

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1287

17.12.2025

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

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

Fuktskader/kondens i takkonstruksjonen – risikoopplysninger (TG 2) – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1970 ble solgt «som den er» for kr 4,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.10.21. Boligen ble markedsført med diverse oppgraderinger siden byggeåret, bl.a. ny ytterkledning og isolasjon fra 2018, ny papp og beslag på tak fra 2020, og nytt innvendig tak i deler av boligen fra 2021. Taktekkingen ble vurdert til TG 1, mens takkonstruksjonen ble gitt TG 2 med konkrete risikoopplysninger om fare for kondensering og fukt. I egenerklæringen opplyste selger om en tidligere taklekkasje som ble utbedret. Videre opplyste selger at det kunne blåse snø inn i taket ved raftekasser, og at disse derfor var fysisk tettet i strid med god byggeskikk med tanke på ventilering. I januar 2024 oppdaget kjøper fukt- og kondenssskader i taket. Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand og at det ble gitt mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at skadene ble oppdaget først flere år etter overtakelsen. Videre mente foretaket at skadene måtte ses i sammenheng med opplysningene ved salget, som kjøper hadde overtatt risikoen for. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning på samlet kr 971 645, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskader i takkonstruksjonen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Finnmark, antatt oppført i 1970.

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

PÅKOST:

(...)

2018: Ny kledning utvendig og etterisolert. Utført av H Bygg.

2019: Ny veranda på garasjetak, utført av eier.

2020: Ny papp og beslag på tak, utført av Tømrer E. Nytt vannrør fra hovedstoppekran. Ny hovedstoppekran. Nytt avløpsrør. Skifte ut deler av vannrør. Utført av A Rør.

2021

Nytt tak innvendig i stue, kjøkken, 2 soverom og vaskerom, utført av Tømrer E (...).

I tilstandsrapporten datert 27.9.21 fremgikk følgende:

Konklusjon tilstand:

(...)

Yttertakkonstruksjon hovedsakelig lukket konstruksjon og innsyn derfor ikke mulig. Eier opplyser om tidligere inndrev av snø i konstruksjon, og av den grunn er raftekasser lukket. Manglende ventiler/-luftespalte i rafekasse medfører til redusert gjennomgående lufting. Dette er ikke i henhold til Sintef's anbefalinger. Overvåk tilstanden jevlig og det anbefales videre oppfølging kontroll med konstruksjon angående lufting, og særlig ved større væromslag med tanke på kondensering. Taktekking nymontret i 2020 inkludert nye beslag samt takrenner og nedløp. Vinduer hovedsakelig i fra 2002.

(...)

Takkonstruksjon – TG 2:

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse: Yttertakk oppført som følger: Pulttaksform og plassbygd isolert trekonstruksjon med ensidig fall mot utvendig taknedløp.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Konstruksjonen er lukket og innsyn derfor ikke mulig. Manglende ventiler/-luftespalte i rafekasse, og yttertakk med redusert gjennomgående lufting. Dette er ikke i henhold til Sintef's anbefalinger. Eier opplyser at luftespalter lang raft er kledd igjen for å hindre inndrev av snø i konstruksjon. Overvåk tilstanden jevlig og det anbefales videre oppfølging kontroll med konstruksjon angående lufting, og særlig ved større væromslag med tanke på kondensering.

Taktekking – TG 1:

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner:

Beskrivelse: Yttertakk tekket med papp, samt gesimsbeslag i metall.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Papptekking og gesimsbeslag nymontert i 2020. Taktekking inspisert fra marknivå. Tilstandsgrad sat ut i fra alder og normal levetidsbetraktninger for gjeldende konstruksjon.

Innvendige overflater – TG-2

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2004, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder før salget. På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader eller skadedyr i boligen ble det krysset av for «nei». På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, ble det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Takklekkasje desember 2019. Sommer 2020 ble ny papp, takrenne og beslag lagt på tak, og 2021 ble taket innvendig skiftet der det var nødvendig. I garasje kan det komme vann fra undersiden av huset og inn i garasje. Dette vannet går rett i pukk i garasje, men dette bør utbedre for å unngå høy fuktighet når det regnet. Dette er en byggefeil fra entreprenør, men jeg vant ikke frem med klage, da de bare har fulgt byggetegningene. Byggingeniør er nå pensjonist. Saken ble aldri prøvd juridisk.

