

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-1149

19.10.2026

Gjensidige Forsikring ASA

Ansvar

Takstmannsansvar – feil ved ribordskonstruksjon på kneloft.

Sikrede ble engasjert for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av en enebolig, opprinnelig oppført i 1954 og antatt tilbygd rundt 1992. Boligen ble lagt ut for tvangssalg, og klager kjøpte boligen i 2023. Etter kjøpet gjorde klager gjeldende at det var feil og mangler ved konstruksjonsoppbygningen som sikrede skulle ha sett da han utarbeidet tilstandsrapporten. På kneloftet i tilbygget var det synlig at bjelker/taksperrer var opplagret på ribord som ikke var innfelt i stendere eller selve veggkonstruksjonen, men kun i veggpanelet fra den opprinnelige delen av boligen. Klager mente at det var en klar feilkonstruksjon som utgjorde risiko for skader, og at sikrede skulle ha oppdaget og informert om konstruksjonen i tilstandsrapporten. Foretaket bestred at sikrede skulle ha avdekket og opplyst om forholdet, og viste blant annet til at konstruksjonen hadde stått der i mer enn 30 år uten at det hadde oppstått noen tegn til svikt eller konsekvenser. Nemnda kom til at foretaket ikke var ansvarlig under ansvarsforsikringen, da takstmannen hadde oppfylt sine plikter etter takstforskriften og NS 3600. Den påståtte konstruksjonsfeilen ga ikke synlige tegn til svikt eller deformasjoner som takstmannen hadde plikt til å avdekke eller rapportere.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Klagers krav om erstatning kr 292 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fra klager (huseier) under ansvarsforsikringen til sikrede (takstmann), som følge av manglende opplysninger om feil og mangler på takkonstruksjon/loft.

Klager kjøpte en enebolig oppført i 1954 med tilbygg fra ca. 1992 på tvangssalg i 2023.

Sikrede utarbeidet tilstandsrapport før salget. Rapporten var basert på kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og NS 3600. Bygningsdelene loft (konstruksjonsoppbygging) og takkonstruksjon fikk henholdsvis TG 2 og TG 1. Sikrede fant tegn til eldre fukt og spor etter mus på loftet. Det sto at «det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand» (TG 2). Det ble ikke funnet feil, svanker/skjevheter eller konstruksjonssvikt ved takkonstruksjoner (TG 1).

Klager gjorde etter kjøpet gjeldende at det var feil og mangler ved konstruksjonsoppbygningen som sikrede skulle ha sett da han utarbeidet tilstandsrapporten. På kneloftet i tilbygget var det synlig at bjelker/taksperrer var opplagret på ribord som ikke var innfelt i stendere eller selve veggkonstruksjonen, men kun i det eksisterende veggpanelet.

Klager meldte inn forholdet til sikredes takstfirma og til foretaket (sikredes ansvarsforsikring).

Takstfirmaet bestred ansvar og viste blant annet til at takkonstruksjonen hadde stått uendret i flere tiår, uten at det hadde oppstått noen tegn til akutt utbedringsbehov.

Foretaket var av samme oppfatning, og skrev blant annet at:

Oversendte bilder viser taksperrene på den tilbygde delen som er opplagret på et såkalt ribord. Det finnes ulike aksepterte løsninger for konstruksjonsmessige forhold som dette, og det er naturlig at ulike fagmiljøer kan ha forskjellige syn på hva som er mest hensiktsmessig. Den aktuelle utførelsen har imidlertid vært i bruk siden antatt oppføring rundt 1992, og har fungert uten registrerte tegn til svikt eller funksjonsfeil i over 30 år. Metoden anses som en etablert og faglig akseptert konstruksjonsløsning for bæring og understøttelse mot eksisterende byggverk, og utgjør ingen avvik som ville kreve merknader i tilstandsrapporten.

Klager fastholdt at forholdet avvek fra byggeforskrifter og vanlig byggeskikk, og at forholdet måtte utbedres, siden det var tale om et alvorlig avvik ved bæringen. Det var vist til en skrivebordsrapport fra takstmann S, samt til uttalelser fra DIBK og en seniorrådgiver i Sintef.

I takstmann S' rapport sto det at «dette er ikke en fagmessig utførelse og anses som synlig for en fagperson». Takstmann S mente at utførelsen var et «avvik» fra byggeforskrifter fra 1949, samt ellers forskrift til avhendingsloven og NS 3600. Han betraktet innfestingen av bærekonstruksjonen som et symptom på svekkelser som skulle vært kommentert, og forklarte blant annet at den manglende dimensjoneringen medførte risiko for deformasjoner, svikt i innfesting, samt – i ytterste konsekvens – risiko for strukturell kollaps.

