

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2025-151

13.2.2025

### Fremtind Forsikring AS

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

Feil ved takteking – risikopplysninger – TG 2 – takstansvar? – sikkerhetsmessig forsvarlig å besiktige taket? – avhl. §§ 3-2 og 3-7 – forskriften § 2-9.

En enebolig oppført i 1977 ble solgt i november 2023. Før salget ble det opplyst om takteking av pappshingel fra ukjent årstall, det var registrert at det var gjort noen utskiftninger "her og der", det manglet en liten bit pappshingel, registrert begynnende mosegroing, begrenset med lufting enkelte steder, samt en del eldre fuktmerker i takstoler. Mer enn halvparten av forventet brukstid var passert på takteking og undertak. Taktekingen og takkonstruksjon ble gitt "mørk" TG 2. Taket var besiktiget fra bakkenivå. Selger opplyste om ufaglært arbeid på tak/pipe. Kjøper oppdaget i juni 2024 feil ved taktekingen/lekkasje og reklamerte den 1.7.24. Kjøper anførte at feilene skyldtes håndverkerfeil, og at feilene hadde vært synlige dersom takstmannen ved befaring hadde gått opp på taket. Foretaket avslo kravet, og viste til risikopplysningene gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 309 992, samt forsinkelsesrente.

---

#### Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig oppført i 1977.

I salgsprospektet ble det blant annet opplyst om følgende:

Opplysninger om avvik ved fyringsanlegget de siste 4 årene:

30.11.2022 - Husstige ikke reist.

30.11.2022 - Taktrinn/takstige skal være sikret i takkonstruksjonen i både topp og bunn. Bøylestige som henger over møne og er festet med kjetting er ikke lenger en godkjent løsning.

11.12.2020 - Det må monteres en plattform på baksiden av skorstein i varig materiale (metall) og som sikres i takkonstruksjonen. Dette fordi at skorstein overstiger 1,20 meter over taket.

11.06.2020 - Takstige er for kort. Den skal gå ned til raft og skal sikres i takkonstruksjonen nederst i tillegg. Må forlenges og bolter øverst har rustet og må byttes ut.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Kfr. oppdragsansvarlig. (...)

Selger opplyste i egenerklæringskjemaet å ha overtatt boligen i juli 2019. På spørsmål om kjennskap til endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller liknende, krysset selger "Ja", og opplyste om ufaglært arbeid:

Tettet rundt pipebeslag, da deler av gammel tetningsmasse var slitt bort. Tettet også en skjøt i takshingel.

Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til taklekkasje mv., og "Ja" på spørsmål om kjennskap til fukt/sopp/råteskader:

Vi hadde vannlekkasje mellom etasjene. Kjøkken oppe og gang nede. Denne ble utbedret av profesjonelle via forsikringsselskapet.

I tilstandsrapporten fremgikk det at boligen hadde normal standard ut fra alder/konstruksjon, og var jevnlig og godt vedlikeholdt. Taktekingen var av pappshingel fra ukjent årstall. Taket var besiktiget fra bakkenivå. Det var registrert at det var gjort noen utskiftninger "her og der" og at det helt i nedre del av taket manglet en liten bit pappshingel. Det var registrert begynnende mosegroing, som var anbefalt fjernet. Mer enn halvparten av forventet brukstid var passert på takteking og undertak. Taktekingen hadde mose og slitasje på grunn av elde. Tidspunkt for utskiftning var vanskelig å si noe om. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmet seg. Lokal utbedring måtte utføres. Taktekingen ble gitt "mørk" TG 2. Nedløp og beslag ble gitt TG 1 og TG 2. Takrenner av sink var opplyst fra byggeår. Renner av metall på vestsiden (inngangssiden) av boligen fikk ingen bemerkninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid var passert på renner/nedløp/beslag. Det manglet snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Tidspunkt for utskiftning var vanskelig å si noe om. Det var ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid. Veggkonstruksjon ble gitt "mørk" TG 2 og TG 1. Veggene hadde bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Takkonstruksjon/loft ble gitt "mørk" TG 2, og det ble bl.a. påpekt noe mangelfull lufting mellom vegg og tak som en følge av at isolasjonen var dyttet litt langt ut. Det var registrert noe eldre fuktmerker, men ikke målt fukt eller symptomer på fuktskade. For øvrig ble det opplyst om fukt/råteskader på vinduer (TG 3).

Boligen ble solgt for kr 4,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.11.23, og overtatt av kjøper den 12.12.23.

I juni 2024 oppdaget kjøper at taktekingen var feil utført, og reklamerte over unødvendig slitasje og lekkasjer fra taket.

