

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-161

92.2.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Råteskadet takkonstruksjon – risikoopplysninger – takstansvar? – avhl. §§ 3-2, 3-7, og 3-8.

En enebolig med kaldloft oppført i 1960 ble solgt for kr 2,35 mill. og overtatt av kjøper den 10.10.24. Takteking, nedløp og beslag og takkonstruksjon/loft ble gitt mørk TG 2 («avvik som kan kreve tiltak»). Det sto at tiden for utskiftning av taktekingen og undertaket nærmet seg, og at det var sett og målt fukt på kaldloftet, bl.a. i treverk ved pipen. Det var begrenset/dårlig lufting av takkonstruksjonen, og noe som erfaringsvis kunne føre til kondensskader. I forbindelse med oppussingsarbeider i loftetasjen, ble det funnet større råteskader i takkonstruksjonen. Takstmann påpekte at skadeårsaken var kondens, men en byggmester beskrev at det også var problemer med vanninnsig. To-tre bjelker rundt skorsteinen var sterkt råteskadet, og byggmesteren mente at forholdet utgjorde en alvorlig strukturell risiko. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, samt at selger og takstmannen ga mangelfulle og uriktige opplysninger. Det ble vist til at skaden var stor og alvorlig, og at hovedårsaken til skaden var vanninnsig – ikke kondens. Foretaket avslo ansvar, og viste til at boligen var i tråd med forventbar stand, og at tilstandsrapporten var i tråd med forskrift til avhendingslova. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 300 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av råteskadet takkonstruksjon, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en treetasjes enebolig med kaldloft på Østlandet, oppført i 1960.

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

(...) I loftetasjen finner du tre soverom, et pent bad med varme i gulvet, og en gang. (...)

(...)

STANDARD

Lys, hyggelig og praktisk bolig med normal standard og planløsning. (...)

Selger har opplyst om følgende moderniseringer:

(...) 2024 Satt på nytt isbordbeslag. Behandlet boligen og garasjen utvendig. Egeninnsats

I tilstandsrapporten sto det at boligen hadde normal standard og planløsning, og at bygningen ga inntrykk av å være godt ivaretatt, men at det var noen bygningsdeler som krevde vedlikehold og tiltak. Selve boligens tekniske verdi ble satt til kr 2,9 mill. etter et fradrag på kr 1,8 mill. Tilstandsvurderte bygningsdeler fikk i hovedsak mørk TG 2 («avvik som kan kreve tiltak»), herunder takteking, nedløp og beslag og takkonstruksjon/loft.

Om taktekingen sto det at tidspunkt for utskiftning av undertak og takteking nærmet seg. Lokal utbedring kunne gjøres for å forlenge brukstiden til taktekingen, men likevel burde en påregne at taktekingen måtte skiftes ut, da risikoen for lekkasjer er høy på eldre taktekinger. Konsekvensen kunne være redusert brukstid og fuktskader, også på andre bygningsdeler.

Når det gjaldt nedløp og beslag, ble det anmerket enkelte avvik fra någjeldende krav, og det sto at det generelt var behov for vedlikehold og utbedringer.

Hva gjelder takkonstruksjon/loft, var deler av konstruksjonen undersøkt fra gangbart gulv med hjelp av lommelykt. Det sto at det var begrenset/dårlig lufting av takkonstruksjonen, og at det var påvist fuktskjolder. Isolerte skrå takflater ble ansett som en risikokonstruksjon på grunn av høy skadefrekvens, og utilstrekkelig lufting og luftlekkasjer kunne erfaringsvis føre til kondensskader og isdannelser under kaldere værforhold. Spikere stakk igjennom undertaket på flere steder, og det var synlig misfarging på undertaket. Det var uklart om fuktmerkene skyldtes tidligere eller nylig vanninntrenging. Ved fuktmåling ble det registrert fukt i treverket mot pipen, men tørre verdier i kottet/kneloftet. Det var ellers spor etter mus og flaggermus av ukjent omfang, og isoleringen mot kaldloftet ble vurdert som utilstrekkelig/ujevn. Det sto at lufting/ventilering burde forbedres, og at det burde gjøres nærmere undersøkelser.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1996, og at selger hadde bodd i boligen siden. Selger krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader i boligen. På spørsmål om kjennskap til utettheter i tak, hadde selger krysset av «ja» og skrevet «rundt pipe, problemer med snøfanger». På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på tak, hadde selger krysset av «ja, kun av ufaglært / egeninnsats» og skrevet «egeninnsats 2023».

Boligen ble solgt for kr 2,35 mill. i september måned 2024 og overtatt av kjøper den 10.10.24.

