

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1131

14.10.2026

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

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

Feil ved tak – sprekk i pipe – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-12.

En enebolig fra 2000 ble solgt for kr 3,25 mill. ved kjøpekontrakt signert 1.5.24. I tilstandsrapportens vurdering av boligen fikk bl.a. taktekingen, veggkonstruksjonen, takkonstruksjonen/loftet og andre innvendige forhold mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). I vurderingen av takkonstruksjonen opplyste takstmannen om at det var «svertesopp på deler av undertaket og isolasjonen». Det ble vist til at dette trolig hadde sammenheng med «punktert dampsperre» og at luftingen fra badet var «avsluttet på loftet». Kjøper ble anbefalt å tette dampspærren og utbedre luftingen. Videre ble det vist til at svertesoppen kunne «vaskes bort». Det ble også opplyst om «muselort på loftet», hvor inngangsveier måtte tettes, og i egenerklæringen opplyste selger om at det tidligere hadde vært problemer med «flaggermuskitt på loftet». Pipen fikk mørk TG 2 på grunn av manglende sotluke, og kjøper ble anbefalt bruk av «ildfast luke under luker på pipe». Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved takkonstruksjonen, herunder råteskader, ufagmessigheter ved overganger, sløyfer og lekter, avvik ved rørgjennomføringene og større skader på tettesjiktet fra flaggermus. Videre oppdaget kjøper at det var skader på piperøret som ble vurdert å stamme fra en tidligere pipebrann. Kjøper anførte at disse forholdene var upåregnelige, og at det var gitt mangelfulle opplysninger om boligen ved salget. Foretaket har bestridt mangelsansvar med henvisning til opplyst risiko og at de berørte bygningsdelene fikk mørk TG 2. Nemnda kom til at avvik ved pipeløp utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 393 980, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter 24.9.24.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig fra 2000.

Det ble ikke utarbeidet prospekt ved salget. Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

UTVENDIG

Taktekking - mørk TG 2:

Taket er tekket med betongstein fra byggeår. Det er skiftet enkelte stein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

(...)

Takkonstruksjon/Loft - mørk TG 2:

Det er saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svertesopp på deler av undertaket og i isolasjonen. Svertesopp oppstår ved forhøyet fuktnivå. Svertesopp oppstår som regel der det er manglende eller punktert dampsperre (plast), slik at varm, fuktig luft fra boligrommene, lekker opp til kaldtloftet, hvor det kondenserer og gir forhold der mugg og sopp kan oppstå. Luftingen fra badet i 2. etg. er avsluttet på loftet. Fukt fra badet kan bidra til svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å forhindre utvikling av mer svertesopp, må utettheter i dampspennen tettes og luftingen utbedres. Luftingen fra badet må utbedres. Deretter kan svertesoppen vaskes bort. Det finnes beskrivelser for hvordan man gjør dette, utarbeidet av blant annet M.

(...)

Pipe og ildsted - mørk TG 2:

Det er elementpipe.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Feieluka er plassert bak vedovn i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Enten må ovnen eller feieluka flyttes.

(...)

Andre innvendige forhold - mørk TG 2:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble funnet muselort på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør undersøkes hvor musene kommer inn og tettes der det er nødvendig.

Videre vurderte takstmannen bl.a. «Nedløp og beslag» til TG 3 og ytterveggene til mørk TG 2.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2020. Selger opplyser om å ha bodd i boligen siste 12 måneder før salget. På spørsmål om kjennskap til utettheter i taket er det krysset av for «ja»:

Lekkasje fra tak. Tak reparert og innvendig skade reparert på forsikring.

På spørsmål om kjennskap til problemer med ildstedet/pipe er det krysset av for «nei». På spørsmål om kjennskap til råteskader/sopp eller skadedyr i boligen er det krysset av for «ja»:

Flaggermusskitt på loft. Ikke vært flaggermus siste år.

På spørsmål om det har vært utført arbeid på bl.a. taket er det krysset av for «ja, kun av faglært»:

Beskrivelse: Rep og utskifte av taksten.

Arbeid utført av: P. AS.

Boligen ble solgt for kr 3 250 000 ved kjøpekontrakt signert den 30.4/1.5.24 og overtatt av kjøper den 17.6.24.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var avvik ved takkonstruksjonen, og etter tilsyn fra brannvesenet ble det bl.a. avdekket sprekker i pipen.

Kjøper har fremlagt en befaringsrapport fra brannvesenet av 3.9.24 som dokumenterer at det var «ris/sprekk» i pipeløpet. Kjøper har fremlagt et pristilbud på utbedring av pipen fra KO AS av 23.8.24 på kr 39 445.

