

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-154

9.2.2026

Co-assuranse SCOR og NEWLINE

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

114 år gammel bolig – feil ved tak mv. – oppussingsobjekt – risikoopplysninger – avhl. § 3-2.

En enebolig oppført i 1910 ble solgt for kr 14,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.10.24. Boligen ble solgt som et dødsbo og ble omtalt som et oppussingsobjekt. Takkonstruksjon ble gitt TG 1, mens taktekking og loft ble gitt TG 2, med opplysninger om mose, tegn til fukt og usikker levetid. Beslag og renner ble gitt TG 3 og det var opplyst om feil. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje og feil ved lufting på taktekking, fukt/råte i bjelkelag, vegger og tak. Foretaket avsto kjøpers krav under henvisning til risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 448 956, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1910.

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

Boligen er opprinnelig fra 1910 og senere bygget på i flere omganger. Det kreves renovering, men potensiale i eiendommen er stort! Eget koselig uthus med lite bad og kjøkken, samt stor dobbelgarasje med mye lagring, finner du også på eiendommen. (...)

Standard

Stor enebolig over tre plan som gir en fantastisk mulighet for deg som ønsker et oppussingsobjekt med potensial. (...)

Kjøkken:

Kjøkkenet i hovedetasjen er romslig og har godt med benkeplass, men det viser tegn på slitasje og vil ha behov for oppgradering for å møte dagens standard. (...)

Soverom

Boligen har flere soverom, alle med gode lysforhold og plass til oppbevaring, men de trenger modernisering for å oppnå dagens standard. (...)

Byggemåte

(...)

Selve boligen er romslig og har en gjennomtenkt planløsning med flere stuer, soverom og oppholdsrom som gir god plass til en familie. Boligen bærer imidlertid preg av aldring og har behov for renovering. Her ligger det et stort potensial for å oppgradere og modernisere etter dagens standard, samtidig som du kan bevare husets sjarm og karakter. Med oppgradering av tekniske installasjoner, overflater og våtrom, kan denne eiendommen forvandles til et moderne og funksjonelt hjem som møter dagens komfortkrav. (...)

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a.:

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Loft ble gitt TG 2, og det ble opplyst om tegn til fukt fra lekkasje eller kondensering på overflater. Det var ikke kontrollerbart hvorvidt det var tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen. Det var ikke tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen. Det var imidlertid begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen, samt manglende plast/diffusjonssperre mot loft. Det ble påpekt at lufting/ventilering burde utbedres. Renner og nedløp var gitt TG 3 grunnet synlige skader, herunder var nedløpsrør teipet sammen, halvparten av levetiden var oppbrukt på beslag, det var avflassing og stedvis korrosjon. Det var ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Utbedringskostnad ble estimert til kr 10 000 – 50 000. Takkonstruksjon var gitt TG 1. Det var ikke symptomer på svikt, inispisert fra/på tak. Takteking var gitt TG 2. Det var opplyst om bl.a.:

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Det opplyses om at det har vært reparasjoner på tak. Deler av tak med nyere takstein.

Anbefalte tiltak/ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og mosefjerning anbefalt vedlikeholdsarbeide.

Himling og vegger var gitt TG 2, og det ble opplyst om ufullstendig puss, riss, sprekker, avflassing, brennmerke på brannmur i stue, stedvis skjevheter. Utbedring/oppgradering måtte påregnes.

Vinduer ble gitt TG 3 pga. bl.a. punkterte glass, værslitte karmen, harde tettelister som pga. dette tettet dårlig. Enkelte vindu/dør tok i karm og hadde behov for justering. Terrassedør manglet beslag i underkant. Beslag under vindu i 2. etg. var ufullstendig. Bad i 2. etasje ble gitt TG 3.