Kjøper har forklart at de gikk opp på kaldloftet for å undersøke nærmere. Det ble lokalisert 3 lekkasjer (det var gjort tiltak ved bøtter for å minske skadene). Kjøper gikk deretter opp på taket for å se om lekkasjene kunne lokaliseres på takteking. I området hvor det var lekkasje inn på kaldloft kunne kjøper finne åpne spikere/stifter som nå hadde rustet opp, samt at shingel i området hadde tydelig stått med fuktighet og tatt skader av dette. Kjøper tok et raskt overblikk over hele taket og på "bare" 10 minutter fant kjøper 14 tilfeller der spiker og stifter var montert utenfor overlapp. Alle funn ble tettet/utbedret med taklim/silikon som var egnet for formålet.

Kjøper hadde etter dette befart taket flere ganger og funnet "utallige plasser" der stifter og spiker var montert utenfor overlappende takshingel. Det var godt synlig på shingel i områder hvor dette var gjort at shingel hadde tatt skader av dette. Det var også vedlagt bilde av ett "større parti" der det ikke var lokalisert mange slike tilfeller, der det vises godt at shingel fortsatt

var av god kvalitet. Ved husets overtakelse lå det igjen en hel uåpnet pakke med shingel, av typen "mataki" som hadde 30 års kvalitetsgaranti, CE-merkingen hadde årstall 2011. Kjøper la derfor til grunn at takteking var fra 2011 eller senere. Det var også vedlagt bilde av flere lag shingel som tydet på at det var lagt ny shingel utenpå gammel shingel.

Det ble fremlagt pristilbud fra firma K. AS av 15.7.24 hvor det fremgikk to alternativer: tilbud 1 som var utskiftning av shingel på kr 332 991 inkl. mva. (+ evt. utskiftning av taktro til kr 62 500 inkl. mva.), og tilbud 2 for rivning av shingeltak og legging av Decra på kr 309 992 inkl. mva. + evt. kostnad for taktro.

I skaderapport fra R. AS datert 5.8.24, innhentet av kjøpers bygningsforsikring Tryg Forsikring, fremgikk følgende:

Årsak: Nedbør og smeltevann trenger inn i boligen på grunn av et utett tak.

Årsak til årsak: Taket er utett på grunn av en håndverkerfeil, hvor kramper og spiker til takshingel'n er synlige og eksponerte for nedbør og smeltevann. Vann trenger ned gjennom disse kramper og spiker, og inn i boligen via kaldloftet. Derfra finner vannet veien ned til stuen gjennom spotter og ventiler i himlingen. Skadedato korrekt: Nei

Venskelig å fastslå skadedato, da dette trolig har vært slik siden utførelse av tak, som kunde mener er fra ca 2011. (...)

Nei, kan ikke se at noen kan klandres, da tidligere huseier har utført arbeidet selv. (...)

I reklamasjonsrapport fra takstmann H. 10.9.24 fremgikk:

Jeg var på befaring den 15.08.2024, hvor det ble foretatt en visuell besiktigelse av taket på utsiden og på kaldloft. På taket ble det registrert flere skader i pappshingel hvor det er utført lokale tiltak for å hindre videre lekkasje. Det er også fremlagt bilder som viser disse skadene og spiker som står igjennom pappshingelen. Synlige spiker igjennom pappshingel gjør at taktekingen er utett. På kaldloft ble det registrert en del fuktmerker, men ved fuktmålinger registreres ingen tegn til fukt. (...) Hvis taket hadde blitt inspisert på taket burde taket fått tilstandsgrad 3 på grunn av opplagte utettheter med synlige spiker som stikker opp igjennom pappshingelen. Fra bakkenivå er det ikke mulig å se disse avvikene. Pipe og ildsted er i tilstandsrapporten gitt tilstandsgrad 2 på grunn av riss/sprekker i puss lag utvendig over tak. Hvis pipen hadde blitt inspisert på taket burde det blitt oppdaget at pipe over tak er løs. Pipen er av en slik befatning at det burde vært gitt en tilstandsgrad 3.

I NS 3600 står det at taket skal inspiseres hvis sikkerhetsmessige forhold er til tilfredsstillende. Om taket er utilgjengelig for inspeksjon på grunn av snø og is, skal tilstandsgrad angis på bakgrunn av alder. I tilstandsrapporten er det ikke begrunnet hvorfor taket er besiktiget fra bakkenivå. Ut fra type takteking og at taket antatt har oppnådd en anselig alder burde det blitt tilstrebet å inspisere taket oppe på taket.

