

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-151

9.2.2026

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

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

Avvik ved tak, terrasse, og varmepumpe – TG 2 og TG 3 – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1991 ble solgt for kr 4,85 mill. og overtatt av kjøper den 30.5.24. Boligen ble markedsført med et «Deilig bassengområde med terrasse og gjerde rundt». I tillegg fremkom det at eiendommen var godt vedlikeholdt og at mye var oppusset i 2009 eller senere. I tilstandsrapporten var hoveddelen av bygningsdeler gitt TG 2, herunder punktene «balkonger, terrasser og rom under balkonger» og «Takkonstruksjon/loft». Takteking og undertak ble gitt TG 3. Det ble anbefalt tiltak ved boligens undertak, og boligens VVS-anlegg var hovedsakelig fra byggeår. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, bl.a. avvik ved terrasse, tak og varmepumpe. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige ut ifra opplysningene i salgsdokumentene. I tillegg hadde selger og selgers takstmann misligholdt sin opplysningsplikt ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ble gitt konkrete opplysninger om behov for utbedring av flere av de aktuelle bygningsdelene i salgsdokumentene. Nemnda kom til at avvik ved terrasse og yttertak utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 863 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Vestfold oppført i 1991.

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

Usjenert og flott solrik tomt med koselig beplantet hage og hekk. Skiferlagt terrasse. Gårdsplass med belegningstein. Gruset Noe naturtomt. Deilig bassengområde med terrasse og gjerde rundt. (...)

Eiendommen er godt vedlikeholdt og mye er oppusset i 2009 eller senere.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2009, og hadde bodd i boligen de siste 12 månedene.

I tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget ble det gitt følgende generell informasjon om boligen:

Enebolig oppført i 1990. Da en av tidligere eier er gått bort er tidspunkter og informasjon noe usikker. Det benyttes derfor i hovedsak året 2009 for omgjøringer. Tak lagt om i 2009. Opprinnelig undertak er beholdt. Dette har skader som følge av lekkasjer. Tiltak bør gjøres. Kledning, vinduer, ytterdører, trapper og terrasser fra byggeår og preges av dette.

Innvendig er det også gjort endel oppgraderinger i 2009 eller senere. (...) VVS anlegg hovedsakelig fra byggeår. Ny bereder i 2010. (...) Her er det også gjort oppgraderinger bl.a. bytte ut fyrkjele med varmepumpe. Anbefaler en gjennomgang av anlegget med fagkyndig. (...) Frittstående terrasser. Her er det stort behov for vedlikehold og oppgradering av treverk. Noe utskiftinger skal være gjort på bassenget men tilhørende utstyr.

Boligen ble solgt for kr 4,85 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 30.5.24.

I det følgende omhandles mangelsforholdene hver for seg.

1. Terrasse

På spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til utførte arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, har selger svart «Nei».

I tilstandsrapporten ble balkonger, terrasser og rom under balkonger vurdert til mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»):

Terrasse av impregnerte materialer anlagt på grunn. Beisa gulvbord og malt rekkverk. Terrasse på plate av betong belagt med skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Skader i skifer og fuger. Løse skifer. Noe skjevheter.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Andre utvendige forhold ble også vurdert til TG 2, og fra rapporten hitsettes:

Uteområde med terrasser, jacuzzi og basseng Terrasse syd anlagt på grunn samt forstøtningsmur av betongblokker. Selve terrassen, pergola, rekkverk og levegger er av impregnert treverk. Plassmurt peis av lettklinkerblokker. (...) Terrasse/bassengområde oppført av impregnerte materialer anlagt på stolper/grunn. Rekkverk og levegger også av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse syd: Generell vær og bruksslitasje på treverk. Skjevheter i mur og gjerde. Sprekker i peis.
Bassengområde: Generell vær og bruksslitasje på treverk. Noe skjevheter.

