

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1023

18.9.2026

Co-assuranse SCOR og NEWLINE

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

Taklekkasje – omfattet av tidligere forliksavtale? – nytt forhold?

En enebolig fra 2015 ble solgt for kr 6,39 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.10.24. Boligen ble markedsført som en tiltalende og romslig enebolig med gjennomgående god standard. I tilstandsrapporten var bl.a. takkonstruksjon og yttertak gitt TG 1. Utstyr på tak var gitt TG 2 med opplysninger om at snøfangere manglet. Etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje flere steder i taket. Kjøper reklamerte over forholdet, og partene inngikk deretter avtale om fullt og endelig oppgjør. Senere oppdaget kjøper avvik ved boligens undertak. Igjen reklamerte kjøper og anførte at forholdet var upåregnelig. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at forholdet var omfattet av den tidligere inngåtte forliksavtalen. Nemnda kom til at saken var endelig forlikt, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 150 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av taklekkasje. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Agder fylke, oppført i 2015.

I salgsprospektet ble boligen presentert som en tiltalende og romslig enebolig med gjennomgående god standard.

I tilstandsrapporten er takkonstruksjon gitt TG 1 og opplyst å være av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler og isolasjonen er lagt ut hvor den som er i skråtak bør festes.

På punktet om yttertak er det gitt TG 1 på tekking og vist til at tekkingen er gjort med betongtakstein. Tekkingen er fra byggeår og vurderes å være «vanlig» med tanke på alder. Det gis TG 2 for utstyr på tak og takstmann viste til at snøfangere manglet. Skorstein over tak gis TG 1 og det opplyses at pipe er helbeslått over tak.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2015. På spørsmål om kjennskap til om det er eller har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade er det krysset av på «ja» og opplyst at det er utett tak i gradrenne, men at årsak til skaden er utbedret.

Boligen ble solgt for kr 6,39 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.10.24, og overtatt av kjøper den 29.11.24.

I januar 2025 ble det avdekket lekkasje flere steder, og det ble opplyst om at årsaken skyldes svakhet i takstein. Det er fremlagt pristilbud for utbedring av tak fra byggefirma T datert 4.2.25. Fra dette tilbudet fremgår det at det er mye tung snø som har ført til at takstein knekker. Alle kilrenner bør utbedres, og kjøper ble gjort oppmerksom på at dette kunne føre til større vannskader over tid. Noen steder renner allerede vannet rett på undertaket, som kan føre til mer

omfattende vannskader. Det vurderes at utbedringen innebærer å legge nye takstein for de som er knekt, samt legge inn gradkantbeslag. Det opplyses at det er totalt 4 kilrenner som må utbedres og det estimeres kostnader på kr 103 557.

Foretaket har i brev av 24.4.25 vist til kjøpers reklamasjon over «taklekkasje». Foretaket fremsatte tilbud om fullt og endelig oppgjør på kr 90 000. Tilbudet ble godtatt av kjøper den 28.4.25.

Under demontering av takstein ble det avdekket at det også var svikt i undertaket. Det ble avdekket en lekkasje, og kjøper rekvirerte en ny skaderapport fra takstfirma T etter besiktigelse i juni 2025. Fra oppdatert rapport fra august hitsettes:

Det er dokumentert lekkasje flere steder langs kilrennene, noe som viser at undertaket ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon som vanntett sjikt. Skadeomfanget har oppstått ved normal ytre påvirkning, og det foreligger ingen indikasjoner på at lekkasjen skyldes slitasje, vedlikeholdsmangler eller brukerfeil. Dette peker mot en underliggende byggeteknisk svakhet. Forholdet vurderes derfor som en byggeteknisk svikt som ikke kunne forventes eller oppdages av kjøper, og som ligger utenfor det som kan anses som normalt avvik for en bolig av denne alder.

Kostnadene ble oppjustert til kr 228 932,50.

Kravet er senere oppjustert til kr 600 000 da håndverkere avdekket vanninntrenging på flere plasser. Det vises her til oppdatert rapport fra byggefirma T datert 13.9.25. Arbeidet omfatter å legge et helt nytt tak med nytt undertak, samt innvendige følgeskader.

Foretaket innhentet skaderapport fra takstfirma E datert 22.11.25:

Lekkasjen i kilrenneområdet skyldes svikt i undertak og beslag.

- Lokal utskifting av undertak, kombinert med nye beslag, vurderes som tilstrekkelig for å oppnå tett konstruksjon.
- Full omtekking av taket anses som unødvendig og representerer et omfattende tiltak uten teknisk behov.
- Lekkasjepunktet over vaskeromsdør er et eget, lokalt forhold som kan utbedres innenfor et svært begrenset område dersom man ønsker å sikre overgang mot vannpåvirkning.

Det estimeres kostnader på kr 225 000-250 000.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Når det gjelder hvorvidt forholdet er omfattet av det tidligere forliket, har kjøper anført at takstein og undertak er to kvalitativt ulike deler av taktekingen. Avviket var ikke mulig å avdekke før takstein ble fjernet, og det anføres at avvik ved undertaket ikke var en del av forliket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 150 000, samt krav om forsinkelsesrenter fra 12.9.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt ansvar. Foretaket har i hovedsak vist til at forholdet er endelig forlikt. Risikoen for at skadeomfang, årsak eller kostnader viser seg å være annerledes enn antatt ligger hos kjøper. Det legges vekt på at undertaket allerede på tidspunktet for den opprinnelige reklamasjonen hadde svakheter som burde vært utbedret. Samtlige lekkasjepunkter, med unntak av ett, er lokalisert i kilrenne-/gradrenneområdet, og kjøper ble forut for forliket anbefalt å utbedre kilrennene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at forholdet var omfattet av den tidligere inngåtte forliksavtalen mellom partene, og at kravet derfor ikke kunne føre frem. Det ble bl.a. vist til FinKN 2020-129 og FinKN 2023-17.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det påreklamerte forholdet måtte anses omfattet av den tidligere inngåtte forliksavtalen mellom partene, og at kravet derfor ikke kunne føre frem.

Nemnda har kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Det legges med andre ord særlig vekt på at forliket omfattet den første reklamasjonen om «taklekkasje», samt den omstendighet at forholdet som nå senere er avdekket – avvik ved undertak – eksplisitt ble omtalt som en risikofaktor i det opprinnelige pristilbudet fra byggefirma T av 4.2.25.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Paal Bjønness (forbrukerrepresentant).