Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1232

9.11.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere mindre forhold – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, 3-8 og 4-12.

En enebolig oppført i 1961 ble solgt for kr 4,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.5.24. Ved salget ble det opplyst om kjøkken fra 2016 som ble gitt TG 1 på overflater, avløpsrør og innredning. Kjøkkenet fikk samtidig TG 2 på vannrørene og det ble opplyst om manglende automatisk lekkasjestopper til vanninstallasjoner. Ildsteder/skorsteiner innvendig var gitt TG 1. Pipe var fra byggeår. Hovedstoppekran og andre VVS-tekniske anlegg ble gitt TG 1. Vannrør ble gitt TG 2 med opplysning om fordelerskap med åpninger/utettheter til omsluttende veggkonstruksjon med fuktskader som ev. konsekvens. Ettersyn var anbefalt. Avløpsrør ble gitt TG 2 på grunn av høy alder som tilsa risiko for skjulte avvik og svekket funksjon. Yttertak var gitt TG 2 med opplysninger om takstein fra byggeår. Taktekkingen, inkludert renner, bordtaksbeslag og nedløp mot nordvest samt skorstein bar preg av elde og slitasje. Oppfølging med jevnlig ettersyn var anbefalt og det var gitt TG 2 for å belyse skaderisikoen. Kjøper oppdaget etter overtakelse avvik ved takrenner, lekkasje pga. avvik ved oppvaskmaskinen, samt avvik ved skorstein/fyringsanlegg. Foretaket avslo kjøpers krav under henvisning til boligens høye alder og risikoopplysningene som ble formidlet ved salget. Nemnda kom til at avvik ved pipen utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har fremsatt krav om utbedringskostnader.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved takrenne, vannskade/rør og pipe/ildsted, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1961.

I salgsprospektet ble boligen omtalt som «pen», og det ble bl.a. opplyst om følgende:

> Det gjøres spesielt oppmerksom på punktene under som har fått tilstandsgrad 2:
>
> - Uinnredet kaldloft grunnet stedvis svertesopp på undertak registrert, det er ikke etablert dampsperre mellom kald og varm sone, manglende ventilasjon, redusert tilkomstmulighet, ventilasjonskanal er vurdert til å inneholde asbest, åpninger i overgangen mellom vegg og tak i området over inngangsdør, samt at det er registrert innaktive vepsebol. (…)
>
> - Vannrør grunnet fordelerskap har åpninger/utettheter til omsluttende veggkonstruksjon.
>
> - Avløpsrør grunnet alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert, samt åpent avløpsrør over skap i gang i underetasjen som ikke er terset/tettet. (…)
>
> - Yttertak grunnet skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. (…)
>
> Lyst kjøkken fra 2016 (…)
>
> Det gjøres oppmerksom på at hvitevarene er kjøpt for noen år tilbake, og kjøper må forvente slitasje som følge alder og normal bruk.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid boligen siden 2020. Selger kjente ikke til problemer med ildsted/pipe/skorstein, men opplyste om utettheter i tak/fasade/garasje/terrasse, herunder «Ved avløpsrør toppen der når vi byttet tør kom det regn inn til det ble ferdig, satt lokk på». Selger opplyste om arbeid, herunder «Fikset lokket til avløpsrør 2020».

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at kjøkken var gitt TG 1 på overflater, avløpsrør og innredning, TG 2 på ventilasjon, vannrør og «Annet». Det var opplyst om at ventilasjonskanal fra avtrekksvifte ikke var ført til det fri i uisolerte kanaler, noe som ga høy risiko for kondens. Tiltak bør påregnes. Om vannrør var det bl.a. opplyst at det ikke var montert automatisk lekkasjestopper. Ildsteder/skorsteiner innvendig, med unntak av funksjonalitet og innvendig pipeløp, var gitt TG 1. Pipe var fra byggeår. Hovedstoppekran og andre VVS-tekniske anlegg ble gitt TG 1. Vannrør ble gitt TG 2 med opplysning om fordelerskap med åpninger/utettheter til omsluttende veggkonstruksjon med fuktskader som ev. konsekvens. Ettersyn var anbefalt. Avløpsrør hadde en alder som tilsa risiko for skjulte avvik og svekket funksjon. Yttertak var gitt TG 2 med opplysninger om takstein fra byggeår, samt at tak var inspisert fra bakkeplan av sikkerhetsmessige grunner. Taktekkingen på hele taket, inkludert renner, bordtaksbeslag og nedløp mot nordvest samt skorstein bar preg av elde og slitasje. Det var ikke registrert lekkasjer eller skader, men oppfølging med jevnlig ettersyn var anbefalt slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kunne iverksettes ved behov. TG 2 var satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Boligen ble solgt for kr 4,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.5.24, og overtatt av kjøper den 22.8.24.

