

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1091

7.10.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved tak – opplyst at taket «er under utskifting» – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-8, 4-12 og 4-19.

En enebolig fra 1979 ble solgt for kr 5,56 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.8.22. I salgsprospektet var det opplyst at «Yttertak er under utskifting (ferdigstilles av selger før overtagelse)» og «Taktekking er fra byggeår, legges nytt tak iløpet av 2022». Taket var gitt TG IU i tilstandsrapporten siden taktekkingen var under bytting på befaringstidspunktet. I selgers egenerklæring fremkom det videre opplysninger om at det ville bli lagt nytt tak, og at arbeidet pågikk, men ville bli ferdig før overtagelse. Noen år etter overtakelsen oppdaget kjøper flere feil ved boligens tak, herunder at taket i sin helhet ikke var byttet. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger om at nytt tak skulle legges, og at forholdet var upåregnelig. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper måtte forstå at de pågående arbeidene ikke knyttet seg til taket i sin helhet. I alle tilfeller hadde kjøper reklamert for sent. Nemnda kom til at et mindre avvik ved taket utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 518 573, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tak, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Troms fylke oppført i 1979.

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

Yttertak er under utskifting (ferdigstilles av selger før overtagelse). (...)

Yttertak:

Taktekking er fra byggeår, legges nytt tak iløpet av 2022.

Saltak tekket med metallplater. (...)

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a.:

Tak med saltaksform utvendig tekket med metallplater. (...)

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via luke i gang.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Inspeksjonsmulighet - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Ventilasjon

TG 2 Overflater vegger/undertak Lekkasjemerker i området der skorstein er ført gjennom taket, i gradrenner og stedvis andre plasser. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Annet Ekskrementer etter mus observert på kaldloft. Årsakssammenheng og omfang er ukjent og det anbefales dermed ytterligere undersøkelser. (...)

Yttertak

Taktekking er fra byggeår, legges nytt tak iløpet av 2022.

Saltak tekket med metallplater.

TGIU Helhetsvurdering Taktekking er under bytting på befaringstidspunkt. Yttertak er dermed ikke kontrollert. (...)

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1997, og hadde bodd 25 år i boligen. Selger opplyste om kjennskap til utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje, herunder:

Lite hull i tak er observert. Nytt tak er under oppføring, men er stoppet opp pga. snø. Nytt tak vil bli ferdigstilt før overtakelse.

Selger opplyste også om arbeid på de sistnevnte bygningsdelene, herunder bl.a.:

Nytt tak er under arbeid er i samarbeid med blikkenslager og vil bli ferdigstilt før overtakelse.

Boligen ble solgt for kr 5 560 000 ved kjøpekontrakt datert 5.8.22, og overtatt av kjøper den 3.10.22.

Kjøper har forklart at tømrer og blikkenslager L den 1.10.25 var på befaring, og at kjøper da ble gjort oppmerksom på at taket i sin helhet ikke var byttet. Undertak og gammelt tak var ikke skiftet, og nye plater var montert på lekter oppå gammelt tak. Videre var det brukt feil type festeskruer på hele taket. Dette hadde over tid ført til at skruene nå hadde rustet.

Kjøper reklamerte den 7.10.25.

Ifølge foretaket hadde selger følgende kommentar til reklamasjonen:

Ny eier var godt informert om at nytt tak ble lagt oppå eksisterende tak. Dette er også dokumentert på bilder i boligannonsen og informert om i flere omganger, også ved overtakelse. (Min eiendomsmegler fra meglerfirma E bisto under selve overtakelsen og var personlig tilstede.) Se vedlagte bilde fra boligannonsen. De vet også at det meste var gjort som egeninnsats, med noe hjelp fra en blikkenslager på bekjentskap. Dessverre ble arbeidet avbrutt pga ett hjerteinfarkt, så derav bilder på boligannonsen med knapt halvferdig tak. De nye eierne kom allerede på første visning og var innom på privat visning flere ganger før de la inn bud ca. 5-6 mnd etter annonsen ble publisert. Nytt tak (oppå det gamle) ble ferdig ca. 3 mnd før de la inn bud.

Vil gjerne ha mer utdypende forklaring på hva som er defekt/konstruksjonsfeil på taket. For det kjenner jeg ikke til.

I en udatert uttalelse fra blikkenslager og tømrer L fremgikk det bl.a. at det var avdekket at høyden på beslaget mellom tak og takrenne ga grunn til å tro at taket som helhet ikke var byttet slik det gis uttrykk av i prospektet og korrespondanse med selger. Undertak og gammelt tak var ikke skiftet. Nye plater var montert på lekter oppå gammelt tak, men det var brukt feil type festeskruer på hele taket. Dette hadde over tid ført til at skruene nå hadde rustet.