Tiltak

- Tiltak: Vedlikehold og utskiftninger må påregnes. Anbefaler sjekk av teknisk utstyr med fagkyndige. Ukjent omfang på vedlikehold, estimat usikkert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Etter overtakelsen oppdaget kjøper større ødeleggelser på terrasse ved basseng. I tillegg ble det gjort funn av store mauransamlinger og råteskader.

I reklamasjonsrapport fra takstmann H fremgikk følgende:

Basert på en helhetsvurdering med overstående tatt i betraktning vurderes det ut fra terrassedekkets alder som påregnelig med behov for utskiftninger av enkeltbord. Omfang av råteskader vurderes likevel å ligge ut over hva som er forventbart i område hvor grener fra hekk har hengt ut over terrasseplatingen. Økt skadeomfang i dette område skyldes at terrassebordene i dette område ikke har fått anledning til å tørke ut grunnet skygge fra grener.

Jfr. tilstandsrapport innklippet over er det for terrasseplating rundt bassengområde kun beskrevet generell vær- og bruksslitasje på treverk, i tillegg til skjevheter. Faktisk tilstand samsvarer ikke med disse opplysningene.

UTBEDRINGSTILTAK

Det anbefales ut fra alder at terrassebord skiftes i sin helhet rundt bassenget. Det er likevel i understående tabell kun medtatt områder hvor det er konstatert råteskader. Det er ikke observert skader som tilsier behov for større utskiftninger av bjelkelag. Behov for utskiftninger vil dog ikke la seg stadfeste uten at terrassebord fjernes i sin helhet. Ytterligere kostnader må derfor påregnes avhengig av bjelkenes tilstand.

Takstmann H estimerte utbedringskostnader for terrassen på kr 90 000.

2. Tak til bolig og garasje

I tilstandsrapporten ble takteking vurdert til TG 3, og det ble opplyst om følgende:

Tak et tekket med glasert teglstein.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Brudd i endel stein ifb med gradrenner. Dette har før til skader på undertaket.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Undertak ble også vurdert til TG 3:

Forenklet undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Fuktskader i gradrenner samt på oversiden der steinmangler.

Tiltak

- Tiltak: Lokal utbedring. Noe usikkert estimat pga omfang.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/loft ble vurdert til mørk TG 2, og fra rapporten hitsettes følgende:

Selvbærende takkonstruksjon med valm.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist andre avvik: Ufullstendig isolering. Se også p.t undertak.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nedløp og beslag ble vurdert til mørk TG 2:

Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål. Antatt noe oppgradering ifb med nytt tak men hovedsakelig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Generelt alder og værslitasje samt svette i skjøter og rust.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Garasje ble vurdert til mørk TG 2, og fra rapporten hitsettes:

Garasje oppført på gulver av betong med oppkant av lettklinkerblokker. Vegger av bindingsverk kledd med dobbeltfalsert panel. Valmet selvbærende takkonstruksjon. Tak tekket med glasert teglstein på undertak av rupanel/papp. Tak lagt om antatt ca 2009. Da med nytt undertak. Renner og beslag av lakkert stål. Vinduer men enkle glass, teakfinerte dør og leddporter av treverk. En port har automatisk åpner. Den er ikke testet.

Innlagt strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er ujevnt gulv med part med motfall. Svinnsprekker i betong. Veggkonstruksjon har skjevheter. Utv. overflater inkl, porter, dør og vinduer preges av vedlikeholdsbehov. Skader forekommer på møneavslutninger(stein). Værslitasje på renner og beslag.

Tiltak

- Tiltak: Generell oppgradering og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

I egenerklæringen har selger på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, svart «Ja», og opplyst «har vært litt lekkasje på tak i huset da noen takstein gikk i stykker kommer litt vann inn i garasjen når det er mye snø».

Etter overtakelsen, gjennom sommeren, oppdaget kjøper at takstein på bolig og garasje ikke fremsto å ha blitt skiftet ut i 2009 slik det ble opplyst om ved salget. Ved nærmere undersøkelser, avdekket kjøper at enkelte av taksteinene var fra byggeåret 1991 og 1989.