Krypkjeller var gitt TG 2 med opplysning om at det var manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken. Det var ellers ikke tegn til skader. Det manglet fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medførte at fuktighet fra bakken steg opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling. Krypkjelleren hadde for liten lufting som gjorde at fuktig luft ikke ble ventilert ut av krypkjelleren, med påfølgende risiko for en skadeutvikling i konstruksjoner og materialer. Det var anbefalt tiltak. Etasjeskiller var gitt TG 3 grunnet høydeforskjeller, knirk, samt fuktskader.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at boligen var et dødsbo og salget skjedde ved fullmakt. Selger kjøpte boligen i 1985. Selger opplyste om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, herunder:

Det har vært en lekkasje fra taket i hovedhuset som er utbedret i senere tid. Kjenner ikke til årstall eller hvem som utførte jobben.

Selger kjente ikke til sopp/råteskader. På spørsmål om kjennskap til arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, opplyste selger: «Ja, av faglært og ufaglært» og:

Det har vært firmaer inne og gjort utbedringer + egeninnsats på diverse arbeid men kjenner ikke detaljene på hvem og når.

Boligen ble solgt for kr 14,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.10.24, og overtatt av kjøper den 2.1.25.

Kjøper avdekket utett takteking og drypplekkasjer fra tak grunnet ufagmessig utførelse. Kjøper henvendte seg til foretaket 31.1.25 og 6.2.25 hva gjaldt:

- Råteskader i 1 og 2 etasje (soverom, kott, barnerom)
- Fukt på kjøkken og stue i 1 etasje
- Skadedyr på kjøkken og stue i 1 etasje
- Taklekkasje over kjøkkenet pga en sannsynlig svakhet i blikkslag

Det ble vedlagt et vedlegg datert 10.3.25 med kostnader på kr 406 250 for tak.

I reklamasjon av 17.3.25 fremgikk det at kjøper reklamerte over forhold beskrevet i rapport, herunder avvik i bjelkelaget med ekskrementer i isolasjon og lukt etter rotter/mus i bjelkelaget mellom krypkjeller og kjøkken i første etasje, avvik med vann/råteskade i veggkonstruksjon i annen etg., vannskade i himling i annen etasje, vannlekkasje fra området mellom den opprinnelige bygningskroppen og tilbygg, inntrengning av mus, lekkasje i tak i 2 etg, samt «leggaske over kjøkken og trappeløp – samt råde/råtne bjelker på soverom 2 etg». I reklamasjonsrapport 18.3.25 fra takstmann J fremgikk bl.a.:

Ny eier har igangsatt oppgradering av huset etter overtagelse i januar 2025. Under arbeide har entreprenør oppdaget avvik i forhold til beskrivelse av eiendommen i tilstandsrapport som var del av kjøpsgrunnlaget.

Det er foreløpig registrert fire avvik:

- Det er funnet spor etter mus/rotter i bjelkelag mellom krypekjeller og første etasje
- Det er funnet med mindre råteskade i tak / vegg i annen etasje over kjøkken
- Det er funnet en vannskade en mindre vannskade i tak på soverom i annen etasje
- Det er registrert dryppskade fra utett takteking, uheldig utforming av luftelyre i overgang mellom annen etasje og tilbygg.

Kontroll av takteking viser at tilstand på takteking er vesentlig dårligere enn det som er beskrevet i tilstandsrapport.

Skadedato: Over tid, dagens skader har oppstått som følge av mangelfull tetting mellom stubbloft og krypkjeller, dryppskade fra rørskjøt i vegg og utettheter i utvendig takteking over soverom og tilbygg. (...)

Entreprenør har avdekket avvik i bjelkelag med ekskrementer i isolasjon og lukt etter rotter/mus i bjelkelag mellom krypkjeller og kjøkken i første etasje. Avviket ble oppdaget ifb med demontering av kjøkkeninnredning. Rotter/mus har kommet inn i bjelkelag m/isolasjon og dannet reir, adkomst har vært fra krypekjeller under kjøkken og gjennom utsparing for vann og avløpsvann. Se bilde under (...)

Utsparing /hull i stubbloft ned mot krypekjeller, her har skadedyr hatt adkomstmulighet

Entreprenøren har avdekket et mindre avvik med vann råteskade i vegg konstruksjon i annen etasje. Avviket ble registrert ifb med endring av bad i annen etasje. Årsaken er en drypplekkasje som har pågått over mange år. (...)

Råteskade etter drypplekkasje fra rørskjøt. Det meste av råteskadet treverk er fjernet ifb med rivning.

