

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1198

27.11.2025

Gjensidige Forsikring ASA

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

Avvik ved torvtak – TG 1 – påregnelig vedlikehold? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En fritidsbolig fra 2003 ble solgt for kr 4,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.1.24. I salgsprospektet ble boligen beskrevet å ha «gjennomgående gode kvaliteter». Punktet «Taktekking» var gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og det fremkom at «Yttertaket er tekket med knotteplast og torv». Videre var det opplyst at tekkingen kun var sett fra bakken. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at taket stedvis hadde seget ned slik at knotteplasten lå eksponert for sollys. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, samt at selgers takstmann hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at TG 1 ikke innebar at taket var i perfekt stand. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 34 954, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved torvtak, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Fritidsboligen i Vestland fylke ble oppført i 2003.

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

Innholdsrik hytte med 3 soverom, hems og badstue. (...)

Hytten har gjennomgående gode kvaliteter (...)

I tilstandsrapporten fremgikk det at de fleste bygningsdeler var vurdert til TG 1 eller TG 0. For øvrig fremgikk det bl.a. følgende av rapporten:

TILSTANDSGRAD 1, TG 1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

(...)

Taktekking - TG 1

Yttertaket er tekket med knotteplast og torv. Tekkingen er kun sett fra bakken.

Nedløp og beslag - mørk TG 2

Takrenner av tre.

Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer. Lekkasjer fra renneskjøter.

Det er ikke nedløp fra takrennene. Nedløp er kjettinger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Takrennene bør skiftes. Det er ikke behov for nedløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon - TG 1

Ytterveggene er oppført i 150 mm isolert bindingsverk. Liggende villmarkskledning.

Takkonstruksjon/loft - TG 1

Tresperretak (...)

I selgers egenerklæringsskjema ble det krysset av «Nei, ikke som jeg kjenner til» på spørsmål om kjennskap til taklekkasje, tegn til fukt, eller utført arbeid på tak.

Boligen ble solgt for kr 4,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.1.24, og overtatt av kjøper den 27.2.24.

I juli 2024 avdekket kjøper at taket stedvis hadde seget ned slik at knotteplasten lå eksponert for sollys. Det ble reklamert til foretaket.

I forbindelse med reklamasjonsprosessen innhentet kjøper en skaderapport fra takstfirma V datert 2.10.24:

Sammendrag

Hytte fra 2003 med torvtak. I forbindelse med klipping av gress opp taket, oppdaget kjøper at torven på taket noen steder har seget ned slik at knotteplast ligger eksponert for sollys. Knotteplast har blitt råttet og sprukket opp.

Reklamasjonsbefaring den 24.09.2024 påviser skade på knotteplasten. I tillegg påviser jeg svikt ved avslutninger av knotteplast mot vegg og vindskier.

Forholdene må utbedres, men utbedring kan om nødvendig vente til våren 2025 - uten vesentlig risiko for følgeskader.

(...)

Skadeforløp

I forbindelse med klipping av gress opp taket, oppdaget kjøper at torven på taket noen steder har seget ned slik at knotteplast ligger eksponert for sollys. Knotteplast har blitt råttet og sprukket opp.

(...)

Konklusjon

Kunde har meldt inn skade på 2 punkt i selve takflatene. Ved min befaring finner jeg ytterlige 2 punkt som ikke er fagmessig utført. Utbedring er nødvendig.

Jeg har vurdert mandat etter NS 3600 og Takstmannsforskriften. Dette er opplyst i eget punkt under Byggedetaljer.

Jeg tar ikke stilling til om den bygningssakkyndige har befart på forsvarlig måte.

Min kostnadskalkyle bygger på min forståelse av skadebildet. Dersom lokal håndverker avdekker skader vesentlig større enn mine funn, må (takstfirma V) kontaktes for ny vurdering.

Utbedringsarbeidene skal utføres i samsvar med Lov om håndverkertjenester. Det skal fremlegges spesifiserte timelister og materiallister.

Samlet kostnad for utbedring er kalkulert til kr 30.000 inkl mva.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at takteking var gitt TG 1, og at selgers takstmann bemerket at fritidseiendommen fremsto som godt vedlikeholdt. Etter kjøpers syn var det ikke tale om alminnelig vedlikehold ved taket, all den tid det måtte gjennomføres reparasjon av ødelagt knotteplast. Videre var det gitt mangelfulle