I reklamasjonsrapporten ble det bekreftet at taksteinen var hhv. 20 og 18 år eldre enn hva som fremgikk av tilstandsrapporten. Taksteinen var datostemplet med 89 og 91. Ved befaring ble det også observert mye brekkasje i takstein, og at «Eier har tildekket områder med defekte stein for å redusere risiko for lekkasjer». I tillegg ble det opplyst at takstein generelt fremsto med «høy grad av krakeleringer», som kombinert med høy alder, ga risiko for lekkasjer over tid. Takstmann H opplyste også at lekkasjer skyldtes defekte stein og utilsiktet/stor fuktbelastning på undertak/gradrenner over tid.

Takstmann H anslo at det måtte påregnes full omteking av takflater 10-20 år tidligere enn hva som ble opplyst om ved salget. Videre fremgikk følgende om utbedringskostnader:

UTBEDRINGSTILTAK

Det må som beskrevet i tilstandsrapporten påregnes lokale tiltak i gradrenner for bolig. Da dette er beskrevet i tilstandsrapporten er tiltak ved gradrenner ikke medtatt i understående kostnadsoverslag.

Det må etter undertegnades vurdering påregnes full omteking av takflater 10-20 år tidligere enn hva som er gitt uttrykk for i tilstandsrapporten. Full omteking av både bolig- og garasjetak er skjønnsmessig vurdert å ligge i nivå ca. 1 000 000,- inkl. mva. Dersom det kun foretas utskiftning av takstein vurderes kostnader å ligge i nivå ca. kr. 600 000,- inkl. mva.

Det vil isolert sett per tid ikke være behov for full omteking av takflater da takstein har en antatt restlevetid i nivå 10-15 år og skader i undertak lar seg reparere lokalt. Det må likevel skiftes en del takstein som følge av brekkasjer. Da takstein som følge av alder har gått ut av produksjon vil det ikke være mulig å fremskaffe suppleringsstein. Det anbefales derfor at garasjetaket tekkes om med ny stein og at takstein fra garasje benyttes som suppleringsstein for hovedtaket/bolig. Dette er derfor lagt til grunn i understående utbedringskostnader. Det bemerkes at ny stein må være tilpasset eksisterende lekteavstand for å unngå å måtte skifte lekter.

Kostnader til «utskiftning av takstein for garasje tilsvarende dagens stein, samt lokale utskiftninger av takstein med brekkasje for bolig», ble angitt til kr 200 000.

Foretaket har innhentet to artikler fra teglverk.no, som viste at det ikke var uvanlig å tekke tak med eldre takstein.

3. Varmepumpe til basseng og varmepumpe til vannbåren varme

I egenerklæringen hadde selger under punktet «tilleggs kommentarer» kommentert følgende:

(...) Pumpe til basseng trenger vedlikehold.

Varmtvannstank ble vurdert til TG 1, og fra rapporten hitsettes:

Varmtvannsbereder med kapasitet på 150 + 170 liter. Dette er en dobbeltmantlet bereder som også er en del av opplegg for vannbåren varme.

Årstall: 2010. **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vannbåren varme ble vurdert til mørk TG 2:

Det er vannbåren varme i begge etasjer. Termostater i enkelte romsrom er koblet opp mot ventiler i teknisk rom. Vann varmes opp av varmepumpe via bereder. Anlegget er endel oppgradert ca 2010.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Ingen kursfortegnelse. Ukjent hvile rom som har vannbåren varme.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Kontakt fagpersonell.

Andre utvendige forhold ble vurdert til mørk TG 2:

Basseng med skjellet og vegger av stål. Duk av pvc. Egen pumpe/renseanlegg som er koblet til varmepumpe. Ukjent alder på dette utstyret men det opplyses at duk og isolasjonsplater under skal være byttet i senere år.