Kjøper har opplyst at det kort tid etter overtakelsen ble oppdaget taklekkasje fra takrenne ved regnvær. Kjøper reklamerte den 3.9.24 over følgende forhold:

> - Flere ødelagte kanter på takstein i siste rad på taket fra nedre siden som gjør at vann renner litt utenfor/bak takrennere på flere punkter og ødelegger treverke på kant av taket.
>
> - Selve takrennere har hull på to steder slik at det renner vann direkte foran huset, Takrenner på denne siden av huset er veldig slitte.
>
> - På høyre kant av taket er det råtnet treverk og tegn på fukt (vann som rant mellom takkstein og takrenner.
>
> - Betong utenfor garasjen er slitt og faller av i hull hvor det er fortsatt olje tank. Fare at bilen faller ned i hull.

Kjøper har fremlagt en rapport av 19.9.24 fra F. AS hvor det ble avdekket avvik på fyringsanlegget.

Senere oppdaget kjøper en vannskade på kjøkkenet som følge av avvik ved oppvaskmaskinen. Tryg Forsikring dekket vannskaden på kjøkkenet, men kjøper ble fakturert for egenandelen på kr 6 000.

Kjøper har videre fremlagt en skaderapport av 19.11.24 fra takstfirma B. Her blir det bl.a. redegjort for at vannlekkasjen på kjøkkenet oppsto som følge av at «slange manglet pakning» som ble ansett som en håndverkerfeil da kjøkkenet ble montert i 2016. Skadeomfanget var at gulv under kjøkkenet var fuktig, vaskeskap var oppsvulmet, og i kjelleretasje var gipshimling fuktig og garderobeskap oppsvulmet.

Kjøper reklamerte den 22.11.24 over følgende forhold:

> 15.11. jeg merket liten lekkasje (drypping) fra veggen ved trappevask og siden det er felles vegg med kjøkken sjekket jeg vanntilkobling under vasken og merket at det drypper fra den gule tilkobling til vaskemaskinen pga manglende tetningsgummi (pakking). Er usikker på hvor lenge drypping varet .
>
> Tetningsgummi er på plass nå ,ingen drypping lenger men ukjent oppfang av vannskade siden vannet rant(dryppet) i veggen og ned til kjeller og bak skapet som er plassert i gang i kjelleren.

Kjøper har videre fått tilsyn av brannvesenet hvor det ble konstatert feil ved skorstein/fyringsanlegg og det er fremlagt en rapport av 19.2.25. Her er det bl.a. redegjort for at det ble avdekket ulike avvik, herunder at teglskorstein var kledd inn på 2 sider på bad i underetasje og at det var dårlig gjenmuring etter tidligere røykrør i underetasjen på bad. Kjøper opplyste under tilsynet at når kjøkkenviften var i bruk i underetasje, hadde det kommet røyk og lukt på bad og kjøkken i underetasjen.

Det er i den forbindelse fremlagt et pristilbud fra A. AS av 24.4.25 på kr 29 875 for utbedring av pipe. Kjøper har også fremlagt et tilsvarende tilbud fra H. på kr 28 200 vedr. rehabilitering av pipe.

Kjøper har videre fremlagt en skaderapport av 13.5.25 fra takstfirma B som bl.a. har vurdert pipen:

> Røyk i kjellerleilighet ved stue og bad, rom som tilstøter pipeløp.
>
> Ikke nevneverdig med sot i kjeller.
>
> Forsikringstaker melder om lukt i kjeller, dette trolig grunnet glipper i pipeløp som vist i egen rapport fra pipemontør.
>
> Forsikringstaker lufter godt og bruker duftolje etc så lukt er ikke merkbar ved befaring. (…)
>
> Pipeløp må utbedres per tilbud innhentet av forsikringstaker