Kjøper har fremlagt en skaderapport fra K Takst AS av 4.9.24 som beskriver taket og pipen:

Taktekkingen:

Skadeomfanget som kjøper har avdekket er etter undertegneds oppfatning langt over det som er normalt. Noe fuktopptrekk av vann og moderat råteskade på utsatte steder anses som normalt. Det som synes å være et avvik mot referansegrunnlaget er betydelig skader etter flaggermus med brudd i tettesjikt, samt noe ufagmessig/unøyaktig utførelse i forbindelse med overganger og gjennomføringer. Skadene vil åpenbart redusere takets normale levetid, og kan forårsake lekkasjeskade. For kjøper har skaden hatt den konsekvensen at han har måttet skifte taket 15-20 år før normalt.

(...)

Pipe:

Pipe av element med innsatt røykrør har skade i form av sprekk i innvendig røykrør, dette ble oppdaget av lokal feier under inspeksjon. Det er ikke ilagt fyringsforbud, men det er anbefalt at skaden utbedres. Dette er en skjult skade, og det er sannsynlig at denne har oppstått før kjøper har overtatt eiendommen. Observasjoner fra fagkyndig murer tyder på at det har vært pipebrann i skorsteinen og at det er årsaken til det forholdsvis omfattende skadeomfanget.

Utbedringskostnadene ble totalt vurdert til kr 317 500 iht. vedlagt kostnadskalkyle.

Kjøper har videre fremlagt et udatert pristilbud på kr 393 980 for utbedring av både pipen og taket fra T Entreprenør.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har vist til at forholdene var upåregnelige for kjøper, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 393 980, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav sendt 24.9.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar, da det ble gitt en rekke risikopplysninger. Videre kan ikke foretaket se at det er holdepunkter for at selger har misligholdt opplysningsplikten.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar for foretaket, jf. avhl. § 3-2, og viste til at skadeomfanget samlet sett oversteg kjøpers berettigede forventning til boligens stand.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet sprekker i pipeløpet. I drøftelsen heter det:

I tilstandsrapporten fikk pipe og ildsted «mørk» TG 2, herunder ble det opplyst om at «feierluka» var plassert bak vedovnen, og at det måtte monteres «ildfast plate under luker på pipe».

Disse konkrete avvikene kan kjøper dermed ikke kreve prisavslag for. Etter overtakelsen har det imidlertid blitt dokumentert at pipeløpet også har sprekker, som de fagkyndige ser i sammenheng med en tidligere pipebrann.

Sekretariatet viser i denne sammenheng til FinKN 2023-125 og FinKN 2025-313, hvor nemnda tidligere har kommet til at utbedringer av pipeløp på eldre boliger ikke fremstår som særlig upåregnelig for kjøper.

Med tanke på at boligen i nærværende sak ikke var eldre enn ca. 24 år ved avtaleinngåelsen, har sekretariatet således kommet til at rehabiliteringsbehovet som følge av sprekke i pipeløpet fremstår som upåregnelig for kjøper.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det foreligger altså etter nemndas syn en mangel på dette punktet.

Når det gjelder kjøpers reklamasjon over mangler ved yttertaket, heter det i sekretariatets vurdering:

I nærværende sak har kjøpers fagkyndige forklart at boligen ble solgt med negative avvik på takkonstruksjonen, og at det derfor hadde oppstått videre følgeskader i form av fukt og råteproblemer, jf. rapporten til K Takst AS og T Entreprenør.

Spørsmålet for sekretariatet er om de anførte utbedringskostnadene som beskrevet, knytter seg til forhold som innebærer at boligen er i dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-2. Bestemmelsen angir den abstrakte mangelsvurderingen.

På den ene siden bemerker sekretariatet at taktekkingen fikk «mørk» TG 2 pga. alder. Takkonstruksjonen/loft fikk også «mørk» TG 2, og her ble det gitt konkrete opplysninger om bl.a. «svertesopp på deler av undertaket og i isolasjonen», at det var risiko for «manglende eller punktert dampsperre», og at «luftingen» på badet var «avsluttet på loftet». Takstmannen skrev derfor at det var behov for tiltak, herunder at «utettheter i dampspærren tettes og luftingen utbedres».

Videre ble det opplyst om funn av «muselort på loftet» (andre innvendige forhold «mørk» TG 2), og at innganger dermed måtte undersøkes nærmere.

I egenerklæringen skrev selger bl.a. at det tidligere hadde vært problemer med «flaggermus» på loftet og at en taklekkasje hadde blitt utbedret jf. skjemaets punkt 6. og 7.

