

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-157

9.2.2026

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

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

113 år gammel bolig – avvik ved taktekking og drenering – TG 2 og TG 3 – manglende hulltaking – takstansvar? – feil tilstandsgrad? – uriktig/misvisende kostnadsestimat? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 – forskriften §§ 2-15, 2-16, 2-22 og 2-23.

En bolig oppført i 1910 ble solgt for kr 12,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.6.23. I salgsdokumentene ble det opplyst at boligen «kan fint bebos», men at den hadde et «omfattende moderniseringsbehov». Taktekking var fra byggeår og ble gitt TG 3, med et kostnadsestimat på kr 50 000 – 100 000. Takkonstruksjon/loft, rom under terreng, drenering og terrengforhold ble gitt mørk TG 2. Det ble bl.a. opplyst om fuktmerker innvendig på loft, som var vanlig for eldre bygninger, og at det var indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Videre ble det opplyst at det ikke var tegn til utvendig fuktsikring og at det måtte gjennomføres ytterligere undersøkelser, samt at det burde foretas lokal utbedring for å lede overvann bort fra bygningen. Hulltaking var ikke utført, ettersom det allerede var påvist symptomer på fukt. I selgers egenerklæring ble det bl.a. opplyst at det var fukt i kjellervegg mot gaten vinterstid, og at det ifølge takstmannen var fukt i kjellervegg og på tak. Kjøper reklamerte kort tid etter overtakelsen bl.a. over vannlekkasje og råteskader i tak, fukt/råte i kjeller, samt dårlig drenering. Kjøper anførte at det ikke var påregnelig med akutt svikt og et umiddelbart utbedringsbehov av både dreneringen og taket, og at selgers takstmann ga mangelfulle/uriktige opplysninger. Kjøper viste til at kostnadsestimatet for taket var misvisende, og at tilstandsrapporten ikke var i tråd med forskrift til avhendingslova. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at det ikke var upåregnelig at det måtte etableres fuktsikring av kjelleren, og at kjøper ikke hadde en berettiget forventning om at de estimerte kostnadene gjaldt full omlegging av hele taket. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 553 250, krav om erstatning for utgifter til juridisk bistand (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved tak og drenering/fukt i kjeller, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en del av en vertikaldelt tomannsbolig på Østlandet, oppført i 1910.

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

Boligen kan fint bebos, men har et moderniseringsbehov. Oppgradering av flere rom og bygningsdeler bør påberegnes.

Det fremgikk av plantegningen at kjelleren besto av gang, kjellerstue, vaskerom, bad og to boder. Bildene i prospektet viste at deler av kjelleren var innredet med panel på vegger, mens deler var

råkjeller med murvegger og tydelige tegn på synlig slitasje.

I tilstandsrapporten var bl.a. følgende opplysninger inntatt:

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

(...)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurdering av utførelse og tilstandsgrader/TG er basert på visuelle undersøkelser, mens boligen har vært bebodd og fullt møblert. Eventuell slitasje, hakk og andre forhold, kan som følge av dette ha vært skjult for visuell undersøkelse befaringsdagen.

Boligen har omfattende moderniseringsbehov og det kan forekomme forhold/skader på bygningsdeler som ikke lot seg avdekke befaringsdagen, men som kan komme til syne ved demontering/riving.

Kostnadene ved en totalrenovering kan bli høyere enn de kostnadsestimatene som er angitt i tilstandsrapporten. Dette er blant annet fordi flere av bygningsdelene har kostnadsestimat for lokale utbedringer av avvik, og ikke kostnader knyttet til oppgradering av bygningsdeler/bygningen.

(...)

Kilder og vedlegg

Egenerklæringsskjema er ikke mottatt. Ikke gjennomgått.

(...)

Bygningen er fra 1910. På grunn av alder og tilstand må det påberegnes modernisering/utskifting av bygningsdeler.

Utvendig taktekking ble i tilstandsrapporten gitt TG 3 («Store eller alvorlige avvik»):

Taktekking med profilerte takstein fra byggeår er utvendig besiktiget fra bakkeplan og innvendig fra soverom i 2. etasje.

Årstall: 1910

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takstein og undertak er av eldre dato og forventet brukstid er brukt opp på taktekking og undertak. Flere takstein har hakk/avskalling og enkelte har sklidd ut av posisjon. Innvendig i loft ser det ut til at det stedvis mangler undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting/remontering av takstein og utskifting av undertak nærmer seg. Skader på taket bør utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/loft ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»):

Bærende takkonstruksjon av treverk. Taket ble visuelt undersøkt fra bakkeplan, soverom i 2. etasje og innvendig i loft. Synlig isolert med stein/jord på loft. Det opplyses om oppbyggingen av en takkonstruksjon har endret seg etter byggeår, blant annet krav til tetthet og isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fuktmerker innvendig i loft, vanlig for eldre bygninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved utskifting av takteking og undertak, anbefales det å kontrollere treverket i takkonstruksjonen, da det kan forekomme skjulte skader på eldre bygninger.

Rom under terreng ble gitt mørk TG 2, og følgende opplysninger ble gitt:

Hulltaking ble ikke utført da det ble påvist symptomer på fukt i murkonstruksjon, saltutslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Drenering ble også gitt mørk TG 2:

Fuktsikring av bygningsdeler skal hindre at vann og fuktighet blir liggende mot konstruksjon.

