

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1261

15.12.2025

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

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

Feil ved takteking – TG 1 og TG 2 – utmåling – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1978 ble solgt for 2,37 mill., og overtatt av kjøper den 6.7.22. Boligen ble markedsført som «velholdt» med shingeltak fra 2006. I tilstandsrapporten ble takkonstruksjon/loft og nedløp/beslag vurdert til TG 1, mens «takteking» ble gitt TG 2 med informasjon om «mose og slitasje på grunn av elde». Under punktet «tiltak» sto det at taktekingen måtte rengjøres og at det var behov for «lokal utbedring». I egenerklæringen opplyste selger om en tidligere lekkasje ved pipe, som ble utbedret ved egeninnsats i 2021. Etter overtakelsen løsnet store flak av taktekingen fra taket. I skaderapporten ble det konstatert at skadene skyldtes mangelfull festing. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og viste til at kjøper kunne forvente fagmessig utførelse fra 2006. Foretaket avslo kjøpers krav som følge av risikoopplysninger og tilstandsgraden på taktekingen. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 356 250, samt forsinkelsesrente fra 6.10.23.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Innlandet oppført i 1978.

Boligen ble markedsført som «velholdt». I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst om følgende:

Takteking – TG 2

Taket er tekket med shingel.

Alder: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Takteking bør rengjøres.

Nedløp og beslag – TG 1

Takrenner, nedløp og beslag i svart metall.

(...)

Takkonstruksjon/Loft – TG 1

Saltakkonstruksjoner i tre, utført med plassbygde taksperrer.

Det fremgikk videre i tilstandsrapporten at inspiseringen av tak var «basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå».

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1979. Selger opplyste om en tidligere vannlekkasje ved pipe, som var utbedret av «sønn (...) på egeninnsats».

Boligen ble solgt for kr 2,37 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.7.22, og overtatt av kjøper den 1.9.22.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at deler av taket hadde løsnet og falt ned i større flak, og det ble reklamert kort tid etterpå.

Kjøper har fremlagt skadetakst fra B AS:

Shingel har løsnet i helt flak og sklidd av taket på denne måten.

Mulig årsak til dette kan virke som om det er brukt for få og i tillegg for korte og små spiker når taket ble lagt. Shingelen har løsnet fra toppen på mønet og hele veien ned. Dette kan nok også være en fare for på motsatt side av huset.

Det ble også fremlagt en rapport etter befaring fra T AS:

Etter befaring anbefaler T AS at takbytte skjer så fort som mulig på grund av svært dårlig tak.

- Synlige spiker igjennom takshingel
- Synlige spiker i overgang tak og vegg imot vegg-beslag, veggbeslag mangler
- Synlige spiker i møne
- 80% av taket mangler spiker som skal være festemiddel, derfor har takshingel har løsnet og falt ned så taket er helt åpent uten beskyttelse
- Ved ikke utført takbytte vil følgeskader oppstå av ukjent omfang og pris, dette anses som en hastesak når dårlig vær forsaker dette.

Det ble fremlagt et pristilbud for utbedring av taket ved bl.a. riving og montering av underlagspapp, lekter og sløyfer, og «taktsteinprofil plater» til en kostnad på kr 356 250.

Foretaket har fremlagt en e-post av 20.8.25 fra takstmann R, som bl.a. kommenterte at «beskrivelsen i tilstandsrapporten var temmelig svak opp mot det bildet under viser av tilstand», og at utbedringskostnadene til kjøper ikke la til grunn utskifting av shingel, men til takplater med taksteinprofil.