Selger har ifølge foretaket per telefon opplyst at det var synlig for enhver at taket ikke var fra 2011. Selger viste i denne forbindelse til takets tilstand sett fra bakkenivå, herunder mose og fargeforskjeller. Selger hadde videre forklart at kjøperne var på flere private visninger, at de på disse visningene inspiserte boligen nøyte både innvendig og utvendig, samt at selger fortalte dem om tetting av skjøt på taket og tetting rundt pipen, samt at selger opplyste at taket var det første han ville gjort noe med dersom det var han som skulle kjøpe huset.

**Kjøper** har anført det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det utette taket ikke skyldtes alder og slitasje, men feil utførelse da takpappen ble lagt. Kjøper anførte videre at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger, og viste til at ifølge forskrift til avhendingslova § 2-9 skulle takteking inspiseres når den bygningssakkyndige mente det var

sikkerhetsmessig forsvarlig. I dette tilfellet kunne taket blitt inspisert med minimal innsats og uten risiko, med f.eks. kort stige eller gardintrapp. Hvis taket hadde blitt inspisert, burde taket fått TG 3 på grunn av opplagte utettheter med synlige spiker som stakk opp igjennom pappshingelen. Kjøper anførte at det var foretaket som måtte dokumentere at det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å gå opp på taket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 309 992, i tillegg til forsinkelsesrente.

**Forsikringsforetaket** har anført at boligen ikke hadde en mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket viste i hovedsak til at det var opplyst taktekkning fra "ukjent årstall", taket var gitt "mørk" TG 2. Det var i tillegg gitt konkrete risikoopplysninger om levetid, ufaglært arbeid, mose og slitasje på grunn av elde, samt at det manglet en bit pappshingel i nedre del av taket. Takkonstruksjon/loft var også gitt "mørk" TG 2. Forskriften påla ikke takstmannen fysisk befarings av taket, og det fremgikk av tilstandsrapportens mandat at befarings kunne gjøres fra bakkenivå. I dette tilfellet var taket inspisert fra bakkenivå og det var opplyst om dette i rapporten.

### **Sekretariatets konklusjon**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-8, og viste i hovedsak til at kjøper fikk tilstrekkelige risikoopplysninger om taket før salget, og at feilene som ble oppdaget var påregnelige sett i lys av opplysningene. Sekretariatet viste bl.a. til FinKN 2024-38 og FinKN 2024-447.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 og viser til den begrunnelse som er gitt om det samlede risikobildet for taket.

Når det gjelder spørsmål om takstansvar etter avhl. § 3-7, har nemnda merket seg følgende anførsel i nemndsansmodningen:

Av forskriften til avhendingsloven fremgår det at taktekkning og pipe over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Kjøper bemerker at selv om det er takstmannen selv som vurderer hva som er sikkerhetsmessig forsvarlig, må det kunne gjøres en objektiv vurdering av dette. Etter vårt syn er det ikke kjøper som må dokumentere at takstmannen skulle gått opp på taket, men selgersiden som må begrunne at det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å gjøre det.

Selgersiden har ikke fremlagt noen opplysninger som tilsier det. I dette tilfellet er det vanskelig å forstå at det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å reise en stige eller gardintrapp opp mot taket. Tvert imot er taket lavt og lett tilgjengelig.

Nemnda er uenig i dette. Den bygningssakkyndige er nærmest til å vurdere sikkerhetsaspektet, og forskriften legger nettopp *ikke* opp til en objektiv vurdering på dette punktet. Dersom nemnda skulle åpne opp for en forsvarlighetsvurdering på dette punktet, vil det i praksis kunne innebære en utvidelse av takstmannens ansvar utover det lovgiverne har bestemt. Det har etter nemndas syn gode grunner for seg å overlate sikkerhetsvurderingen til takstmannen i det enkelte tilfelle, og en endring av praksis på dette punktet forutsetter etter nemndas syn uansett en endring av forskriften.

For øvrig mener nemnda det ikke er grunnlag for takstansvar i denne saken og tiltrer sekretariatets begrunnelse:

Sekretariatet kan ikke se at det stilles noe krav etter forskriften om at takstmannen skal gå opp på taket, jf. forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850) § 2-9. Vurderingen av om det er sikkerhetsmessig forsvarlig vurderes av den bygningssakkyndige, og slik saken er dokumentert for oss, er det ikke noe som tilsier at takstmannen skulle ha gått opp på taket. Takstmannen har opplyst om observasjon fra bakkeplan, og observert og kommentert flere feil ved tak og pipe. Det er videre utfordrende på bakgrunn av en skriftlig saksbehandling å ta stilling til hvordan taket/pipe fremsto ved takstmannens befarings, da forholdene kan ha endret seg/utviklet seg. Se til sammenlikning FinKN 2024-14, FinKN 2024-883 og FinKN 2024-987.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).*