- Overvann ledes via takrenner og nedløp.
- Ukjent om det ligger drenerør under innvendig kjellergulv, da dette ikke var et krav før 1924 i større byer.
- Bygningen er ikke være sikret mot fukt fra grunn, da dette ikke var vanlig for byggeår.

Kostnadsestimatet er satt til ytterligere undersøkelser, utover det som er innenfor undersøkelsesnivået for en tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tegn til utvendig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Terrengforhold ble gitt mørk TG 2, med bl.a. følgende opplysninger:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ser ut til at det er områder på eiendommen med mulighet for at vann blir stående.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring for å lede overvann bort fra bygningen.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1981, og hadde bodd der i 42 år. Selger svarte på bl.a. følgende spørsmål:

5. Kjenner du til om det har er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja. Det er fukt i kjellervegg mot gaten på vinterstid og snøen må holdes unna husvegg.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja. Fukt i kjellervegg og på tak ifølge takstmann.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja. Det er fuktskader på vegg mot gaten i kjeller, under rydding og vask av boligen ble det funnet enkelte døde sølvkre i kjeller. Det har i løpet av de siste 40 årene aldri vært observert sølvkre i denne boligen.

18. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært egeninnsats/dugnad. Kun sparklet/murt, malt og flekket på fasade.

Boligen ble solgt for kr 12,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.6.23, og overtatt av kjøper den 1.8.23.

Kjøper iverksatte kort tid etter overtakelsen oppussing av boligen. Da en lampe i taket på spisestuen ble skrudd ned, hadde vann «fosset» ut av hullet. Ifølge kjøper viste det seg at hele taket var vått, og at det var akutt svikt i taktekkingen. Kjøper innhentet en skaderapport datert 20.9.23 fra K Entreprenør:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Skade 1: Vanninntrengning fra utett yttertak. Her har taket som lekker for flat takvinkel til å ha takpanner slik det er nå. Regnvann trenger inn under takpanner å ligger på undertak og lekter. Lekter og undertak vil med tiden råtne å vann trenger igjennom. Her er det også oppdaget råte langs gavl vegg på hovedtak, der trenger vann inn ved gavlbeslag og blir liggende ved lekter slik at undertak og lekter råtner.

Skade 2: Her er det fukt og kondensproblemer langs yttervegg i kjellerstue. Det er montert plast på ytterveggene selv om det ikke skal være det. Sluk har blitt kledd over av gulv slik at hvis det kommer tilbakeslag fra sluk vil vann ligge i trekonstruksjon å treet vil over tid råtne. Det er også problem med vann som kommer inn i nedre del av betongvegger pga dårlig drenering utvendig.

(...)

Dette er skader som har pågått og kommet over tid.

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Skade 1: Hvis kunde ønsker å beholde takpanner her må undertak sikres tilstrekkelig for å kunne tåle vann. Beste hadde vært å legge tekking på taket.

Skade 2: Fjerne plast fra yttervegger, fikse drenering utvendig og lage tilkomst for sluk i nytt gulv (...)

Skadeomfang

Skade 1: Råte i yttertak, vannlekkasje inne. Skadet område utvendig og innvendig i tak på rundt 6 m2. Gulv er skadet i et område på omkring 3 m2

Skade 2: Fuktskade i gulv i et område på omkring 6 m2, fuktskade i vegg i et område på omkring 14 m2 (...)

Igangsatt arbeid

Kunde har fikset tak utvendig. Kunde har revet store deler innvendig.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 7.9.23.

I reklamasjonsrapport fra takstmann V. datert 11.12.24 fremgikk følgende:

1) Taktekking

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

(...)

Undertegnede er forøvrig enig i beskrivelser og tilstandsgrad gitt i henhold til det som opplyses om taktekking i tilstandsrapporten.

Hvor vurderingene våres vurderes forskjellig er den sjablonmessige vurderingen av anslaget på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3, i dette tilfellet taktekking og undertak.

Basert på beskrivelsen "Takstein og undertak er av eldre dato og forventet brukstid er brukt opp på taktekking og undertak" vurderes den sjablonmessige kostnadsestimat på 50 000 – 100 000kr som et betydelig avvik i henhold til hva den "faktiske" kostnaden er for utskiftning av takstein og undertak, da det ikke står beskrevet annet i rapporten.

(...)

VURDERING AV SKADE/MANGEL:

Basert på de reelle kostnadene for utskifting av taket er det min vurdering at den sjablonsmessige vurderingen i tilstandsrapporten bryter med forskriften § 2-22, da det er et vesentlig avvik mellom sjablonanslaget og de faktiske kostnadene.

Det foreslås:

I henhold til oversendt pristilbud. Utskiftning av undertak, opplekting og utskiftning/remontering av takstein.

Tilleggs kommentar fra pristilbud:

Med tanke på at huset er oppført på byantikvarens liste, så er det en krevende og omfattende jobb å utbedre denne typen tak. Dette vil dessverre gjenspeile seg i prisen.

Pris ut i fra ovenstående vurdering: 790 000,- ink. mva.

2) Drenering

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

(...)