Kjøper skrev bl.a. følgende til foretaket den 19.5.25:

> 1. Erstatningskrav
>
> 1. 22000 kr (takrenner og treverket skift -material, treverket, arbeid)
>
> 2. 6000 kr (egen andel ved vannskadet. Erstattet av Tryg men årsak til skaden er rørlegearbeid som ble utført før vi kjøpte hus så egen andel skulle ersattes)
>
> 3. 28500 kr (pipe rehabilitering)
>
> 4. 3500 kr (ytrelligere materialler til maling og rør til ovnen)
>
> 5. 5000 kr (søknad til kommunen til godkjenning av pipa)
>
> 6. -10000 kr vår egenandel
>
> Til sammen 55000 kr

Kjøper opplyste videre at det ble oppdaget feil ved pipe når det gjelder røyklukt mv. den 19.2.25. I brevet var det bl.a. satt inn et tilbud fra V. AS på kr 284 000, samt et tilbud fra F. på kr 26 875 inkl. mva. for montering av takrenner og nedløpsrør. Kjøper opplyste at skifte av takrenne ble gjort med egeninnsats. Kjøper fremla skriv fra feier i 2012 og 2008, hvor det ble påpekt feil.

Vedlagt saken var en betalingsbekreftelse av 17.6.25 på kr 26 937,50 fra kjøper til M. Pipeservice.

Det ble fremlagt en betalingsbekreftelse til kommunen fra kjøper på kr 4 980, en faktura fra kommunen av 20.6.25 vedr. arbeid på pipe, samt en udatert e-post på ordre på kr 20 365.

I sin tilbakemelding til foretaket opplyste selger følgende:

> Jeg har ikke hatt noen kjennskap til forholdene som kjøper ønsker reklamasjon på.

Kjøper har krevd kr 26 875 for taklekkasje/feil ved takrenne, kr 6 000 for egenandel knyttet til vannskade på kjøkken, kr 28 200 for utbedring av pipe og kr 4 980 for kommunens byggesaksgebyr, samt kostnader til materialer mv.

Kjøper har fremlagt video og en rekke bilder av de anførte mangelsforholdene.

Kjøper har anført at boligen har mangler, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det er avdekket skjulte mangler ved eiendommen som ikke var tilstrekkelig opplyst ved kjøpet, og som har medført betydelige og dokumenterte kostnader kort tid etter overtakelse. Det var gitt

TG 1 på ildsteder, og det var ingen opplysninger om behov for snarlig rehabilitering av pipe/skorstein, om aktiv lekkasje fra takrenner eller om feil ved rørinstallasjon/manglende pakning på kjøkken. Kort tid etter overtakelse oppsto imidlertid flere alvorlige forhold, dokumentert gjennom rapporter, bilder, video, pristilbud og offentlige pålegg. Det er ikke grunnlag for standardhevingsfradrag.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 iht. pristilbud.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har mangler og at det er reklamert for sent. Foretaket har i hovedsak vist til risikoopplysningene gitt om bl.a. tak, takrenner og kjøkken. Særlig takrennenes og pipens alder tilsier at det var påregnelig med behov for vedlikehold og utskiftning. Prisen på manglende pakning på kjøkkenet er så lav i seg selv at innvirkningskravet ikke kan anses innfridd. Reklamasjonspunktet tilknyttet takrennene fremstår som udokumentert. TG 2 var en forsvarlig tilstandsgrad å sette og var innenfor takstmannens skjønn. Selv om forholdet i begrenset grad er dokumentert, er det gode grunner til å anta at lekkasjen fra takrennene er grunnet hull og andre utettheter som kommer av elde og slitasje. Det var ved salget opplyst om at innvendig pipeløp og funksjonalitet ikke var vurdert. Det tas forbehold om at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Kjøkkenet var fra omtrent 2016, og flere forhold ble gitt TG 2. Å bytte/montere en pakning var innenfor det kjøper måtte forvente som normalt vedlikehold ved en bolig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at det forelå en mangel ved pipe/skorstein, men ikke mangler ved boligen som følge av avvik ved oppvaskmaskinen eller feil ved takrenner på bakgrunn av risikoopplysningene gitt før salget, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og/eller 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå en mangel ved pipe/skorstein etter avhl. § 3-2. Nemnda slutter seg til dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse:

> Pipen ble gitt TG 1, og det fremstod dermed som upåregnelig med behov for tiltak som følge av konstruksjonsfeil nokså kort tid etter overtakelse, som også var påpekt i forrige selgers eiertid.