På spørsmål om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade ble det krysset av for «ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad» med følgende kommentar:

Firmanavn: Tømrer E, H Bygg, Byggpartner H, A Minerals.

Redegjør for hva som er gjort og når: 2014: Oppsett av garasje. 2015: Isolering av garasje, etterisolert vestveggen 2016: Etterisolert/ny panel nordvegg 1.etasje av eier. 2018: Etterisolert bakvegg, vestveggen 2020: Nytt tak utvendig 2021: Nytt tak store deler innvendig.

På spørsmål om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte, var det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

I 2021 ble det lagt ny murpuss i teknisk rom 1. etasje (sørøst). Ikke sikker om dette normalt må utføres av faglærte, men dette er nå utført av en privatperson som har drevet med mur lenge. Ellers har eier satt opp ny lettvegg til soverom i 2. etasje, nye veggplater, lister og laminat.

I avsluttende tilleggskommentar oppga selger også følgende:

Boligen er 50 år, og det er skjevheter i gulv grunnet bjelkens alder. Det kan også forekomme knirk i gulv da det ikke er gulvplater, men gulvplanke som er spikret. Kombinasjon skjeve tak/gulvbjelker og spiker fører til at spiker kan lage knirkelyder noen steder. Dette kan skrues, evt rive gulv og legge nye gulvflater. I området kan det være temmelig værhardt på vinteren med masse snøfokk. Når det blåser fra sør - sørøst så vil det normalt fyke snø inn raftkassen og inn i tak. Derfor er raftkasser i dette området tettet på samtlige tilsvarende hus. Selv om luftingen da teoretisk blir dårligere, så har det aldri vært problem med kondensering. Taket er uansett skiftet inne og ute etter taklekkasjen i 2019 av Tømmer E i perioden 2020/21, slik at ny dampsperre er inntakt.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 4 200 000 ved kjøpekontrakt datert 21.10.21, og overtatt av kjøper den 1.11.21.

Kjøper oppdaget en vannlekkasje/vannskade den 29.1.24.

Kjøpers bygningsforsikring i Fremtind forsikring innhentet en skaderapport av 1.2.24 fra takstmann H:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsak til skade kondens. Bakenforliggende årsak ansees som sannsynlig svak konstruksjon.

Årsakssammenheng settes på bakgrunn av markant lekkasje fra innvendig tak. I tillegg kan det ikke avdekkes noe avvik på papptekking. Årsakssammenheng settes i tillegg på bakgrunn av redusert gjennomgående lufting av konstruksjon med manglende ventiler langs raft.

Etter dette ble innvendige følgeskader utbedret av kjøper, og det ble oppdaget en ny vannlekkasje på samme sted den 6.2.25.

Det ble innhentet en rapport av 7.5.25 fra takstmann J:

SKADEBESKRIVELSE HOVEDPLAN:

Visuell befarung inne og ute i februar 2025 i forbindelse med skade. Konstruksjonen ble ikke åpnet.

Følgende ble observert:

- Ising ved raft, noe som kan indikere varmetap og dårlig utlufting.
- Løs takpapp ved raft/takfot.
- antatt fuktskader i himling og måleverdier som indikerer forhøyet fukt i konstruksjonen.
- antatt vegg areal som er skadet er ca 8m².
- Det antas utett konstruksjon i området ved hjørneskap på kjøkken.

Byggeier har gjort tiltak ved tidligere anledning hvor konstruksjonen ble åpnet. Bildedokumentasjon fra åpning av konstruksjon viser store mengder vann i konstruksjon. Ifølge bildedokumentasjon så bærer takbjelker og taktribord preg av å ha vært utsatt for fukt over tid.

(...)

Billedokumentasjon oversendt fra eier:

Takstmann har ikke vært tilstede under åpning av konstruksjonen, men har fått oversendt etterfølgende bilder. Fra bildene kan en se at byggskum mellom sperrer og raft, dette opplyses om å være påført før nåværende eier overtok boligen. Skadene fremstår som omfattende og har sannsynligvis pågått over tid.