Årsaken til fuktproblemer i kjelleretasjen kommer trolig av manglende drenering, hvis det viser seg å være drenering kan denne vurderes å ha passert "sin forventede levetid" da det ikke foreligger informasjon på hvilket år eventuell drenering er fra, tas utgangspunkt i byggeår.

Basert på vurderingen der fremkommer av tilstandsrapporten er det to bygningsdeler som forøvrig vurderes å henge sammen og omhandle det samme men beskriver hver sin bygningsdel. Dette er "Drenering" og "Rom under terreng".

I henhold til NS 3600:

Vedrørende drenering gjøres observasjoner fra innside av rom under terreng som kan gi indikasjoner, sjekkes. Om det ikke er mulig å finne symptomer, brukes aldersvurdering, terrengforhold og grunnforhold til å vurdere drenering.

I tilstandsrapporten står det i klartekst: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er heller ikke boret hull på 73mm i rom under terreng da det allerede var påvist symptomer på fukt i murkonstruksjon. I henhold til gjeldene bransjestandard, NS 3600. Står det klartekst TG3, for påvist funksjonssvikt. Vedrørende fuktindikasjoner som er påvist i rom under terreng vurderes dette til funksjonssvikt, for drenering. I tillegg til de påviste indikasjonene foreligger risikofaktorer som terrengforhold med fall inn mot en side av bygningskroppen og aldersvurdering av dreneringen som tilsier at det er behov for umiddelbare tiltak. Basert på opplysninger som fremkommer av tilstandsrapport og av egne observasjoner og undersøkelser utført på befaring, skulle både "drenering" og "rom under terreng" vært gitt etter min vurdering vært gitt TG3 med sjablonmessig utbedringskostnad for bygningsdelen.

Under pkt. drenering står det beskrevet at det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette hadde jeg vært enig i dersom det ikke var påvist symptomer på fukt i murkonstruksjon i rom under terreng. Når det allerede er påvist symptomer på funksjonssvikt, både i form av saltutslag, men også dersom hulltaking i kjellerstue hadde blitt foretatt, skulle opplysninger vedrørende utbedringstiltak og sjablonsmessig utbedringskostnad burde vært opplyst om i tilstandsrapporten, ref. TG3 og takstforskriften.

(...)

For å oppnå tilstrekkelig drenering er det behov for:

Etablere flere lag med beskyttelse og drenerende tiltak som omfatter grunnmursplast, drens-systemer og kapillærbrytende materialer. (...)

Pris ut i fra ovenstående vurdering: Kr 738 875,- ink. mva.

3) Rom under terreng

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

(...) Når undertegnede var på befaring ble det utført hulltaking på 73mm i rom betegnelse i tilstandsrapport som (kjellerstue?) i nedre del av påforet yttervegg på høyre side sett fra tilkomstdør, rommets helhet er kledd med stående trepanel. Av hulltakingen ble det avdekket dampsperre som en del av oppbygning av vegg

i yttervegg av rom under terreng. Dette gjelder forøvrig to av veggene som regnes som yttervegg i dette rommet og kunne vært avdekket og informert om i rapporten dersom hulltaking ble utført i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapport.

Det fremkommer av Byggforskserien sine sider under "aktuelt": Bruk av dampsperre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis.

(...) På innvendig side må veggen også være diffusjonsåpen, det vil si at den må være uten dampsperre.

Påfølgende bilder er hentet fra salgsoppgave som viser markert i rødt hvor det er påvist forhøyede fuktverdier og skadelig fuktinnhold målte steder nedre del av vegg på befaringsdagen til undertegnede. Det er videre avdekket dampsperre som en del av oppbygning av vegg. Dette ble avdekket ved å bore et hull på 73mm.

Påfølgende bilde viser hulltaking med hull på 73mm nedre del av yttervegg med dampsperre bak kledning. Vi ser også at det er unormalt høye fuktverdier, med såpass høye nivåer at det er skadelig for trevirke.

VURDERING AV SKADE/MANGEL:

Årsak til fukt fremstår blant annet å stamme fra sviktende/manglende drenering. Problemet kan utbedres ved å etablere tilstrekkelig drenering rundt tomannsboligen. For ytterligere informasjon se pkt. 2.drenering. Prisestimat som ligger til grunn under dette punktet er orienterende som estimat for utbedring av innsiden for to av veggene (yttervegger). med riktig oppbygning av vegg vedrørende rom under terreng.

Pris ut i fra ovenstående vurdering: 34 375,- ink. Mva

TOTALSUM: Kr: 1 563 250,- ink. mva.

Foretaket har innhentet en kommentar fra takstmannen som utferdiget tilstandsrapporten i forbindelse med salget.

Ifølge foretaket sto det ingenting i rapporten fra K Entreprenør om at *hele* taket måtte byttes. Foretaket har videre vist til at det i rapport fra takstmann V. heller ikke fremgikk at det var nødvendig med en omlegging av taket, men derimot at taktekkingen var «moden for utskiftning».

