

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1311

19.12.2025

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – råteskadet takkonstruksjon – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøpet av en enebolig høsten 2023. Boligen var oppført i 1959, og ble markedsført som en «Fin enebolig med alt på et plan». Videre var det opplyst i salgsprospektet at boligen var «betydelig påkostet de siste år med nye overflater og nytt kjøkken for å nevne noe», og det ble bl.a. opplyst om «nyere» beslag, takrenner og taktekking. Det fremgikk av selgers egenerklæring at det var utført arbeid på boligen, noe ved egeninnsats. I tilstandsrapporten ble taktekking, takkonstruksjon og loft gitt lys TG 2. Etter overtakelsen oppdaget sikrede avvik ved takkonstruksjonen. Foretaket avslo bistand under boligkjøperforsikringen, og anførte at det ikke var sannsynlig å nå frem med et mangelskrav. Nemnda ga sikrede medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om videre bistand under boligkjøperforsikringen.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på avslag om videre bistand under boligkjøperforsikringen. Det aktuelle boligsalget reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1959.

Det fremgikk bl.a. følgende av salgsprospektet:

Standard

Fin enebolig med alt på et plan. Boligen er betydelig påkostet de siste år med nye overflater og nytt kjøkken for å nevne noe.

(...)

Det er blitt utført en del oppussing/ renovering de senere år.

Det er bl.a:

2023 - Nytt rekkverk og innkledning av terrasse

2022-2023 - Pusset opp det meste av innvendige overflater

2022 - Renovert kjøkken

2021 - Ny pipehatt

2020 - Nytt el-skap og en del nytt el-opplegg

2013 - Nye ytterdører

2011 - Noen nye vinduer

2009 - Ny vv-tank

* Nyere beslag/ takrenner/ deler

* Nyere takteking/ plater

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2014. Selger opplyste om en liten lekkasje ved pipa, som var «fikset ved å sette på en pipehatt.» Selger opplyste følgende på spørsmålet om kjennskap til utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade:

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg og svigerfaren min har gjort alt av tømrerarbeid. Jeg har svennebrev som tømrer og han har jobbet med det i mange år.

I den fremlagte tilstandsrapporten fremgikk det at selger deltok på takstmanns befarings. Boligens takteking ble gitt lys TG 2 («avvik som ikke krever umiddelbare tiltak»). Det ble opplyst at taket var besiktiget fra bakkenivå, og at det derfor var uvisst hvilken tilstand takteking har. Alder var ukjent, og det ble påpekt normal slitasje, og manglende utførelse mot bolig/inngangsparti.

Punktet «Takkonstruksjon/loft» ble også gitt lys TG 2:

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i stue/kjøkken. Det ble observert fuktskjolder i undertak og v/pipe. Begrenset lufting i gesimser.

(...)

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble observert fuktskjolder i undertak og v/pipe

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Boligen ble solgt for kr 2,5 mill., og overtakelsen fant sted 1.9.23.

Det ble tegnet boligkjøperforsikring i forbindelse med salget, og i forsikringsvilkårene fremgikk:

5. DEKNINGSFELT

5.1 Hva er dekket?

Forsikringen dekker Sikredes rimelige og nødvendige advokatkostnader, samt kostnader til rimelig og nødvendig dokumentasjon, forbundet med reklamasjon og rettslig tvist mot selger og selgers ansvarsforsikring (boligselgerforsikring). Dette gjelder kun dersom det kan sannsynliggjøres at Sikrede har krav som følge av mangler i henhold til avhendingsloven og kjøpekontrakten. Det samme gjelder ved forsinkelse fra boligselgers side.

Sikrede oppdaget etter overtakelsen at taket på den innerste delen av loftet var kledd inn på en måte som medførte at det kunne dannes skader. Sikrede har forklart følgende:

Isolasjon er lagt rett på undertaket (uten noe plast eller lufting) og så kledd inn med tre\span-plater. Jeg river da dette ned. Når våren kommer oppdager jeg en stor forekomst av diverse sopp, som jeg sender til analyse hos Mycoteam, rapport legges ved.