Seniorrådgiveren i Sintef uttalte følgende:

En konstruksjon med bjelker eller taksperrer opplagret på ribord er en kjent løsning blant tømrere og blir utført en gang i blant.

Metoden er bla nevnt i anvisning fra SINTEF 723.306 Eldre vegger av bindingsverk. Metoder og materialer. I anvisningen står det at bjelkelag blir lagt opp på et ribord innfelt i stendere.

Ved bruk av ribord som opplagring eller understøttelse av er det vanlig praksis at ribordet festes direkte inn mot bærende deler i vegg. Dette kan være stendere i vegg.

Løsning som du beskriver i din mail med ribord for opplegg for taksperrer festet kun inn mot utvendige panelbord er ikke vanlig praksis. Laster fra sperrer og ribord vil, som du sier, få en lang vei å gå. Dette vil kunne føre til deformasjoner (glidning) i forbindelser med påfølgende ytterlige svekking av konstruksjonen. Et annet spørsmål er hva slags styrkeegenskaper trekledning har til å ta opp krefter fra ribord. En slik løsning vil normalt sees på som avvikende.

DIBK uttalte blant annet at:

Vi viser til din e-post mottatt 06. januar 2026, om spørsmål om ytterkledning er ansett som et lastbærende element etter TEK17.

Direktoratet for byggkvalitet gir kun generell veiledning om regelverket. Vi kan ikke hjelpe deg med å vurdere valg av løsninger eller konkrete byggesaker. Grunnet stor arbeidsmengde har vi dessverre ikke kapasitet til å tolke eller gi veiledning om gamle byggregler.

Gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) redegjør ikke for hvilke tilfeller byggverkets kledning er å anse som et lastbærende element. Normalt vil kledning omfatte byggverkets utvendige avsluttende overflate av yttervegg eller byggverkets omsluttende bygningsdel. Det er opp til ansvarlig prosjekterende å avgjøre om kledningen skal ha konstruksjonsmessig bæreevne. (...)

Foretaket kommenterte takstmann S' rapport, samt uttalelsene fra DIBK og Sintef:

Rapporten fra (takstmann S) bygger utelukkende på opplysninger og bilde mottatt fra klager, og den beskriver verken synlige svekkelser eller andre skader. Likevel fremgår det på s. 9 i rapporten at 'Det er påvist svekkelser...', noe som imidlertid er feil. Ingen steder i rapporten er det angitt konkrete funn som dokumenterer påviste svekkelser eller skader. Manglende funn av svekkelser og skader samsvarer med takstmannens befaring, hvor det heller ikke ble observert forhold som indikerte skader eller konstruksjonssvikt.

DiBK sin uttalelse kan videre ikke forstås som støtte for klagen. Selv om DiBK ikke gir generell veiledning om regelverket, fremgår det uttrykkelig av svaret at 'det er opp til ansvarlig prosjekterende å avgjøre om kledningen skal ha konstruksjonsmessig bæreevne'. Dette bekrefter takstmannens redegjørelse om at

løsningen er akseptert og har vært praktisert i lang tid. E-postnotat fra (...) hos Sintef, bekrefter at løsningen er kjent og brukt ved eldre vegger av bindingsverk. Han påpeker at en løsning der ribord festes kun i panelet er avvikende sammenlignet med en løsning der ribordet forankres i bærende deler av veggen. Hvorvidt en slik utførelse likevel kan fungere, avhenger imidlertid av den aktuelle kledningens bæreevne og dens evne til å ta opp kreftene fra ribordet.

(Sintef) sitt notat må forstås slik at dersom kledningen ikke har tilstrekkelig styrkeegenskaper, vil ribord festet på kledning medføre risiko for deformasjoner/glidninger. Slike deformasjoner som (Sintef) beskriver som et mulig resultat har imidlertid ikke vist seg å være et problem på den aktuelle eiendommen, noe som må bety at kledningen har tilstrekkelig styrkeegenskaper til å bære ribordet og taksperrene festet til dette. Konstruksjonen har fungert problemfritt i 30 år, og det forelå ingen forhold som tilsa at den ikke ville fortsette å fungere tilfredsstillende dersom kjøper ikke hadde revet den.