I forbindelse med at kjøper fjernet listverk og veggplater i juni 2025, oppdaget kjøper råteskader i takkonstruksjonen. Forholdet ble påreklamert overfor foretaket. I reklamasjonsbrevet sto det bl.a.:

I juni 2025, under normal bruk av huset, oppdaget vi vannskader i et av rommene. Etter å ha åpnet panelene, ble det klart at det drypper vann inn i huset via takkonstruksjonen rundt pipen. Vi tilkalte snekker, som kunne fastslå at det er omfattende råteskader i trekonstruksjonen under taket. Disse er gjennomvåte, ødelagte og må skiftes ut. Han vurderte at takbjelken i det området må byttes, og dette er ikke mulig uten å fjerne og legge nytt takbelegg.

I følge fagmannen har dette vært en pågående skade over lang tid. Det er ikke noe som har oppstått etter overtakelsen – det er snakk om langtidslekkasje og alvorlig skade som burde vært oppdaget før salg. Snekkeren vurderte at skadeomfanget er betydelig, og vil koste rundt 400 000 – 500 000kr (...)

Foretaket kontaktet selger, som svarte at han ikke var kjent med forholdet:

Dette er ikke noe vi har kjennskap til.

Vi har litt problemer med å se hvor i huset dette er, men siden pipen er nevnt regner vi med at det er på pipesiden av huset. I så fall er det i det rommet vi har brukt som TV-stue og vi har ikke merket noe ved vanlig bruk og renhold. Vi har brukt både loftet og kottene i 2. etasje til oppbevaring og det var ingen lukt eller fukt på noe når vi flyttet.

Dette tror vi ikke ville være mulig å oppdage uten å være i gang med en omfattende renovering av etasjen.

Kjøper kontaktet også sin bygningsforsikring i Fremtind, som rekvirerte firma B. for befaring og vurdering av skaden. I skaderapporten sto det bl.a.:

HVA FORÅRSAKET SKADEN, OG HVORFOR?

Årsak til skade skyldes kondens.

Årsak til årsak er kondens pga manglende lufting. Loft har ikke gjennomlytting, luftesjikt fra loft ned til knevegg har kollapset da det er brukt vindsperre som skille og isolasjonen har presset denne opp i taktro.

Store skader med tørråte i knevegg og bærende takkonstruksjonen, dette er skader som forløper seg minimum 20 år tilbake. (...)

(...)

ANBEFALTE TILTAK

Anbefalt ft å skifte tak, da det er tørråte, mugg og soppskader i taktro over store deler av taket. Det er og bærende konstruksjon som må skiftes ut i taket.

(...)

SKADEOMFANG

Ca 6 m² med alvorlig tørråte.

(...)

OPPSUMMERING

Manglende lufting på loft og skråhimling mot knevegg har ført til store skader på vegg, himling og taktro , Samt svekkelse på bærende konstruksjon. Utviklingstid er minimum 20 år.

Kjøper innhentet et pristilbud fra firma S. på kr 300 000 inkl. mva. I pristilbudet fremgikk:

Etter befaring på stedet kan vi bekrefte at takets narvaerende tilstand er svaert darlig og ikke i henhold til faglig utforelse.

Observasjoner:

- Alle takbordene trekker til seg fukt på grunn av fravaerende eller defekt undertak.
- Eksisterende papp er gammel, sprukket og feilmontert, noe som gir vanninntrengning flere steder.
- Blikkplater ligger direkte på bordene uten lufting, noe som forer til kondens og at treverket konstant suger til seg fukt.
- Minst 2-3 takbjelker er allerede sterkt rateskadet, spesielt rundt skorsteinen. Dette utgjør en alvorlig strukturell risiko.
- Teglsteinen i skorsteinen er sprukket og slipper inn vann - området rundt pipen er i svaert darlig forfatning.

Anbefalte tiltak:

- Full demontering av eksisterende takteking og undertak.
- Utsifting av skadde bjelker og rehabilitering av takkonstruksjonen.
- Montering av nytt undertak med korrekt lufting (sloyfer og lekter).
- Ny papp/vindsperre og ny takteking (blikk eller annet etter avtale).
- Rehabilitering og tetting rundt skorstein.
- Inkluderer levering, montering og demontering av stillas.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslova. Det ble vist til at det var store skader i bærende konstruksjoner som hadde utviklet seg i lang tid grunnet feil ved takets utførelse. Det var tale om store utbedringskostnader, og forholdet var upåregnelig. Selger hadde gjort arbeider på taket, og måtte ha vært kjent med forholdet. Det ble bestridt at skaden skyldtes kondens, og anført at takstmannen hadde gitt tilstandsgrad på taket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, oppad begrenset til utbedringskostnadene på kr 300 000.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Det ble vist til at skaden var skjult, og at den ikke var noe selger kjente eller måtte ha

kjent til. Det ble gitt omfattende risikoopplysninger ved salget, blant annet om påvist fukt og risiko for kondensskader som følge av dårlig lufting. Det ble bestridt at takstmannen skulle satt TG 3. Skadene ble først synlige ved destruktive inngrep, og kunne ikke sees på befaringen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste i hovedsak til risikoopplysningene ved salget, og at det ikke var sannsynliggjort at selgers eller takstmannens opplysninger var mangelfulle eller uriktige.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 grunnet råteskader i takkonstruksjonen.