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det ikke var påregnelig med akutt svikt og umiddelbart utbedringsbehov av dreneringen på «oversiden» av boligen, da det kun ble opplyst om fukt på «nedsiden», og dreneringen ble gitt TG 2. Det var heller ikke påregnelig med utbedring av taket. Selgers takstmann måtte dessuten forstå at det var akutt svikt i dreneringen med de fuktproblemer som var i kjelleren, og at dette trolig hadde blitt ytterligere forsterket om takstmannen hadde foretatt hulltaking i den mest fuktutsatte veggen (på oversiden). Takstmannen skulle ha gitt punktet TG 3, og tilstandsrapporten var dermed ugyldig, jf. forskriften §§ 2-15 og 1-5. Takstmannen ga også mangelfulle opplysninger om hele takets beskaffenhet, samt et misvisende sjablonmessig kostnadsestimat til utbedring av taket. Dersom kostnadene var beregnet for en lokal utbedring måtte dette ha fremkommet klart i tilstandsrapporten, jf. forskriften § 1-4 om klart språk. Kjøper har videre vist til HR-2025-1749-A, og anført at det ikke ble gitt tilstrekkelig tydelige risikoopplysninger til at forholdene var påregnelige for kjøper.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 553 250, krav om erstatning etter avhl. § 4-14 på kr 4 000 for utgifter til juridisk bistand, samt forsinkelsesrente fra 22.1.25.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, hverken når det gjaldt drenering eller taket. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper ikke hadde en berettiget forventning om at de estimerte kostnadene på kr 50 000 – 100 000 gjaldt en omlegging av taket, og det kunne ikke være upåregnelig for kjøper at det måtte etableres fuktsikring av kjelleren. En naturlig språklig forståelse av kostnadsestimatet var at det gjaldt utbedring av de påviste og omtalte skadene på taket. I alle tilfeller var det i tilstandsrapporten presisert at kostnadene ved en totalreovering kunne bli høyere enn estimatet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2 eller 3-7 vedrørende drenering og tak, og heller ikke at det var gitt uriktig/misvisende kostnadsestimat for taket, jf. avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7 ved dreneringen og taktekingen. Boligen er oppført i 1910.

Nemnda har ved vurderingen av saken delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Sjøvold – bemerk:

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, da det ikke var påregnelig med akutt svikt i dreneringen og et umiddelbart utbedringsbehov. Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen:

Boligen i denne saken ble oppført i 1910, og var dermed 113 år gammel ved kjøpet. I salgsprospektet ble boligen opplyst å ha et moderniseringsbehov, og at det måtte påregnes oppgradering av flere rom og bygningsdeler. I tilstandsrapporten ble drenering gitt TG 2, og det ble opplyst at det var ukjent om det lå drenerør under innvendig kjellergulv, da dette i større byer ikke var et krav før i 1924. Videre ble det opplyst at «Bygningen er ikke være sikret mot fukt fra grunn, da dette ikke var vanlig for byggeår», at det ikke var tegn til utvendig fuktsikring, og at «Kostnadsestimatet er satt til ytterligere undersøkelser, utover det som er innenfor undersøkelsesnivået for en tilstandsrapport.» Alder på en evt. drenering ble ikke angitt ved salget. Kjøper måtte dermed forvente at dersom det var etablert drenering, kunne den være fra byggeår, jf. eksempelvis FinKN 2022-665. Rom under terreng ble gitt TG 2. Det ble opplyst at takstmannen ikke hadde utført hulltaking i rom under terreng, «da det ble påvist symptomer på fukt i murkonstruksjon, saltutslag». Takstmannens vurdering av avviket var at «Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.» Terrengforhold ble også gitt TG 2, og det ble opplyst at det var områder på eiendommen med «mulighet for at vann ble stående», og at «Det bør foretas lokal utbedring for å lede overvann bort fra bygningen». I egenerklæring hadde selger opplyst om «fukt på kjellervegg mot gaten på vinterstid og snøen må holdes unna husvegg», «Fukt i kjellervegg og på tak ifølge takstmann» og «Det er fuktskader på vegg mot gaten i kjeller». I salgsprospektet var fuktskade/saltutslag synlig på bilder inntatt av rom i kjeller. Slik saken var opplyst ved salget måtte kjøper være forberedt på at det kunne bli behov for en utbedring eller etablering av drenering i nær fremtid.

I henhold til det dokumenterte ble det etter overtakelsen avdekket fukt og kondensproblemer langs yttervegg i kjellerstue. Slik saken er opplyst for oss forstår vi det slik at dette er på oversiden av boligen. I egenerklæringsskjemaet spesifiserte selger at det var fukt i «kjellervegg mot gaten» nedsiden av boligen). Under punktet «rom under terreng» var imidlertid ikke takstmannens opplysning om fuktgjennomtrengningen i kjellermur begrenset til kun en konkret vegg. Vi vil i alle tilfeller bemerke at når det ved salget er opplyst om et problem/avvik, har kjøper langt på vei risikoen for problemet/avvikets omfang, se til sml. FinKN 2013-464, FinKN 2017-589, FinKN 2019-005 og FinKN 2014-519. Kjøper har dermed uansett overtatt risikoen for at det kunne være fukt i flere vegger enn bare på nedsiden av boligen.

I henhold til det dokumenterte er årsaken til fuktproblemet i kjelleretasjen «trolig manglende drenering». Dette samsvarer med de opplysninger som kjøper ble gjort kjent med om dreneringen i salgsdokumentasjonen.