Klager uttalte følgende om utbedringskostnadene og kravet:

Feilen i takkonstruksjonen ble avdekket etter innflytting, etter råd fra fagkyndig tømrer. Utbedringen ble deretter igangsatt, og det var først i ettertid jeg ble klar over at takstmann har et selvstendig profesjonsansvar også ved tvangssalg. Utbedringen har medført betydelige materialkostnader og flere hundre timers egeninnsats. En fagmessig utbedring ville etter mitt syn hatt en kostnad på omtrent 650 000 kroner. Mitt krav er begrenset til den delen av konstruksjonen som var tilgjengelig ved befaring (anslått til ca. 45 % av takkonstruksjonen), og er derfor avgrenset til 292 000 kroner.

Takstmann S anslo lavere utbedringskostnader enn dette. Arbeidene med ombygging av den omstridte konstruksjonen ble kostnadsestimert til kr 150 000 inkl. mva.

Ellers tilkom det rapportkostnader på kr 4 500 inkl. mva.

Foretaket la kun frem deler av forsikringsbeviset, men forklarte at sikredes egenandel under forsikringen var på kr 95 000.

Klager krever erstatning under sikredes ansvarsforsikring og anfører at sikrede utviste uaktsomhet ved utførelsen av oppdraget. Fremkommeligheten på kneloftet var god, forholdet var lett synlig, og sikrede undersøkte faktisk det aktuelle området. Det at sikrede ikke fant og opplyste om forholdet, utgjør derfor brudd på både profesjonsansvaret, NS 3600 og takstforskriften. Det kan ikke være avgjørende at forholdet ikke har fått praktiske konsekvenser når det innebærer en kjent risiko. Det er heller ingen som har bestridt at området var lett tilgjengelig for inspeksjon. Når det gjelder den byggetekniske vurderingen av forholdet, har klager i motsetning til foretaket basert seg på sakkyndigvurderinger, og dette må få betydning for bevisvurderingen. Det kan ikke være avgjørende at boligen ble tvangssolgt når det først er brudd på profesjonsansvaret. Videre hadde ikke klager noen plikt til å orientere om feilene og manglene før utbedringen.

Klager krever erstatning for utgifter tilsvarende 45 % av hva utbedringskostnadene trolig ville vært dersom fagkyndige hadde skiftet ut hele takkonstruksjonen, anslått til kr 292 000.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og bestrider uaktsomhet fra sikrede. Sikrede har gjort slike undersøkelser som takstforskriften og NS 3600 legger opp til, og det følger av rettspraksis at det er rom for en viss kritikkverdig atferd før det blir tale om uaktsomhet fra takstmannens side. Det sikrede eventuelt kunne ha sett ved sin befaring, er en helt vanlig, forsvarlig og akseptert løsning som er i tråd med gjeldende byggestandarter. Konstruksjonen har stått slik i rundt 30 år (siden 1992), uten at det er noen tegn til svikt eller svekkelser. Det kan derfor ikke anses uaktsomt av sikrede å ikke kommentere denne konstruksjonen særskilt i tilstandsrapporten.

For øvrig kan foretaket kun holdes ansvarlige for kostnader som overskrider egenandelen på kr 95 000.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig under sikredes ansvarsforsikring.

Vilkårene for et rettslig erstatningsansvar er at det foreligger ansvarsgrunnlag, økonomisk tap, og årsakssammenheng mellom ansvarsgrunnlaget og det økonomiske tapet.

Det aktuelle ansvarsgrunnlaget er det ulovfestede profesjonsansvaret. Høyesterett har i HR-2019-1079-A angitt denne ansvarsnormen slik:

Det gjelder et strengt, ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere. For takstmenn gjelder dette ikke bare overfor oppdragsgiveren, men også overfor andre brukere av taksten, jf. Rt-1995-1350 på side 1356. Men – heter det i den samme dommen – det er likevel et 'visst spillerom før atferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingende uaktsomhet'. Disse rettssetningene er bekreftet blant annet i HR-2018-1234-A avsnitt 41.

Utgangspunktet for vurderingen av om en takstmann har misligholdt sin forpliktelse i forbindelse med oppdraget, er oppdragets innhold, jf. bl.a. LE-2005-165842, LB-2001-992, LB-2000-1364 og LE-2000-113, jf. også FinKN 2020-415 og FinKN 2021-919. Sikredes oppdrag var å utarbeide en tilstandsrapport i tråd med kravene i takstforskriften og NS 3600. Aktsomhetsvurderingen må derfor ta utgangspunkt i forskriften og NS 3600, selv om det er tale om et tvangssalg.