Etter overtakelsen opplevde kjøper problemer med varmepumpen til bassenget. Ved nærmere undersøkelser avdekket kjøper at varmeveksleren inne i pumpen ikke var tømt for vann, slik som den skulle før vinteren. Kjøper opplevde også utfordringer med varmepumpen tilknyttet vannbåren varme.

I rapporten utarbeidet av takstmann H, fremgikk følgende:

VARMEPUMPE TIL BASSENG (...)

KONKLUSJON: Varmepumpe for basseng er defekt og må i henhold til leverandør påregnes skiftet. Årsak til at pumpen er defekt vurderes primært å være henført alder. Pumpens tilstand fremgår ikke av opplysninger i tilstandsrapport og/eller egenerklæringsskjema.

UTBEDRINGSTILTAK: En utbedring innebærer at pumpen må skiftes. (...)

VARMEPUMPE TIL VANNBÅREN VARME

I regi av eier ble VVS-firma R kontaktet for nærmere kontroll og tilkobling av varmepumpene. Pumper går nå angivelig som de skal. VVS-firma R opplyser imidlertid at endelig funksjon ikke vil la seg kontrollere før den kalde årstiden. Det bemerkes i tillegg at varmepumpene støyer mye (bekreftes også av undertegnede). (...)

KONKLUSJON: Varmepumper er nå tilkoblet og skal kunne varme opp vannbårent varmeanlegg som tiltenkt. I henhold til serviceleverandør vil dog faktisk funksjon ikke la seg vurdere før vinteren. Varmepumper støyer mye. Årsak til støy er ikke kjent, men kan skyldes defekte lagre.

UTBEDRINGSTILTAK: Det må på bakgrunn av varmepumpenes alder påregnes utskifting innen kort tid. Det vurderes likevel at pumpene vil kunne opprettholde funksjon inntil 3-5 år, forutsatt årlig service og utskifting av eventuelle defekte lagre.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at kjøper ble forespeilet et nyere tak uten behov for umiddelbar utskifting, samt et mindre omfang skader ved terrassen. I tillegg har kjøper vist til at skadene ved varmepumpen ikke hadde oppstått som følge av elde, men som en konsekvens av manglende vedlikehold. Selger har dessuten tilbakeholdt opplysninger om at pumpen var defekt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 863 000, samt krav om forsinkelsesrenter fra 22.11.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at det var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har særlig vist til at det ble gitt konkrete opplysninger om boligen ved salget, herunder opplysninger om behovet for utbedring av flere bygningsdeler. Taket ble vurdert til TG 2 og TG 3, terrassene ble vurdert til TG 2, og vannbåren varme ble vurdert til TG 2. Kjøper ble oppfordret til å gjøre nærmere undersøkelser før kjøpet, og ble også informert om at selgers avdøde ektemann hadde hatt ansvaret for det meste av boligen. Selger hadde følgelig begrenset kunnskap om eiendommen, og kjøper hadde ikke overholdt undersøkelsesplikten, jf. avhl. § 3-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 for noen av de påberopte forholdene, og viste bl.a. til at det var gitt flere risikoopplysninger i salgsdokumentene. Videre var mange av de aktuelle bygningsdelene gitt TG 2 og TG 3 i tilstandsrapporten. I tillegg fant sekretariatet det ikke dokumentert at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og innvirkningsvilkåret kunne vanskelig sies å være oppfylt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Etter avhl. § 3-2 første ledd foreligger det en mangel ved eiendommen, dersom eiendommen ikke samsvarer med kjøpers rimelige forventning, basert på «mellom anna» eiendommens «type, alder og synlege» tilstand. Ifølge forarbeidene skal bestemmelsen gi uttrykk for en abstrakt vurdering av hvorvidt eiendommen er mangelfull. Med dette menes en konkret helhetsvurdering av om eiendommen avviker fra det kjøper med rimelighet kunne forvente, alle forhold tatt i betraktning. Det er opplysningsbildet i forkant av kontraktsinngåelse som er det avgjørende for fastsettelsen av kjøpers rimelige forventning.