Kjøper har anført at boligen var mangelfull som følge av feilene som var oppdaget ved taket, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at det ikke var gitt noe informasjon om taket som tilsa at det var nødvendig å skifte hele taket så kort tid etter overtakelsen. Kjøper viste til at tilstandsgraden utelukkende var satt på grunn av mose og elde. Når det gjaldt utmålingen, anførte kjøper at en besparelse ved å legge ny shingel i stedet for takplater ville vært svært begrenset.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 356 250, og forsinkelsesrente fra 6.10.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at boligen var i avtalt stand, og dermed ikke hadde noen mangel etter avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til takets alder, og at taktekingen ble gitt mørk TG 2, som kommuniserte en risiko for omfattende utbedringsbehov. Ved en eventuell utmåling måtte det gjøres et betydelig standardhevingsfradrag, og foretaket viste bl.a. til at det ville ha vært rimeligere å bytte til ny shingel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2 og viste blant annet til at alderen og tilstandsgraden ikke ga en forventning om at taket var festet feil,

eller et behov for fullstendig utskifting så kort tid etter overtakelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet feil ved taktekkingen på boligen, som er oppført i 1978. Shingeltaket var opplyst å være fra 2006.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 og fremholdt følgende:

I denne saken har taket fått TG2 («mørk») og nådd en alder som tilsier at det er risiko for utbedringsbehov. Tilstandsgraden og aldersbetraktninger nyanseres imidlertid vesentlig ved at det kun er forespeilet tiltak knyttet til mose og elde. Når denne informasjonen knyttes opp mot tilstandsgraden og alderen, har ikke kjøper grunn til å tro at det foreligger ytterligere risiko til taket, utover det som konkret er beskrevet. Samlet sett gir informasjonen i tilstandsrapporten liten grunn til å forvente omfattende utbedringskostnader på kort sikt.

Kjøper må kunne belage seg på både at undersøkelser som er gjort før salg er tilstrekkelige til å avdekke feilkonstruksjoner eller skader på taket, samt at eventuelle risikofaktorer som knytter seg til takets alder formidles av den fagkyndige. Sammenligningsvis kom nemnda til at det forelå mangel etter både avhl. § 3-7 og § 3-2 i FinKN 2023-126, der taket (2008) hadde fått TG2 og med oppgitt behov for videre undersøkelser knyttet tetthet ved pipe. I realiteten hadde taktekkingen alvorlige feil, og det oppstod behov for å skifte hele taket. Det ble vektlagt at betydelige forhold ved taket ikke har blitt avdekket under utarbeidelsen av tilstandsrapporten, særlig knyttet til festingen av taktekkingen, og at kjøper hadde en berettiget forventning om at taket dermed var i orden, sett bort fra alder.

Vår vurdering er at denne saken skal løses tilsvarende sistnevnte avgjørelse. Det vises i den sammenheng særlig til at tilstandsgraden på taktekkingen er uttrykkelig forklart med et annet forhold enn det som har materialisert seg, og at takkonstruksjonen har fått TG1. Risikoen for omfattende skader på taket er følgelig ikke tilstrekkelig synliggjort overfor kjøper, og utgjør dermed en mangel etter avhl. § 3-2.

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

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har fremholdt at utbedringskostnadene beløper seg til kr 356 250, og nemnda legger det til grunn.

Foretaket har fremholdt at pristilbudet som er fremlagt gjelder takplater med taksteinsprofil og at dette er en dyrere løsning enn å legge shingel. Kjøper har bestridt dette og fremholdt at en eventuell besparelse uansett er svært begrenset. Slik saken er forelagt nemnda, er det ikke sannsynliggjort at det er valgt en dyrere utbedringsmetode enn nødvendig eller at den valgte løsningen i seg selv innebærer en standardheving ut over at taktekkingen nå blir ny.

Det er på det rene at det må gjøres et fradrag for standardheving og forlenget levetid ved utmålingen av prisavslaget. Shingeltaket var opplyst å være fra 2006, og kjøper får etter utbedringene ny taktekking og reklamasjonsadgang overfor de utførende håndverkerne ved eventuelle feil.

Sekretariatet kom etter en skjønnsmessig vurdering til at prisavslaget passende kan settes til kr 150 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Nemnda er enig i sekretariatets utmåling av prisavslaget, noe kjøper heller ikke har fremsatt innvendinger til.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 150 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2. Det er ved utmålingen gjort fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).