Når det gjelder FinKN 2023-278, som kjøper har vist til, er denne saken etter vår vurdering ikke er sammenlignbar med herværende sak. Til forskjell fra denne nemndssaken kan vi ut fra alder og risikopplysninger i herværende sak hverken se at det er avdekket «fundamentale mangler» som ikke var påregnelig for en boligkjøper, eller at det er grunnlag for å legge vekt på utbedringskostnadenes størrelse. Derimot har vi funnet flere likhetstrekk med FinKN 2024-646, som kjøper også har vist til. Nemnda ga her foretaket medhold. Vi viser til at kjøper i herværende sak har overtatt risikoen for at det også kunne være fukt andre steder i kjellermuren, bl.a. på oversiden av boligen. Se også FinKN 2024-447.

Det er dokumentert relativt lave kostnader til utbedring av innvendige skader i rom under terreng (kr 34 375), sammenlignet med kostnadene til etablering av drenering (kr 738 875). Dette trekker i retning av at de

skader som er avdekket i kjelleren ikke er større enn det som kunne forventes på bakgrunn av de risikoopplysninger som ble gitt ved salget tilknyttet drenering og terrengforhold.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke er avdekket svikt ved dreneringen som kjøper ikke med rimelighet hadde grunn til å forvente på kjøpstidspunktet. Det foreligger dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-2.

Flertallet er i enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 og kan i hovedtrekk tiltre begrunnelsen. Sett i lys av de klare risikoopplysningene som var gitt, samt boligens alder, kan ikke flertallet se at den svikten som er avdekket ved dreneringen og de konkrete følgeskadene tilsier at boligen «ikkje er i samsvar med det kjøparen kunne forvente ut frå mellom anna eigedomens type, alder og synlege tilstand». Når det gjelder kjøpers henvisning til NS 3600 og saltutslagene, så gir NS 3600 anvisning på at «symptom på manglende funksjon» kan gis TG 2. Takstmannen hadde etter en skjønnsmessig vurdering satt TG 2 («avvik som kan kreve tiltak»), og flertallet kan ikke se at denne skjønnsutøvelsen var feil – ei heller at takstmannens valg kan være utslagsgivende for den abstrakte mangelsvurderingen i dette konkrete tilfellet.

Hva gjelder kjøpers anførsler om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 knyttet til dreneringen, kan ikke flertallet se at det er sannsynliggjort at takstmannen ikke har fulgt forskrift til avhendingslova § 2-16 fjerde ledd. I bestemmelsen fastsettes det at takstmannen skal «undersøke om drenering og sikring mot vann og fuktighet er tett eller skadet, eventuelt fra rom under terreng». Det vises til takstmannens opplysninger i tilstandsrapporten om drenering, rom under terreng og terrengforhold. I forskriften § 2-15 fjerde ledd stilles det krav om hulltaking i rom under terreng for å undersøke om rom har fuktskade. Hulltaking kan imidlertid unnlates dersom «avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte». Det stilles i så tilfelle krav om at takstmannen skal opplyse om «årsaken til dette» og rommet skal «i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.»

Takstmannen har altså ikke foretatt hulltaking i rom under terreng. Det er opplyst at årsaken til dette var «symptomer på fukt i murkonstruksjon, saltutslag». Flertallet finner at forskriftens krav til når hulltaking kan unnlates er oppfylt. Takstmannen opplyste imidlertid ikke om han hadde foretatt fuktkontroll med egnet fuktmåleverktøy.

Sekretariatet fremholdt følgende om betydning av at dette:

Vi ser at takstmannen skulle ha gjennomført dette. Vår vurdering er at selv om takstmannen hadde gjennomført fuktkontroll, ville opplysningen likevel ikke vært egnet til å virke inn på avtalen, grunnet de risikoopplysninger som ble gitt om drenering, rom under terreng og terrengforhold, samt selgers opplysning i egenerklæringen om at det var fukt/fuktskader på kjellervegg mot gaten. Om man ser bort fra tilstandsrapporten, ble kjøper uansett opplyst om at boligen er fra 1910, samt selgers opplysning i egenerklæringen om fukt/fuktskader på kjellervegg og sølvkre i kjelleren. Vi kan dermed ikke se at opplysningen ville vært egnet til å innvirke på avtalen selv om tilstandsrapporten ble ansett ugyldig.

Flertallet er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Etter flertallets oppfatning er det følgelig ikke grunnlag for mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7 knyttet til dreneringen.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhendingslovens bestemmelser knyttet til nødvendige utbedringer av taket.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Flertallet er enig i dette og tiltrer sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

Sett hen til det opplysningsbildet som forelå om taket i salgsdokumentasjonen, er vår vurdering at det ikke var upåregnelig med behov for utskiftning av taket grunnet råteskader og lekkasje kort tid etter overtakelsen. Både boligen og takteking/takstein var fra byggeår (1910), og dermed 113 år på kjøpstidspunktet.