Nemnda har funnet saken tvilsom og anser den å være et grensetilfelle, men har etter en samlet vurdering kommet til at de avvik som er avdekket ved terrasse og yttertak til bolig og garasje går utover det kjøper i alminnelighet måtte forvente etter avhl. § 3-2 første ledd.

Når det gjelder feil alder på boligens og garasjens tak, er det på det rene at disse er omtalt med feil omleggingsdato. Dette medfører igjen at det er en del kortere restlevetid igjen på disse takene enn det kjøper kunne forvente ut fra opplysninger i salgsdokumentene.

Med hensyn til terrassen er denne i salgsoppgaven beskrevet med «generell vær- og bruksslitasje». Det fremgår imidlertid av takstmann Hs rapport at det på terrassen, etter at snøen smeltet, ble oppdaget omfattende råteskader. Det fremstår å foreligge et langt større og dyrere avvik enn det kjøper ble forespeilet ved avtaleinngåelsen.

Nemnda har merket seg tilstandsgradene som ble gitt for disse bygningsdelene, men finner at det totalt sett er avdekket avvik og kostnader som overstiger kjøpers forventning. Nemnda ser i den samlede vurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd noe hen til at boligen ble markedsført i relativt positive vendinger, bl.a. ble det vist til at «Eiendommen er godt vedlikeholdt og mye er oppusset i 2009 og senere.»

Nemnda finner likevel ikke at det foreligger mangel for varmepumpen, og kan her i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse:

Ved salget ble kjøper opplyst at det forelå et behov for nærmere sjekk av teknisk utstyr, og at vedlikeholdsbehovet var ukjent. Selger opplyste selv i egenerklæringen at varmepumpe til basseng trengte vedlikehold. At kjøper oppdager svikt ved anlegget som skyldes manglende vedlikehold og ettersyn, kan etter dette derfor vanskelig anses for å utgjøre et upåregnelig avvik, og vi bemerker også her at utbedringskostnadene ligger innenfor det sjablongmessige anslaget for samlede utbedringskostnader på kr 50 000 til 100 000. Både utvendige forhold og vannbåren varme ble vurdert til TG 2, og det ble opplyst at mer enn forventet brukstid var passert. Vi tilføyer også her at grensedragningen mellom TG 2 og TG 3 i stor

grad beror på et faglig skjønn foretatt på befaringstidspunktet. At det da i ettertid er avdekket forhold som kan tilsa at tilstanden på vannbåren varme ligger nærmere TG 3, kan i dette tilfellet ikke være avgjørende for forventningsvurderingen. Se bl.a. FinKN 2025-220 og FinKN 2021-576. Endelig nevner vi kort at aldersbetraktninger også her må veie tungt i kjøpers disfavør.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, har nemnda funnet vurderingen krevende.

Beløpet på kr 1 mill., som takstmann H angir som samlede kostnader for tak på bolig og garasje, er som han selv påpeker «skjønnsmessig vurdert». Hvordan de konkrete kostnadspostene i rapporten er beregnet, og hva som er sammenhengen mellom disse, er ikke nærmere forklart. Takstmann H skriver at det isolert sett ikke er behov for full omtekking av takflater, ettersom takstein har en antatt restlevetid på 10-15 år, og skader i undertak kan repareres lokalt. Estimerte kostnader omfatter skifte av takstein som har gått ut av produksjon og skadede takstein som følge av brekkasje. Det ble opplyst om skadede takstein i tilstandsrapporten ved salget, og om fuktskader i gradrenner. Takstmann H opplyser at undertaket på garasjen vurderes å ha god restlevetid.

Alle forhold tatt i betraktning har nemnda funnet det mest hensiktsmessig å utmåle prisavslaget etter avhl. § 4-12 første ledd. Samlet prisavslag for avvik ved tak på bolig og garasje, samt terrassen, settes skjønnsmessig til kr 200 000.

Forsinkelsesrente 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 Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).