og uriktige opplysninger fra selgers takstmann, og kjøper viste til at taket enkelt kunne ha blitt undersøkt nærmere ved bruk av stige, og at tilstandsgraden var uriktig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene etter avhl. § 4-12 på kr 20 000 hensyntatt kjøpers egenandel, i tillegg til takstutgifter på kr 14 954, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har i hovedsak vist til at det var tale om et torvtak, som etter sin art har et større vedlikeholdsbehov enn andre typer tak. Videre ble det vist til at TG 1 ikke medførte at taktekingen var i perfekt stand, og at det kunne være mindre avvik og normal slitasje. Foretaket har også fremholdt at det var opplyst at taket kun var besiktiget fra bakkenivå, slik at kjøper også tok en risiko på dette punktet. For øvrig har foretaket vist til at nedløp og beslag var gitt TG 2. På denne bakgrunn er det anført at forholdet ikke utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2. Foretaket har også bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og anført at kjøper ikke reklamerte rettidig jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Hovedsakelig viste sekretariatet til at utbedringsbehovet ved torvtaket var et utslag av påregnelig vedlikehold, og fremsto derfor ikke som et avvik fra kjøpers rimelige forventninger. Videre ville en eventuell opplysningssvikt ikke ha innvirket på avtalen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det verken forelå mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2. Det ble bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Sekretariatet er enige med foretaket om at torvtak i alminnelighet innebærer et økt behov for fortløpende vedlikehold og mindre reparasjoner. Slik foreliggende sak er dokumentert, kan ikke sekretariatet se at det foreligger et tiltaksbehov ved taket som overstiger nettopp alminnelig vedlikehold.

Vi har merket oss kjøpers anførsler omkring tilstandsgraden TG 1. Etter rapportens egen skala skal tilstandsgraden indikere at kjøper kan forvente «normal slitasje» og mindre avvik. Etter nemndspraksis er det derfor holdt fast ved at kjøper kan forvente forholdsvis god standard ved bygningsdeler som angis TG 1, slik at det skal mindre til før avvik anses som upåregnelige etter avhl. § 3-2. Se bl.a. FinKN 2024-505.

Etter sekretariatets syn må det likevel holdes fast ved at TG 1 riktignok ikke gir kjøper en berettiget forventning om at bygningsdelen har og vil ha perfekt tilstand i etterkant av overtakelse. Vi viser til forarbeidsuttalelsen henvist til ovenfor, der det uttrykkes at kjøper ikke kan forvente perfekt tilstand ved kjøp av brukt bolig. I dette ligger det bl.a. klart nok at kjøper må forvente at vedlikeholdsbehov vil gjøre seg gjeldende i etterkant av overtakelse, og dette må også gjelde ved bygningsdeler gitt TG 1. Etter sekretariatets syn kan det derfor ikke være tvil om at lovens mangelsbegrep er avgrenset mot alminnelige vedlikeholdstiltak, all den tid dette til enhver tid vil være innenfor det kjøper må påregne ved kjøp av brukt bolig. Tilsvarende fremkommer bl.a. av FinKN 2025-263, FinKN 2025-311 og FinKN 2024-1001.

Etter en vurdering av sakens dokumentasjon har vi kommet til at utbedringsbehovet på torvtaket er innenfor slik vedlikeholdsarbeid som kjøper måtte påregne. Vi viser til våre innledende bemerkninger om at kjøper generelt må påregne å i større grad vedlikeholde et torvtak, sammenliknet med andre takvarianter. I den samlede vurderingen har sekretariatet også sett hen til at utbedringskostnadene er lave. Vi poengterer også at vi ikke kan se at det faktisk at deler av knotteplasten må utskiftes gjør at utbedringen ikke er innenfor alminnelig vedlikehold av et slik tak.

Etter dette utgjør ikke forholdet mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-1. Det avgjørende punktet i saken er at punktvis vedlikehold og reparasjon på et torvtak er noe kjøper måtte påregne, på tross av TG 1-angeivelsen.

Kjøper har bragt saken inn for nemnda og gjort gjeldende at sekretariatets mangelsvurdering etter avhl. § 3-2 første ledd er feil:

Det er riktig at kjøper ikke kan forvente feilfri eller perfekte bygningsdeler ved kjøp av en brukt bolig. En TG1 gir likevel en klar forventning om at bygningsdelen holder en normal standard, uten vesentlige svakheter. Herunder ønsker kjøpersiden å understreke at TG1 nettopp symboliserer at bygningsdelen ikke skal kreve umiddelbare tiltak, slik at kjøper berettiget kan forvente en viss grad av kvalitet, tilstand og holdbarhet. Når det likevel avdekkes konkrete skader, kort tid etter overtakelse, medfører dette at boligen ikke holder den stand som er lovet i salgsdokumentasjonen.

I den anledning er det særlig relevant å fremheve at det ikke er tale om vedlikehold, men reparasjon som er nødvendig. Dette vil igjen stride med den betydningen TG1 har for den alminnelige boligkjøper. Slik kjøpersiden ser det søker avhendingsloven å verne mot nettopp avvikende forventninger med boliger. Hvis ikke det foreligger en mangel ved en bygningsdel som er tildelt TG1, der hvor boligen beskrives som «godt vedlikehold» legges terskelen for mangler etter vårt syn for høyt.

Nemnda er i og for seg enig med kjøper i at det aktuelle avviket er en utførelsesfeil og ikke ren slitasje. Nemnda har etter en konkret helhetsvurdering likevel kommet til samme konklusjon som sekretariatet. Selv om TG 1 er gitt for taket, må det i forventningsvurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd også hensyntas at boligen er fra 2003, og at torvtak i alminnelighet krever noe mer vedlikehold enn andre typer tak. Utbedringskostnaden i saken fremstår også moderat. Samlet sett mener nemnda derfor at avviket ligger innenfor hva kjøper måtte forvente, og at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).