Taktekkingen ble gitt TG 3, som tilsier «store eller alvorlige avvik» som man må regne med trenger utbedring «straks eller innen kort tid», og at det er påvist «funksjonssvikt eller sammenbrudd». Til dette kommer opplysningen om at takstein og undertak var av eldre dato, og at «forventet brukstid var oppbrukt på taktekking og undertak». I tillegg ble det gitt konkrete opplysninger om at «flere takstein har hakk/avskalling» og at «enkelte har sklidd ut av posisjon», samt at det «Innvendig på loft ser ut til at det stedvis manglet undertak». Takkonstruksjon ble gitt TG 2, som tilsier vesentlige avvik eller mindre avvik. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Det ble opplyst om registrerte fuktmerker innvendig på loft. Selv om det også ble opplyst at fuktmerker innvendig på loft er vanlig for eldre bygninger, tilsier likevel alder og det øvrige opplysningsbildet for at det var påregnelig for kjøper med større utbedringer eller utskiftning av hele taket innen kortere tid.

At det kort tid etter overtakelsen avdekkes vanninntrengning fra utett yttertak, kan etter vårt syn ikke anses som upåregnelig ut fra de opplysninger som ble gitt ved salget.

Kjøper har også anført at det i tilstandsrapporten av takstmannen var gitt mangelfulle opplysninger om takets beskaffenhet. Det fremgår av rapporten at takstmannen besiktiget taket fra bakkeplan og innvendig soverom i andre etasje.

Ut fra de foreliggende dokumentene legger flertallet til grunn at kjøper – i forbindelse med at en taklampe ble skrudd ned i spisestuen under oppussingsarbeider – erfarte at vann «fosset» ut av hullet. Det er dokumentert at det trenger vann inn i boligen fra utett yttertak. Som fremholdt av sekretariatet, fremgår det «at taket som lekker har for flat takvinkel til å ha slike takpanner som her, da regnvann trenger inn under takpanner og ligger på undertak og lekter. Lekter og undertak vil med tiden råtne og vann trenge igjennom. Det ble avdekket råde langs gavlvegg på hovedtak, hvor vann trenger inn ved gavlbeslag og blir liggende ved lekter slik at undertak og lekter råtner». Flertallet legger til grunn at råteskadene og deres årsak først ble oppdaget etter at deler av takstein var blitt fjernet fra taket.

Slik saken er opplyst, kan flertallet ikke se at det foreligger klare holdepunkter for at skaden var synlig ved takstmannens befaring, eller at det er sannsynliggjort at takstmannen måtte kjenne til de avdekkede forhold på annen måte. Flertallet har etter dette kommet til at takstmannen ikke har opptrådt grovt uaktsomt ved ikke å avdekke råteskadene i taket.

Flertallet kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Kjøper har anført at takstmannen har gitt et misvisende estimat av kostnadene for de nødvendige utbedringstiltakene.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I forskriften § 2-22 heter det om «Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader»:

«Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3, skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.»

I henhold til mandatet for tilstandsrapporten fremgår det at angitte utbedringskostnader kun er «et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak», at anslaget kun er gitt på «generelt grunnlag» og at det «ikke (må) forveksles med et pristilbud fra en håndverker». I utgangspunktet vil takstmannens kostnadsestimat dermed kun måtte anses veiledende, og takstmannen vil som utgangspunkt heller ikke kunne holdes ansvarlig dersom det viser seg at kostnadene ble høyere enn antatt, eller det avdekkes skjulte elementer som fordyrer utbedringsarbeidet utover hva takstmannen hadde som forutsetning. Se eksempelvis FinKN 2023-92.

Spørsmålet i saken er om det sjablonmessige estimatet i tilstandsrapporten skal oppfattes å gjelde utskiftning av hele taket eller kun skader på taket.

Selgers takstmann beskrev avvikene som «Takstein og undertak er av eldre dato og forventet brukstid er brukt opp på taktekkning og undertak. Flere takstein har hakk/avskalling og enkelte har sklidd ut av posisjon. Innvendig i loft ser det ut til at det stedvis mangler undertak.» Under punktet «Tiltak» skrev takstmannen følgende:

«Tidspunkt for utskifting/remontering av takstein og utskifting av undertak nærmer seg.

Skader på taket bør utbedres.»

Kostnadsestimat ble satt til kr 50 000 – 100 000. I henhold til det dokumenterte vil utskiftning av hele taket, herunder undertak, opplekting og utskiftning/remontering av takstein, komme på kr 790 000.

Nemnda har kommet til ulike resultater i lignende saker. I FinKN 2023-830 beskrev takstmannen under punktet «tiltak» at både taktekkning og undertak nærmet seg tidspunkt for utskiftning, og oppstilte et kostnadsestimat på «50 000 – 100 000». Nemnda kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, og var enig i sekretariatets uttalelse om at kjøper ved takstmannens estimat fikk inntrykk av at utskiftning av taktekkning og undertak kunne utføres for totalt kr 50 000 – kr 100 000. Nemnda uttalte bl.a. følgende:

«For en alminnelig kjøper fremstår kostnadsestimatet å knytte seg til de tiltakene takstmannen hadde oppstilt, som påkrevet for å utbedre de angitte avvikene; nemlig å skifte ut taktekkningen og undertak.»

