pågått over lengre tid, og at det på grunn av vannskader hadde vært nødvendig å bytte innertak. Byggmesteren påpekte at det ble oppdaget skader i det gamle shingelunderlaget under gradrennen i forbindelse med utskiftning av taket.

Foretaket har lagt frem en uttalelse av 19.5.25 fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget, hvor det bl.a. fremgikk at bildene ikke viste annen fukt enn den han hadde informert om. Han hadde kommentert fuktmerker i isolasjonen og i undertaket, og det ble ikke oppdaget noen vannansamling ved befaringen, kun fuktmerker i pappen over isolasjonen. Han viste til et bilde av stuen tatt ved befaringen og skrev at det ikke var noen synlige fuktmerker i stuehimlingen på befaringstidspunktet. Han skrev at noe tilgroing/mose hindret avrenning fra taket, og at undertaket normalt vil ta unna dette, men siden undertaket med shingelpapp hadde utgått på levetid, hadde det oppstått lekkasje. Han mente at han hadde gitt tilstrekkelige opplysninger, og at han ikke kunne holdes ansvarlig for forholdet.

Videre fremla foretaket en e-post fra byggmester S. av 18.5.25:

Grunnen til at det er lekkasje fra gradrennene, er at shingelen som er brukt som papp ikke er tett. Denne er sprukket og ved regnvær, så renner det ned ved utettheter i ødelagt stein og ved dårlig tetting langs mønet.

Dette vannet skulle endt opp ved takrennen i bunn av taket, men ender i stedet inne i huset litt opp på taket. Det er lekkasje på begge sider av taket. Dette har vært i mange år og er helt usannsynlig!!! At ikke selger har oppdaget. Det er også helt utrolig at ikke takstmann har sett dette og nevnt dette i taksten. Jeg har jobbet som tømrer i 41 år og blir helt skremt av selger og takstmann i dette tilfellet. Dette er det jeg vil kalle ansvarsfraskrivelse, på grensen til svindel.

Jeg forstår av takst at det er bemerket at taket etterhvert bør byttes, noe som er normalt, men ingen skal kunne selge et tak med allerede langt fremskredet lekkasje.

Det er som sagt ikke i gradrenne beslaget hvor skaden var, men tekkingen under. (...)

Foretaket viste til uttalelsen og til bildene, og bemerket at taksteinen var fjernet da bildene ble tatt. Foretaket mente at dette understøttet at forholdene ikke var synlige ved en visuell inspeksjon.

**Kjøper** har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter bestemmelsene i avhendingslova. Det ble vist til at taket bare ble gitt TG 2, og at det derfor ikke var grunn til å forvente lekkasjer eller behov for umiddelbare tiltak. Skadeomfanget viste at dette hadde vært en skjult feil ved taket over lengre tid. En av hovedgrunnene til at kjøper valgte å kjøpe boligen, var at det ikke var gitt noen merknader av type TG 3. Lekkasjene var noe takstmannen kjente eller måtte ha kjent til.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det ble vist til at det var gitt klare risikoopplysninger om taket, herunder særlig at det måtte etableres ny underpapp for kr 50 000 til kr 100 000. Forholdet var ikke noe selger eller takstmannen kjente eller måtte ha kjent til, og det var ikke holdepunkter for brudd på takstforskriften.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet anså det ikke sannsynliggjort at takstmannen kjente eller måtte ha kjent til forholdet, jf. avhl. § 3-7, eller at det forelå brudd på forskrift til avhendingslova §§ 2-9 eller 2-10. Sekretariatet kom til at det heller ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet lekkasje fra boligens tak.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at boligen avviker fra avtalt stand, jf. avhl. § 3-1, eller at det ble gitt objektivt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8.

Det er heller ikke sannsynliggjort at selger selv kjente eller måtte ha kjent til problemer ut over det opplyste, jf. avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om boligen avviker fra kjøpers berettigede forventninger etter avhl. § 3-2, eller om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet takstmannens forhold.