Ovennevnte viser at takkonstruksjonen hadde et nokså klart oppgraderingsbehov, og at det forelå en risiko for skjulte skader. Videre forstår vi det slik, at det langt på vei er sammenheng mellom de opplyste feilene og det skadeomfanget kjøper nå har dokumentert.

På den andre siden ga takstmannen imidlertid uttrykk for at verken avvikene i takkonstruksjonen eller forekomsten av mus utgjorde noen fare for skjulte skader. Det ble vist til at fuktmerker og svertesopp kunne «vaskes bort» etter utbedring av lufting og dampsperre, og at musenes inngangsveier måtte «tettes».

Den faktiske risikoen som var forbundet med takkonstruksjonen, og som nå har blitt avdekket av kjøper etter overtakelsen, ble derfor ikke kommunisert til kjøper på en tydelig og forståelig måte, jf. forskriften (tryggere bolighandel) §§ 2-22 andre ledd og 2-23 tredje ledd, jf. § 1-4, jf. bl.a. LG-2024-58795.

Dette tatt i betraktning, og da sekretariatet ellers forstår de fagkyndige dithen at også taktekkingen hadde enkelte avvik i strid med god byggeskikk fra byggeåret, har sekretariatet under noe tvil kommet til at det foreligger en mangel, jf. avhl. § 3-2.

Nemnda er enig med sekretariatet i at denne saken er et grensetilfelle. Sekretariatet har i sin drøftelse fremhevet de relevante argumentene i mangelsvurderingen og nemnda tiltrer i hovedtrekk omtalen av disse. Nemnda har imidlertid vektlagt risikopplysningene i noe større grad, og er kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 i dette tilfellet. Det vises til foretakets nemndsansmodning, som nemnda tiltrer:

Det oppsummeres skjematisk hva takstmann fra K Takst AS og T Entreprenør (kjøpers far) har avdekket:

- Brudd i tettesjikt etter flaggermus
- Ufagmessig/unøyaktige utførelse i forbindelse med overganger og gjennomføringer

- Fukt/råte i gradrenner på undertak
- Defekt sløyfer/lekter
- Skader på undertak
- Avløpsluftung
- Råte i takkonstruksjonen

Det er gitt konkrete risikoopplysninger i salgsdokumentene for de fleste av disse forholdene. I tillegg er det gitt generelle opplysninger om risiko knyttet til takteking og takkonstruksjon, som innebærer at de avdekkede forholdene (som ikke konkret er informert om) ikke kan anses som upåregnelige.

- Informert om brudd i tettesjikt. Vi viser til følgende utdrag i tilstandsrapporten:

o «Svertesopp oppstår som regel der det er manglende eller punktert damspærre (plast), slik at varm, fuktig luft fra boligrommene, lekker opp til kaldloftet, hvor det kondenserer og får forhold der mugg og sopp kan oppstå.»

- Informert om flaggermus og mus. Vi viser til følgende fra tilstandsrapport og egenerklæringsskjema:

o «Flaggermusskitt på loft. Ikke vært flaggermus siste år».

o «Det ble funnet muselort på loftet».

- Informert om avløpsrør som er fullført ved tak. Vi viser til følgende i tilstandsrapporten:

o «Luftingen fra badet i 2.etg. er avsluttet på loftet.»

o «Luftingen fra badet må utbedres»

- Det er informert om råte i takkonstruksjonen/skader på undertak. Vi viser til følgende i tilstandsrapporten:

o «Det er svertesopp på deler av undertaket og i isolasjonen. Svertesopp oppstår ved forhøyet fuktnivå»

De ovennevnte forhold var det gitt konkret informasjon om. Forholdene som først ble avdekket etter riving av yttertaket, kunne ikke observeres uten inngrep i konstruksjonen, og det var derfor ikke mulig å gi konkrete opplysninger om. Likevel fastholdes det at funnene ikke er upåregnelige, sett i lys av de omfattende risikoopplysningene som allerede var gitt.

Kjøper var kjent med svertesopp, utett damspærre og mangelfull ventilasjon. Når det foreligger klare opplysninger om fuktbelastning, er det ikke uventet at også nærliggende bygningsdeler, som undertaket, kan være påvirket.

Videre hadde taktekingen passert mer enn halvparten av forventet levetid og stammet fra byggeåret. Det var kun foretatt begrensede utskiftninger, og tidligere lekkasje var opplyst i egenerklæringen.

Nemnda er altså etter en samlet vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet. Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag for utbedring av pipeløpet, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Nemnda legger til grunn at utbedringskostnadene er kr 39 445, jf. pristilbud fra KO AS som også underbygges av takstmann N's rapport. Kjøper tilkjennes prisavslag med kr 39 445. Det er ikke grunn til å gjøre fradrag for standardheving eller forlenget levetid.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 29 445 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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