Nemnda kom til motsatt resultat i FinKN 2025-86. Boligens taktekkning ble gitt TG 3, det ble opplyst om skader eller avvik på selve taktekkningen, at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt på undertak, og at taktekkningen hadde mose og slitasje grunnet elde. Tiltakene ble beskrevet som at taktekkning måtte skiftes eller utbedres, og at tidspunkt for utskiftning av undertak nærmet seg. Kostnadsestimatet var på kr 100 000 – 300 000. Nemnda kom til at det ikke var gitt et misvisende kostnadsestimat, og var enig i sekretariatets følgende uttalelse:

«I denne saken, leser vi anslaget slik at det knytter seg til utbedring av selve taktekkningen. Vi kan ikke se at kjøper på tilsvarende vis som i FinKN 2023-830 med rette fikk inntrykk av at estimatet omfattet utbedring og utskiftning av taket som sådan.»

Sekretariatet har etter en konkret vurdering i herværende sak falt ned på at kostnadsestimatet ikke gir inntrykk av å omfatte utskiftning/remontering av takstein og undertak, men derimot utbedring av de konkrete oppgitte skadene på taket. Vi kan heller ikke se at kjøper i herværende sak, som i FinKN 2023-830, med rette fikk inntrykk av at estimatet omfattet utskiftning av taket som sådan, herunder utskiftning av takstein og undertak. Vi finner det mer nærliggende å lese kostnadsestimatet slik at det knytter seg til utbedring av de konkrete oppgitte skadene på taket, som «bør utbedres».

Flertallet er enig i dette slik denne saken ligger an, og tiltrer sekretariatets nyanserte drøftelse. Etter flertallets syn må det foretas en konkret tolking av tilstandsrapporten og hva kostnadsestimatet knytter seg til i hvert enkelt tilfelle. Etter flertallets oppfatning fremstår kostnadsestimatet i denne saken å knytte seg til de tiltakene takstmannen hadde oppstilt som påkrevet for å utbedre de angitte skadene på taket, og ikke utskifting av hele taktekkningen med undertak. Flertallet kan ikke se at veilederen til NS 3600 pkt. 11 «Vurdering av tiltak og beregning av tiltak» kan tilsi en annen løsning, hvor det i første og tredje ledd heter:

For TG 3 skal det angis kostnader for å føre det tilbake til TG 0 eller TG 1, det vil si på det tidspunktet boligen eller delen ble bygd. En del av kostnadene for å bringe bygningsdeler tilbake kan være tatt med i post 2 (i NS 3600 tabell 2) for utidsmessighet med mer.

(...)

På en del områder er det vanskelig å gjøre annet enn grove estimater. Det er viktig å klarlegge at man ved angivelse av et intervall opererer på estimatnivå. Det er konstatering av skade og synliggjøring av kostnader til kjøper som er det viktige.

Flertallet bemerker for øvrig at selv om det legges til grunn at takstmannens beslutning om å ikke kostnadsestimere full utskiftning av taket ikke var i tråd med NS 3600, så må det avgjørende for mangelsvurderingen etter avhendingslova – både etter avhl. § 3-8 og § 3-2 – være at de relevante risikoopplysningene om taket ble gitt. Selv om det legges til grunn at det var gitt uriktige

opplysninger om kostnadsestimatet ved salget, kan uansett ikke flertallet se at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt.

Flertallet er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 på dette punktet.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet har kommet til et annet resultat enn flertallet, både når det gjelder dreneringen og taket. Mindretallet er kommet til at det foreligger en mangel hva gjelder fukt i rom under terreng/drenering som følge av opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7.

Spørsmålet er om selgers takstmann, som utarbeidet tilstandsrapporten for boligen, har utvist grov uaktsomhet knyttet til omtalen av dreneringen/rom under terreng.

Det følger av forskriften § 2-15 at takstmannen i rom under terreng skal se etter fuktskjolder på overflater, men at det også skal foretas hulltaking for å avdekke om det er fukt. Hullet skal tas i et område der det «*erfaringsmessig forekommer skader, slik som inedre del av utlektet vegg mot grunnmur*». Hulltaking kan unnlates hvis «*avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte*». Dersom den bygnings sakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet «*skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy*».

Mindretallet mener det i dette tilfellet skulle vært foretatt hulltaking, f.eks. i utlektet vegg i kjellerstue, særlig i lys av at rom under terreng og drenering kun ble gitt TG 2. Formålet med unntaket i forskriften er etter mindretallets syn å åpne for at hulltaking kan unnlates der det vil være overflødig fordi det allerede fremstår klart at bygningsdelen er utsatt for skadelig fukt. Et typisk eksempel kan være et bad som har fått påvist utett sluk og hvor det måles høye fuktverdier i tilliggende konstruksjoner. Badet vil få TG 3 som er den dårligste karakteren som kan gis, og det må samtidig angis et kostnadsestimat for utbedring av bygningsdelen. I slike tilfeller vil det være overflødig å ta hull.

I dette tilfellet er det imidlertid kun påvist saltutslag på grunnmuren i boden i underetasjen. Fukten har her lite skadepotensial ettersom veggen ikke er utlektet og fukten kan fordampe fritt. Bygningsdelen er kun gitt TG 2. I en slik situasjon fremstår det ikke overflødig å foreta hulltaking i de utlektede veggene som er på motsatt side av huset, for å undersøke om det er avvik med sannsynlighet for fuktskade i den lukkede veggen.