Det var inntatt bilder i rapporten som bl.a. viste løs takpapp og isdannelse ved raft, vannansamling flere steder i himling, skader og misfarging i undertak og sperrer, at snø hadde trengt inn i konstruksjonen, og at det var gjort forsøk på utbedringer før kjøper overtok boligen. Samlede

utbedringskostnader ble estimert til kr 198 118.

Kjøper har i tillegg oppgitt kostnader til takteking på kr 709 822, kostnader til riving/gjenoppbygging på kr 54 955, og takstutgifter på kr 8 750.

Kjøper har anført at boligen har en mangel etter avhendingslova. Kjøper har særlig vist til at skadeårsaken ikke skyldtes kondens, men en «glippe» i takpappen. Kjøper har anført at forholdet var en åpenbar mangel, og påpekte bl.a. at det kom vann fra spikerslag i raftekassen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedring av taket med følgeskader etter avhl. § 4-12 andre ledd på til sammen kr 971 645.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel, og viste til at det ble gitt betydelige risikoopplysninger om taket, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var gitt mangelfulle/uriktige opplysninger, og at det heller ikke var avdekket et vesentlig avvik, jf. bl.a. FinKN 2013-058.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmålet om det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet fuktskader/kondens i takkonstruksjonen. Boligen er oppført i 1970.

Nemnda kan ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter i sakens dokumenter for at selger eller selgers takstmann har gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det vises til at følgeskadene/lekkasjepunktet ble oppdaget av kjøper mer enn to år etter overtakelse, samt at takstmannen kun inspiserer taktekingen fra bakkeplan.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I sekretariatets drøftelse heter det på dette punktet:

I nærværende sak har det blitt dokumentert at det foreligger større følgeskader pga. det vi forstår som en konstruksjonssvikt på boligens yttertak.

I egenerklæringen opplyste selger bl.a. om en tidligere taklekkasje i 2019. Det ble i denne sammenheng opplyst om at taket ble fornyet med «ny papp, takrenne og beslag lagt på tak» fra 2020. Videre opplyste selger om en innvendig utskiftning av himling «der det var nødvendig». Selger forklarte ellers at de i strid med god byggeskikk hadde tett raftekassen for vær og vind, men at det ikke hadde oppstått problemer med kondensering av den grunn, se nærmere nedenfor. Takstmannen vurderte taktekingen til TG 1 med henvisning om at «papptekking og gesimsbeslag» ble montert i 2020.

Ovennevnte viser av at taktekingen var oppgradert i nyere tid og at følgeskadene fra en tidligere vannlekkasje var utbedret. Det taler isolert sett for at en tilsvarende skade er upåregnelig for deg.

På den andre siden ble boligens takkonstruksjon vurdert til TG 2 som indikerer at det kan foreligge vesentlig avvik. Takstmannen skrev bl.a. at det var redusert lufting i både raftekaske og yttertak. Det ble vist til at luftespalter langs raftekaske var kledd igjen av selger pga. «inndrev av snø i konstruksjon», se også tilsvarende opplysninger fra selgers egenerklæringen. Takstmannen skrev således at takkonstruksjonen måtte undersøkes nærmere og følges opp, da det var fare for bl.a. kondensering.

Det betyr at du var kjent med at boligen ble solgt med en konstruksjonsfeil i yttertaket med fare for følgeskader, og at taket for så vidt heller ikke var tett for vær og vind, jf. avhl. § 3-1, jf. avhl. § 3-10. Det må også legges til grunn at taket foruten om tekkingen var gammelt fra byggeåret. Slik vi leser de fagkyndige vurderingene er det årsakssammenheng mellom fuktproblematikken i yttertaket og de risikoopplysningene som ble gitt deg forut for avtaleinngåelsen. Det at det kunne oppstå tilsvarende skader i din eiertid er derfor noe du måtte ta høyde for, da taket til tross for tidligere utbedringer/oppgraderinger hadde en underliggende funksjonssvikt.

(...)

Vi har etter dette kommet til at det ikke foreligger et betydelig avvik fra den kvaliteten du kunne forvente av boligen/takkonstruksjonen iht. avtalen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda deler sekretariatets vurdering og slutter seg til den begrunnelsen som er gitt.

Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 andre punktum at «misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt» for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner ikke at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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