Isolering av loftet er ikke noe som er gjort i byggeåret på huset, eller rett etterpå. Dette er gjort i senere tid, og er helt klart årsaken til den store soppdannelsen. Dette er det ikke gitt informasjon om i tilstandsrapporten eller på andre måter.

Tilstandsrapporten beskriver svertesopp, dårlig lufting på loftet og fuktskjolder ved pipa (her er det ikke sopp). Det står også at lekkasjen (grunnen til fuktskjoldene) ved pipa ble stoppet ved at selger byttet pipehatt. Beskrivelsen her betyr at om det hadde kommet en lekkasje eller lignende så måtte jeg kunne forvente det ut i fra alder på taket. Men jeg synes ikke jeg burde kunne forvente at taket er isolert uforskriftsmessig som fører til hurtige soppdannelser etter at isolasjonen ble revet.

Sikrede har fremlagt en rekke bilder som viste fukt-/råteskader.

Det ble også fremlagt avslag datert 13.5.24 fra Norsk Hussopp Forsikring (nå VIS Forsikring). I avslaget ble det bl.a. lagt til grunn at skadene hadde utviklet seg over lengre tid, og før forsikringen ble tegnet.

Sikrede har fremlagt en analyserapport datert 29.5.24 fra Mycoteam hvor det fremgikk at mottatt råteprøve inneholdt ildkjuker, grynbanksopp og svertesopp.

I pristilbud av 25.6.24 fra byggefirma S ble det oppgitt en kostnad på kr 132 375 inkl. mva. for utbedring av forholdet.

Sikrede har opplyst at det i prosessen med takbytte ble avdekket at deler av undertaket var skiftet en gang mellom 2012 og 2014, og har påpekt at det måtte ha vært skader på originalt undertak som var årsaken til dette.

I en «redegjørelse» fra byggfirma V datert 15.5.25 ble det bl.a. påpekt feilkonstruksjon ved arbeid på taket, og at det var mye råte på taksperrene som medførte stor fare for konstruksjonssvikt. Utbedringskostnader ble anslått til kr 265 000 inkl. mva.

Sikrede har anført at det foreligger en mangel ved boligen, og har anført at foretaket ikke har gjort noe for saken, og ikke fått selger til å forstå hva det faktisk klages på.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var sannsynlig at et mangelskrav mot selger kunne føre frem, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, eller 3-8. Foretaket har bl.a. vist til boligens alder, at flere bygningsdeler ble gitt TG 2, og at det var gitt konkrete risikoopplysninger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede medhold. Sekretariatet kom til at saken var prosedabel, og at sikrede dermed hadde krav på videre juridisk bistand i saken, jf. forsikringsvilkårene pkt. 5.1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom til at saken per i dag måtte anses som prosedabel, og at sikrede dermed hadde krav på videre juridisk bistand i saken, jf. forsikringsvilkårene pkt. 5.1.

Nemnda har kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda viser særlig til følgende merknader fra sekretariatet:

Slik saken er dokumentert i dag, er vi i tvil om det foreligger mangelsansvar for selgers boligselgerforsikringsforetak. Det ble som vist til over gitt en rekke konkrete risikoopplysninger om taket ved salget. Det ble imidlertid også gitt noen opplysninger som trekker i motsatt retning, bl.a. opplysningen om «Nyere takteking/takplater», at takstmann ikke opplyste om behov for umiddelbare tiltak, at vi forstår det slik at det foreligger en feilkonstruksjon tilknyttet taket samt at utbedringskostnadene fremstår for å være nokså høye. Vi har, slik saken er dokumentert, under tvil, landet på at saken per i dag anses prosedabel etter avhl. § 3-2 første ledd. Se til sammenligning FinKN 2025-764.

Nemnda har merket seg foretakets innvendinger i nemnsanmodningen, men mener at det per i dag fortsatt foreligger slik tvil i saken at sikrede er berettiget til ytterligere juridisk bistand.

Nemnda mener det eksempelvis ville vært hensiktsmessig med en nærmere fagkyndig vurdering av avviket, samt selgers syn på forholdet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).