Mindretallet vil videre vise til LB-2025-21821 hvor retten gir uttrykk for at det *ikke uten videre* er slik at hulltaking kan unnlates under henvisning til at det er funnet andre feil ved dreneringen:

Takstmann (...) hevda i retten at holtaking og undersøkning av inspeksjonsluker var uødvendig fordi «avvik med med sannsynlighet for fuktskade» allereie var påvist på annan måte. Lagmannsretten er ueinig i dette. Lagmannsretten meiner at omtalen av punktet med fuktskade i trapp mot garasje av ein aktsam kjøpar ikkje ville bli oppfatta som eit omstende som tilsa truleg fuktskade også på dei innvendige kjellarveggene rundt heile bustaden.

I saken for lagmannsretten var det opplyst i tilstandsrapporten under punktet «Drenering» og «Grunn og fundament» at det på befaringsdagen var målt høye fuktverdier i innvendig vegg i kjellertrapp, samt synlig saltutslag og fukt. Punktene var gitt TG 2, og oppgitt årsak var «*fuktoppsug fra grunn og skadet drenering*». Saken er etter mindretallets syn relevant også for vår sak.

Under enhver omstendighet skulle takstmannen ha utført fuktmålinger når hulltaking faktisk ikke ble foretatt, jf. forskriften § 2-15.

Mindretallet er kommet til at takstmannen har brutt forskriften § 2-15. Manglende overholdelse av forskriften vil som et utgangspunkt også innebære en presumsjon for grov uaktsomhet fra

takstmannens side, jf. FinKN 2025-796. Mindretallet mener at de mangelfulle undersøkelsene som takstmannen gjorde av kjelleren innebærer et markert avvik fra minstekravene i forskriften, og at det er grunnlag for å anse dette som grovt uaktsomt.

Hadde takstmannen utført hulltaking i tråd med forskriftens krav, mener mindretallet at han mest sannsynlig ville ha avdekket skadelig fukt i veggkonstruksjonen, samt feilkonstruksjon i form av bruk av dampsperre mellom grunnmur og innvendig panel. Konsekvensen av dette ville mest sannsynlig ha blitt at rom under terreng og drenering ville blitt gitt TG 3 i tilstandsrapporten sammen med et kostnadsestimat for utbedring, jf. uttalelsene i reklamasjonsrapporten fra takstmann V. Opplysningssvikten har etter mindretallets syn virket inn på avtalen som ble inngått, ved at kjøperen ville ha avstått fra å legge inn bud eller lagt inn et lavere bud, dersom opplysningsplikten hadde blitt oppfylt.

Mindretallet ser ikke grunn til å gå inn på noen utmåling av prisavslag i lys av flertallets konklusjon.

Mindretallet har også kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 hva gjelder taket. Etter mindretallets syn var takstmannens kostnadsestimat for utbedringer av taktekkingen misvisende.

Mindretallet er enig i at takstmannens kostnadsestimat for den alminnelige kjøper vil fremstå å knytte seg til tiltakene takstmannen har oppstilt. I denne saken hadde takstmannen opplyst følgende om tiltak under punktet «Taktekking»:

Tidspunkt for utskifting/remontering av takstein og utskifting av undertak nærmer seg.

Skader på taket bør utbedres.

I FinKN 2023-830 ble det på samme punkt i tilstandsrapporten angitt følgende tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

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.

Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg

I begge tilfeller gis det uttrykk for at tidspunktet for utskifting av taktekkingen/taksteinen og undertak nærmer seg. Slik mindretallet leser opplysningene fremsto det dermed som at kostnadsestimatet knyttet seg til tiltak ved å skifte ut taktekkingen/taksteinen og undertaket. Dette er i tråd med den oppfatningen som ble lagt til grunn i FinKN 2023-830, hvor det var enstemmighet på dette punktet.

Denne forståelsen støttes også av at det er forutsatt i selve standarden for NS 3600 at takstmannens estimat for TG 3 skal angi kostnader for å føre bygningsdelen tilbake til TG 0 eller TG 1, jf. veilederen til NS 3600 pkt. 11, som er gjengitt ovenfor.

Takstmannen estimerte utbedringskostnader på kr 50 – 100 000. Reelle utbedringskostnader for hele taket var ca. kr 790 000. Estimater avviker i så sterk grad fra hva en utskiftning av undertak og taktekking normalt vil koste, at det må anses uriktig. Kjøper fikk ved takstmannens estimat inntrykk av at utskiftning av taktekking og undertak kunne utføres for totalt kr 50 000 – 100 000, noe mindretallet mener at takstmannen måtte ha forstått at i utgangspunktet ikke var mulig.

Når det gjelder innvirkningsspørsmålet er det mindretallets oppfatning at dette vilkåret klart er oppfylt under henvisning til avvikets størrelse. Det nevnes også at bygningsdelen kun var gitt TG 2 i FinKN 2023-830, mens det i vår sak var gitt TG 3, hvilket tilsier at kostnadsestimatet er av enda større betydning for kjøperen i vår sak, fordi kostnaden er mer nært forestående.

Når det gjelder utmåling av prisavslag er mindretallet enig med det som siteres fra sekretariatets vurdering under flertallets votum i FinKN 2023-830. Mindretallet ser ikke grunn til å gå nærmere inn på noen utmåling.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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