Takstmannsforskriften § 2-10 har følgende regel om loft:

Den bygningssakkyndige skal spørre eieren når loftkonstruksjonen er fra, og om loftet er innredet i ettertid. Fra kaldloft eller kryploft skal den bygningssakkyndige se etter biologiske skadegjørere. Den bygningssakkyndige skal se etter lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker og takluker. Dersom det er tilgang til kneloft og hanebjelkeloft, skal disse inspiseres. I taket og i bjelkelaget mot underliggende rom skal den bygningssakkyndige undersøke tettheten rundt eventuelle rør- eller kanalgjennomføringer. Hvis det er mulig, skal den bygningssakkyndige se om yttertaket er ventilert

Nemnda forstår forskriften slik at såfremt takstmannen har tilgang til kneloft, skal det inspiseres med fokus på «lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker og takluker». Det står ingenting om at takstmannen skal sjekke bygningsmessige konstruksjoner generelt i forhold til god byggeskikk og heller ikke konstruksjonen i forhold til tidligere byggeforskrifter.

Sikrede har fremlagt en sakkyndig rapport som konkluderer med at feilen i takkonstruksjonen er et «avvik» fra Byggeforskriften fra 1949. Det er uklart for nemnda om byggeforskriften fra 1949 gjaldt for denne bygningen, men nemnda forstår uansett forskriften slik at den oppstiller funksjonskrav og ikke krav til selve utføringen av konstruksjonen. Forskriften krever at skadelige horisontaltrykk unngås, at trykket overføres til fast understøttelse, og at sperrene forankres. Et brudd forutsetter at det kan vises at konstruksjonen faktisk ikke oppfyller disse funksjonene. Nemnda kan ikke se at rapporten påviser horisontaltrykk, glidning, deformasjoner eller svikt i opplegget. Ut fra dette er funksjonskravet tilfredsstilt i den forstand at den utførte konstruksjonen faktisk fungerer og har fungert. Det er heller ikke påvist at trykket ikke overføres til fast understøttelse. Foretaket har forklart at:

Lastveien finnes. Ribordet er festet til panelet, og panelet er festet til veggens bindingsverk. Lastveien er lengre enn ved innfesting direkte i stenderne, slik SINTEF også påpeker, men den er ikke fraværende. At en utførelse ikke er den mest vanlige, er ikke det samme som at den er i strid med forskriften.

Nemnda forstår dette slik at funksjonskravene i forskriften kan oppfylles på forskjellig måte, og at det ikke er krav om man bruker den mest vanlige fremgangsmåten slik klager anfører. Det avgjørende i forhold til forskriften er at konstruksjonen har fungert og stått i rundt 30 år uten at det er registrert symptomer på svikt. Ved befaringen ble takflaten kontrollert fra tak uten at det ble registrert svanker, skjevheter eller andre tegn på konstruksjonssvikt.

Sikredes rapport angir også at konstruksjonen utgjør et «avvik» fra NS 3600. Tilstandsrapporten ble utarbeidet i april 2023, og det er NS 3600:2018 som gjelder. Takkonstruksjon er omtalt i

pkt. 17.1, hvoretter TG 2 forutsetter «deformasjoner eller svekkelser som kan kreve tiltak over tid». Takkonstruksjonen ble som nevnt kontrollert fra tak uten at slike forhold ble registrert. Sikredes rapport dokumenterer heller ingen deformasjon eller svekkelse, men definerer selve konstruksjonsmåten som et symptom. Nemnda forstår det slik at dette er en vurdering av utførelsen, ikke et påvist avvik fra de tilstandskrav som stilles.

NS 3600:2018 omhandler «statikk» i pkt. 7.4, som gjelder kontroll av om bærende konstruksjoner er fjernet, svekket eller påført høyere laster ved innredning av loft. Nemnda kan ikke se at rapporten dokumenterer at bærende konstruksjoner er fjernet eller svekket, eller at det er gjort inngrep i forbindelse med innredning. Rapporten angir at konstruksjonsfeilen skulle vært kommentert og gitt TG 2. Loftet fikk TG 2 i tilstandsrapporten, under punktet for konstruksjonsoppbygging. Sikrede opplyste at deler av takkonstruksjonen er lukket, og at kontrollen var begrenset til en visuell besiktigelse og skrev dessuten: «Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand». Nemnda mener etter dette at sikrede har oppfylt sine forpliktelser etter NS 3600:2018.

Ut fra dette mener nemnda det ikke foreligger noe mislighold av sikredes oppdrag og at det derfor heller ikke foreligger noe ansvarsgrunnlag.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (bransjerepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).