Når det gjelder vannskaden på kjøkken kom sekretariatet til at det ikke forelå mangel verken grunnet opplysningssvikt eller etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2. Nemnda er enig i dette, og kan heller ikke se at det fremkommer noe i kjøpers nemndsanmodning eller senere brev som stiller mangelsvurderingen i et annet lys. Nemnda tiltrer særlig følgende merknader i sekretariatets uttalelse:

> I sin tilbakemelding til foretaket har selger opplyst at selger ikke har hatt noen kjennskap til forholdene som kjøper ønsker reklamasjon på. Forholdene ble oppdaget en stund etter salget av kjøper, og fremstår som skjulte.
>
> (…)
>
> Takstmannen skal undersøke kjøkken, herunder se etter skader og fuktskjolder, samt undersøke vannrør og avløp. Takstmannen skal undersøke synlige og tilgjengelige innvendige vann- og avløp.
>
> (…)
>
> Takstmannen opplyste om feil ved vannrør, kjøkken, tak og at pipe var eldre.
>
> (…)
>
> Boligen er eldre, oppført i 1961. Det var ved salget gitt TG 2 på enkelte bygningsdeler tilknyttet vannrør/avløpsrør og kjøkken, kjøper ble opplyst om at hvitevarene var kjøpt for noen år tilbake, og kjøper måtte forvente slitasje som følge alder og normal bruk. Selv om manglende pakning ser ut til å stamme fra tiden før kjøpers overtakelse, kan vi ikke se at forholdet fremstod som upåregnelig for kjøper sett i lys av det samlede opplysningsbildet. Om vannrør var det opplyst at det ikke var montert automatisk lekkasjestopper

> for å begrense evt. lekkasjer fra vanninnstallasjoner. Forholdet bør holdes under oppsyn. Vannrør ble gitt TG 2 med opplysning om fordelerskap med åpninger/utettheter til omsluttende veggkonstruksjon med fuktskader som ev. konsekvens. Ettersyn var anbefalt. Avløpsrør hadde en alder som tilsa risiko for skjulte avvik og svekket funksjon.

For så vidt gjelder feil ved takrenner uttalte sekretariatet følgende om vurderingen etter avhl. § 3-2:

> Når det gjelder taket/takrenner, var det ved salget opplyst om uinnredet kaldloft grunnet stedvis svertesopp på undertak registrert, manglende dampsperre og ventilasjon, samt gitt TG 2 på tak grunnet skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. Taktekkingen på hele taket, inkludert renner, bordtaksbeslag og nedløp mot nordvest samt skorstein bar preg av elde og slitasje. Det var ikke registrert lekkasjer eller skader, men oppfølging med jevnlig ettersyn var anbefalt. At det som følge av alder og slitasje avdekkes feil og behov for utbedring med tiden kan vi dermed ikke se at fremstod som upåregnelig for kjøper.

Nemnda har også her kommet til samme konklusjon som sekretariatet: Det er verken grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 eller opplysningssvikt fra selger eller takstmann.

Om utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd for avvik ved pipe har sekretariatet lagt til grunn følgende:

> Sekretariatet tar ved utmålingen utgangspunkt i utbedringskostnadene for pipen.
>
> Kostnadene i seg selv er ikke bestridt av foretaket, men det er anført at det må gjøres et standardhevingsfradrag. Dersom utbedring vil medføre standardheving eller forlenget levetid skal dette komme til fradrag ved utmålingen av prisavslaget, jf. eksempelvis HR-2017-1073-A.
>
> Utbedringen synes å oppgradere pipen, i form av rehabilitering, noe som tilsier at det må gjøres et visst fradrag, også sett i lys av pipens alder. Det er videre foretaket som har bevisbyrden for fradragets størrelse, jf. blant annet LE-2018-139580.
>
> Sekretariatet finner at prisavslaget passende settes til kr 20 000.

Nemnda har også på dette punktet kommet til det samme som sekretariatet.

Ved en utbetaling må det også gjøres fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Samlet prisavslag blir derfor kr 10 000. Forsinkelsesrente tilkjennes også, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Vegard Kleven (forbrukerrepresentant).