Det er ved et kraftig regnvær blitt oppdaget en vannlekkasje fra området mellom den opprinnelige bygningskroppen og tilbygg, en befaring av taket og registrering opp mot tilstandsrapport viser at tilstanden på flere områder er så mangelfull at den satte tilstandsgrad TG 2 blir misvisende. Det burde vært satt TG 3 med anbefaling om omlegging av taket.

(...) Beslag foran vindu er feil utført, gjelder to vinduer. «Luftelyre» for papptekket takflate er ikke sikret for slagregn. Ved slagregn vil vann drive inn i takkonstruksjon.

Entreprenøren har avdekket en mindre vannskade i tak himling i annen etasje. Dette er en eldre skade som er forårsaket av en tidligere lekkasje fra taktekingen.

Full omlegging av taket rett etter overtagelse var ikke påregnelig. (...)

Skade nr 1-2-3 har vært skjult og ville ikke kunne oppdages under en normal besiktigelse for tilstandsrapport ved salget, skadene ble avdekket under demontering, som del av oppussing, oppgradering av boligen. Det er i kostnadsberegning kun medtatt kostnader til nødvendig utbedring av skade.

Avvik på taket skulle vært avdekket ved befaring av takflatene og vært hensyntatt ved prissetting av boligen.

Registrerte skader kunne utbedres ved demontering av kjøkkengulv i skadet område, legging av ny isolasjon og montering av nytt undergulv, liten råteskade i laftet vegg i annen etasje kunne utbedres ved at råteskadede materialer fjernes sammen med isolasjon, og det monteres nytt friskt treverk som erstatning. Det måtte utføres en mindre partiell utbedring på soveromstak utvendig og innvendig, samt sanering av liten råteskade i laftet vegg i annen etasje. Det var uttalt at avvik på takflater var så omfattende at det var anbefalt at taket legges om i sin helhet. Samlede utbedringskostnader var anslått til kr 531 250 (1. Skade etter rotter/mus, kjøkkengulv kr 60 000, 2. Råteskade i vegg, bjelkelag kr 20 000, 3. Skade soveromstak kr 20 000 og 4. Utbedring av hovedtak kr 325 000).

I tilbud 2.6.25 fra B AS ble det angitt kostnader på kr 448 956 for takomlegging og punktutbedringer.

Kjøper har anført at boligen har mangler etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har særlig vist til at selv om taktekingen var vurdert til TG 2, ble det kun opplyst at det var anbefalt rengjøring og mosefjerning som vedlikehold. Det var dokumentert en pågående lekkasje fra taket som følge av ufagmessig utførelse, som medførte en utett takteking. Det viste seg at betydelige tiltak var nødvendig umiddelbart. Taktekingen skulle ha blitt gitt TG 3. Feilene gjaldt tak som var utbedret i senere tid, og selgers mangelsansvar kunne ikke utelukkes alene grunnet boligens alder og behov for oppussing. Takets synlige tilstand tilsa at det ikke var fra boligens oppføringsår.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 448 956, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at taket ble vurdert til TG 2, og at beskrivelsen stemte med forholdene som var avdekket av kjøper. Det ble opplyst om skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater, alder med økt risiko for skader eller følgeskader, stedvis mose, usikker restlevetid, og at det var utført reparasjoner på taket. Det ble følgelig gitt omfattende risikoopplysninger, og boligen ble solgt som et dødsbo. Forholdene var dermed påregnelige for kjøper, og boligen var i tråd med avtalen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2, og viste til at kjøper måtte påregne utbedringer på de aktuelle bygningsdelene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2 grunnet feil ved taket (utett takteking og drypplekkasjer fra taket grunnet ufagmessig utførelse) i boligen oppført i 1910.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Takkonstruksjon var gitt TG 1, noe som tilsa at kjøper kunne forvente at denne eldre, men var i god stand, se til sammenlikning FinKN 2025-646. Vi forstår det slik at det er utbedring av taktekingen som er krevd utbedret. Boligen er eldre, opplyst oppført i 1910 og senere bygget på i flere omganger. Boligen bar preg av aldring og det krevdes renovering. Den var under «Standard» omtalt som et oppussingsobjekt med potensial. Hva gjelder betydningen av at boligen selges som et «oppussingsobjekt», viser vi til Prop. 44 L (2018-2019) s. 60 hvor det heter at denne typen utsagn «gir [...] et klart signal om at kjøperen ikke kan forvente så mye av eiendommen på punkter som ikke er regulert i avtalen», jf. FinKN 2025-646. Boligen var solgt som dødsbo og