For så vidt gjelder takstmannens forhold, viser nemnda til at han ved utarbeidelse av tilstandsrapporten hadde undersøkt taket ved hjelp av stige og drone, samt inspisert takkonstruksjonen fra kaldloftet. Taktekkingen, nedløp og beslag var gitt TG 2, som benyttes ved avvik som kan kreve tiltak. Sekretariatet fremholdt følgende om takstmannens forhold:

Ved undersøkelsen hadde takstmannen avdekket at det var shingelpapp fra byggeåret under betongtaksteinen fra 2001. Han bemerket at tidspunkt for utskiftning av undertaket nærmet seg, og at det måtte påregnes ny underpapp innen rimelig tid. Kostnadene ved utskiftningen ble estimert til mellom kr 50 000 og kr 100 000. Når det gjelder takkonstruksjonen, hadde han registrert misfarging og noe fuktmerker i undertaket, men han hadde ikke vurdert dette som noe som krevde umiddelbare tiltak (TG 2 – avvik som ikke krever tiltak). Under punktet «beskrivelse av eiendommen» sto det samtidig at «alle steder det er påvist eller indikert fukt krever i utgangspunkt nærmere undersøkelse».

Slik vi forstår klagen mener kjøper at takstmannen skulle ha sett taklekkasjen og gitt TG 3 for å signalisere at utbedringsbehovet var umiddelbart.

Sekretariatet er for så vidt enige i at takstmannen burde gitt TG 3 dersom han hadde sett at det var en pågående taklekkasje. Slik saken er dokumentert for oss, har vi imidlertid ikke funnet det sannsynliggjort at dette var noe takstmannen kjente eller måtte ha kjent til.

I den fremlagte skaderapporten konkluderes det med at «skaden» har pågått i lang tid. Byggmester S. har skrevet at det er «helt utrolig at takstmannen ikke har sett dette og nevnt dette i taksten». Sekretariatet finner likevel at dokumentasjonen i saken etterlater tvil om skadeforløpet. Selv om det var fuktmerker på loftet før salget, mangler det konkrete bevismessige holdepunkter for at det hadde vært like omfattende lekkasjer før overtakelsen som det kjøper opplevde etter overtakelsen – med vannlekkasje ned i stuehimlingen. Takstmannen har lagt frem bilder av stuehimlingen tatt på befaringsdagen, og har forklart at stuehimlingen var tørr. Selv om det var fuktmerker på loftet, kan bilder tatt av takstmannen og selgers forklaring tyde på at også loftet faktisk var tørt ved takstmannens befaring. For takstmannen kan det ha fremstått som en realistisk mulighet at de registrerte fuktmerkene skyldtes eldre lekkasjer – for eksempel lekkasjer oppstått forut for takomleggingen i 2001. Slik vi vurderer saken, er det ikke sannsynliggjort at takstmannen, ut ifra de forutsetningene han hadde, gjorde en klar feilvurdering om han antok at det ikke var pågående lekkasjer. Byggmester S.s henvisning til regler om hulltaking er ikke treffende, idet takstforskriften kun oppstiller krav om hulltaking i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Videre var ikke utetthetene i undertaket med shingelpapp synbare ved takstmannen visuelle befaring.

Slik saken er opplyst for oss, og med tanke på de usikkerhetsmomentene som finnes, finner vi vanskelig å legge til grunn at takstmannen var grovt uaktsom når han ikke avdekket pågående lekkasjer ved sin befaring, jf. avhl. § 3-7 første punktum. Vi kan heller ikke se at det er avgjørende holdepunkter for at takstmannen ikke hadde gjort slike undersøkelser som følger av takstforskriften, jf. særlig forskriftens §§ 2-9 og 2-10. Når det gjelder besiktigelsen av yttertaket med stige og med drone, vises det til at takstforskriftens § 2-9 andre ledd legger opp til at takstmannen selv skal vurdere hvilke undersøkelser som det er "sikkerhetsmessig forsvarlig" å gjennomføre, og til at det ikke er rom for å overprøve takstmannens forsvarlighetsvurdering, jf. FinKN 2025-151.

Med tanke på de opplysningene som ble gitt, kan det ellers spørres om det ville virket inn på kjøpsavtalen om takstmannen eventuelt hadde sett og informert om mistanke om en pågående lekkasje i akkurat dette området, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Det er imidlertid ikke nødvendig å ta stilling til innvirkningsvilkåret.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet takstmannens forhold.

Sett i lys av opplysningene som ble gitt ved salget om takets tilstand, herunder dets alder, kan nemnda heller ikke se at boligen avvek fra berettiget forventet stand, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Nemnda viser til at det ble forespeilet et tak med nært forestående utbedringsbehov, og utbedringskostnadene viser seg å være i omtrent den størrelsesorden som det ble informert om. Det vises for øvrig til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).*