I uttalelse fra byggefirma T av 19.11.25 fremgikk bl.a.:

Konklusjon og retting:

Det er kjøpers forventning som i dette tilfelle setter kravet om at kjøpte bolig hadde et komplett nytt yttertak. Dette vil i all hovedsak forstås i at også undertaket, som er den tette delen av taket, også er blitt skiftet.

Vi kjenner til at det ved tilfeller finnes firmaer og boligeiere som lar eksisterende undertak være igjen på bygg, men i dette tilfelle ser det ut for at hele taket inkludert de gamle takplatene fortsatt ligger på taket, og at det kun er montert nye takplater på nye lekter.

Når selger har lagt nye lekter har disse blitt skrudd igjennom eksisterende yttertakplater og det er da stor fare for at også underliggende undertak er blitt skadet.

Vi har kun foretatt inspeksjon oppunder yttertaket på et begrenset sted på loftet opp fra loftsluken.

Retting vil i dette tilfelle være å demontere begge takplatelagene med tilhørende lekter, legge nytt undertak før nye lekter og remontering av de platene som ble lagt før boligen ble solgt.

Estimerte kostnader for et slikt arbeid vil varere fra kr. 300.000, - opp til 450.000, -.

Dette er å forstå inkludert nødvendig stillas. (...)

Konklusjon og sammendrag:

Det er altså avvik mellom det som må kunne forventes av et arbeid beskrevet som nytt yttertak. Slik arbeidet er gjort vil i ytterste konsekvens bety at undertaket ikke har den levetiden som vil være på de nye takplatene.

Bytte av skruene er og vil bli en del av jobben med å ta av taket og legge om dette til et forventet produkt som beskrevet i salgsdokumentet.

Kjøper stilte byggefirma T den 1.12.25 følgende spørsmål:

Etter en nærmere titt på rapporten din dukket det imidlertid opp noen spørsmål fra meg.

1. Foreligger det avvik fra byggeteknisk forskrift (TEK17)?

Svar: TEK17 benyttes vel ikke som referanse når det ikke er et søknadspliktig arbeide med ansvarsretter ol.

2. Foreligger det avvik fra preaksepterte løsninger?

Svar: Ja, det er jo ingen plasser det finnes en slik løsning i de preaksepterte detaljer fra Sintef Byggforsk. detaljblader. Det er jo de som har slike preaksepterte løsninger, eller prøvde løsninger, som det også kalles.

3. Hva er konsekvensene/følgeskadene av en slik løsning?

Svar: Det er jo at takplatene og undertaket ikke ble skiftet da det ble lagt nytt tak/taktekke. Dette vil jo potensielt si at takets undertak ikke har den forventende levetiden slik et nytt undertak ville ha hatt.

4. Foreligger det noen "skade" slik taket er nå?

Svar: Per nå ingen synlig lekkasje eller skader. Når skadene kommer av at undertaket ikke lenger holder tett er jo samme sak som besvart i punkt 3

Det er fremlagt pristilbud av 28.1.26 fra blikkenslager H for skifte av tak på kr 576 219 for terraplegel, alternativt kr 518 573 for TP-20.

Kjøper var uenig i at skaden var synlig ved salget, og viste til opplysningene gitt ved salget.

Kjøper har lagt frem en uttalelse fra takstmann S datert 22.5.26, hvor det bl.a. uttales:

Mitt svar til spørsmål er at det ville vært helt umulig for en kjøper å se at arbeidet som er gjort er å montere nye plater på eksisterende tak fra byggeår. For å finne ut dette må i så tilfelle de nye platene blitt demontert for kontroll. Dette er vel heller ikke normalt for en vanlig forbruker/kjøper, eller en metode takstmann bruker for å kontrollere, all den tid det er montert et nytt yttertak.

Så det korte svaret er at en vanlig forbruker/kjøper ikke har eller måtte forstå at taket ikke er omlagt, men at nye plater kun er påmontert eksisterende yttertak fra byggeår. Om det skulle vært kommentert noen om taket fra en kyndig person, måtte dette kun gjelde det som er synlig, altså rust på skruer.

I tillegg har kjøper lagt frem et notat fra fagkyndig A, hvor det konkluderes med:

Undertegnende konkludere med at dette taket ikke er nytt i 2022, men kun pyntet på med nye plater. For at dette taket skal være i den stand som er omtalt i salgsoppgaven med tilhørende takstrappport, må taket rives i sin helhet og bygges opp på nytt etter forskriftskravet Tek17. De gamle platene kan ikke gjenbrukes da det ikke er sikkert lektene vil treffe på samme sted, samt at dagen innfestning er ufagmessig utført.