selger hadde derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kunne derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter var oppfordret til å undersøke boligen særlig grundig. Ved kjøp av dødsbo er det i nemndspraksis lagt til grunn at kjøper aksepterer en større risiko for at det kan forekomme feil ved eiendommen. Om loftet var det gitt TG 2 og opplyst om tegn til fukt fra lekkasje eller kondensering på overflater. Det var mangelfull ventilering. Renner og nedløp var gitt TG 3 grunnet synlige skader, herunder var nedløpsrør teipet sammen, halvparten av levetiden var oppbrukt på beslag, det var avflassing og stedvis korrosjon. Det var ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utbedringskostnad var angitt til kr 10 000 – 50 000. Taktekking var gitt TG 2. Det var opplyst om bl.a. stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak, tekkingen hadde nådd en alder som gjorde tettheten i tiden som kom usikker, samt at det hadde vært reparasjoner på tak. Deler av tak var med nyere takstein. Det var anbefalt rengjøring og mosefjerning, samt vedlikeholdsarbeid. Der det ikke er gitt andre opplysninger om de enkelte bygningsdelene, må boligens oppføringsår legges til grunn som kjøpers forventning ved mangelsvurderingen, jf. bl.a. FinKN 2017-235 og FinKN 2020-839. Kjøper måtte dermed legge til grunn at taket var eldre, og at det hadde feil som medførte risiko for fukt/lekkasje.

Himling og vegger var gitt TG 2 hvor det var opplyst om ufullstendig puss, riss, sprekker, avflassing, brennmerke på brannmur i stue, stedvis skjevheter. Utbedring/oppgradering måtte påregnes. Selger opplyste om lekkasje fra taket i hovedhuset som var utbedret i senere tid. Selger kjente ikke til årstall eller hvem som utførte jobben. Selger opplyste om faglært og ufaglært arbeid og kjente ikke til av hvem og når. Når det i egenerklæringsskjemaet er krysset av at arbeid er utført av «ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad» følger det av nemndspraksis at kjøperne må regne med at det kan være løsninger som ikke er optimale, jf. bl.a. FinKN 2016-400, FinKN 2015-207 og FinKN 2019-453. Vinduer ble gitt TG 3 og det var opplyst om feil. Samlet sett var det altså opplyst om en bolig med vedlikehold- og oppgraderingsbehov på tak/fasade/vegger. Sekretariatet har merket seg at det i denne saken ikke er lagt frem en forklaring fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapport ifm. salget, sett hen til kommentar i reklamasjonsrapport om synlige forhold, men har ikke funnet det avgjørende for resultatet. Det er i reklamasjonsrapporten vist til feil tilstandsgrad uten noen nærmere henvisning til forskriften eller mandatet for øvrig. For sekretariatet fremstår det også som uklart hvor synlig feilen og skaden var for takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten. Det er i reklamasjonsrapporten videre vist til at lekkasje oppstod ifm. kraftig regnvær, og dermed i kjøpers eiertid, uten noen nærmere tidsangivelse. Det kan dermed ikke utelukkes at forholdet har utviklet seg. Kjøper måtte også uavhengig av tilstandsgraden være forberedt på større utbedringskostnader i nær fremtid. (...)

Sekretariatet har merket seg at det synes å være avdekket noen ufagmessigheter på taktekkingen, men kan altså i lys av det samlede opplysningsbildet ikke se at forholdet utgjør et avvik fra det kjøper berettiget kunne forvente. Vi viser i den forbindelse til takets alder, opplysninger om mose og tidligere lekkasjer/ukjent arbeid på tak. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi dermed ikke se at det foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er følgelig kommet til at det – slik saken er opplyst – ikke er grunnlag for mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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