Kjøper har anført at boligen har mangler, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at ordlyden «faglært blikkenslager» gir kjøper en forventning om at det nye taket utføres av en faglært blikkenslager, med fagmessige løsninger. Taket er feilaktig og mangelfullt montert. Skaden var ikke synlig for kjøper inntil fagkyndig foretok nærmere undersøkelser og påpekte skadene som følge av at «nytt tak» var lagt oppå det gamle taket. Ordlyden gjennomgående i salgsdokumentasjonen er «nytt tak». En alminnelig boligkjøper vil forstå ordlyden «nytt tak» i den forstand at også undertak

skiftes. Bildene sier ingenting om de er ment å dokumentere hvorvidt arbeidet på det tidspunktet var demontering eller montering.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 518 573, og forsinkelsesrente regnet fra 5.2.26.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har mangler og at det er reklamert for sent. Foretaket har i hovedsak vist til at det i salgsprospektet var flere bilder av pågående arbeider på yttertaket. Yttertaket var ikke tilstandsvurdert på grunn av de pågående arbeidene. Undertak var gitt TG 2 på grunn av lekkasjemerker. Opplysningene om at taket var «under arbeid» og at nytt tak skulle ferdigstilles, kan ikke forstås som en garanti for at hele takkonstruksjonen – herunder undertak – var fullstendig utskiftet. Opplysningene må leses i sammenheng med øvrig informasjon, herunder bildematerialet og opplysninger om egeninnsats. Det er ikke påvist konkrete skader eller svikt ved taket.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8, og viste i hovedsak til at kjøper måtte ha en berettiget forventning om at både yttertak og undertak skulle skiftes før salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og/eller 3-8 med bl.a. følgende begrunnelse:

Boligen er eldre, opplyst oppført i 1979. Det ble gitt noen ulike opplysninger ved salget om hva som skulle gjøres på taket, bl.a. «Yttertak er under utskifting», «Yttertak: Taktekking er fra byggeår, legges nytt tak iløpet av 2022.», og selger opplyste om «Nytt tak er under oppføring» og «Nytt tak er under arbeid er i samarbeid med blikkenslager og vil bli ferdigstilt før overtakelse.»

Selv om opplysningene er noe forskjellige, gir det samlede opplysningsbildet inntrykk av at det legges et nytt tak i god stand. Nemnda har vurdert sammenliknbare saker tidligere, se bl.a. FinKN 2020-540, FinKN 2020-701 FinKN 2025-259. Det er ikke tilstrekkelig opplyst at undertaket ikke blir skiftet, med den risikoen det innebærer.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til en annen konklusjon.

Slik nemnda ser det, kunne kjøper ut fra det samlede opplysningsbildet ikke forvente et helt nytt undertak. Både salgsprospekt og tilstandsrapport presiserte at det var yttertaket som skulle legges på nytt. Bildet på s. 21 i salgsoppgaven viser også at nytt yttertak ble lagt oppå eksisterende tak. En naturlig språklig forståelse av opplysningen i egenerklæringen («Lite hull i tak er observert. Nytt tak er under oppføring ...») kunne, slik nemnda ser det, heller ikke gi noen berettiget forventning om at det gamle taket skulle rives helt ned til undertaket og så bygges opp igjen på nytt.

Nemnda har vært noe mer i tvil om det foreligger en mangel fordi nytt yttertak er blitt lagt oppå eksisterende tak. Det fremgår ikke entydig av den fremlagte dokumentasjonen om dette i seg selv er en metode som utgjør et avvik fra alminnelig praksis – og dermed det forventbare. Noen lekkasjer eller skader grunnet dette synes dog ikke påvist. Nemnda har kommet til at kjøper på dette punktet må bære tvilsrisikoen, og at det dermed heller ikke på dette punktet er sannsynliggjort noen mangel.

Derimot mener nemnda kjøper ikke kunne forvente at det i forbindelse med etableringen av det nye yttertaket ble brukt feil type festeskruer. Dette har over tid ført til at skruene har rustet. Nemnda oppfatter at disse nå må skiftes ut. Samlet sett anses dette å være en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Det skal dermed utmåles prisavslag for skifte av skruer på taket, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det er ikke fremlagt kostnadsoverslag på dette, men dette vil normalt ikke være en spesielt kostnadskrevende operasjon. Nemnda finner at prisavslaget skjønnsmessig kan settes til kr 35 000. Fra dette skal egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd trekkes fra.

Forsinkelsesrente fra påkrav er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).