Nemnda har delt seg i et flertall og i et mindretall ved mangelsvurderingen.

Flertallet – Nygaard og Sjøvold – bemerk:

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2:

Er en bolig gammel, tilsier det isolert sett at det må forventes en del skader og svakheter som følge av slitasje, jf. proposisjonens s. 85. I denne saken er det tale om en eldre enebolig fra 1960. Det er generelt ikke uvanlig å avdekke enkelte råteskader i såpass gamle hus, jf. bl.a. FinKN 2019-538, FinKN 2022-969. Når det er sagt, er det avdekkede råteskadene temmelig store, og de har fått utvikle seg i lang tid (minst 20 år) grunnet feilkonstruksjon.

Slik sekretariatet forstår skaderapporten fra firma B., skyldes skadene først og fremst kondens grunnet manglende lufting. Det at luftingen og ventilasjonen av takkonstruksjonen var mangelfull, og at dette kunne føre til kondensskader, hadde det blitt opplyst om i tilstandsrapporten. Kjøper hadde altså fått opplysninger om at det kunne være skjulte skader nettopp grunnet dårlig lufting og ventilasjon. Disse opplysningene i tilstandsrapporten må kjøper anses kjent med, jf. avhl. § 3-10 1. ledd 2. pkt. Skadebildet i saken kan riktignok virke noe mer sammensatt, fordi øvrige feil ved utførelsen og slit og elde har vært medvirkende faktorer. Når det er sagt, ble det gitt omfattende risikoopplysninger om taket. Tekking, nedløp og beslag og takkonstruksjon/loft hadde alle fått TG 2 (avvik som kan kreve tiltak), som er en dårlig tilstandsvurdering. I henhold til tilstandsrapporten skulle den aktuelle tilstandsgraden brukes når:

«(...) Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.»

Takstmannen hadde videre beskrevet funn av fuktmerker flere steder i loftsetasjen, og synlig misfarging og fuktmerker på undertaket. Det var målt risikable verdier for fukt på kaldloftet. På kneloftet var det riktignok målt tørre verdier, men skaden i denne saken er ikke begrenset til kneloftet.

Sekretariatet finner derfor at den avdekkede skaden ikke kan anses som et avvik fra berettiget forventbar stand, jf. avhl. § 3-2 1. ledd. Vi mener at det samlede risikobildet som kjøper ble presentert for, og det at takstmannen hadde synliggjort risikoen for at det nettopp kunne være kondensskader som dette grunnet mangelfull lufting, må være utslagsgivende for mangelsvurderingen.

Flertallet er kommet til samme konklusjon som sekretariatet og tiltrer begrunnelsen. Det er ved vurderingen lagt særlig vekt på de omfattende risikoopplysningene som ble gitt ved salget om taket i tillegg til at det var opplyst om konkrete fuktmerker flere steder i loftsetasjen og på undertaket. Sett i lys av det samlede opplysningsbildet ved salget, kan flertallet ikke se at det skadeomfanget som er avdekket, herunder skadene i bærebjelkene, kan anses som et avvik fra berettiget forventbar stand, jf. avhl. § 3-2.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Flertallet kan ikke se at så er tilfelle, og det vises til sekretariatets drøftelse av spørsmålet som flertallet tiltrer.

Oppsummert er flertallet følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Kjøpers anførsler i nemndsansmodningen er vurdert, men fører ikke til en annen konklusjon. Flertallet bemerker for ordens skyld at den ikke kan se at det er grunnlag for å kritisere takstmannens faglige skjønn ved at taket, ildstedet og pipen var gitt TG 2, og ikke TG 3.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet er kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 hva gjelder de skjulte råteskadene på bærebjelkene rundt pipa.

Innledningsvis vises det til Høyesterett som har uttalt at selger (etter lovendringen som trådte i kraft 1.1.22) som utgangspunkt bærer risikoen for skjulte feil og mangler, og at dette i praksis innebærer en betydelig omplassering av ansvar og risiko i selgerens disfavør, jf. HR-2025-1749-A avs. 50.

Mindretallet mener opplysningene som er gitt ved salget medfører at det ville vært påregnelig for kjøper å bytte taktekkingen (dvs. takplater+undertak). Men mindretallet kan ikke se at alvorlige råteskader på takets bærekonstruksjon var påregnelig for kjøper. Det vises til at 2-3 bærebjelker i takkonstruksjonen er utsatt for så alvorlig råde at fagkyndig har uttalt at dette utgjør en «alvorlig strukturell risiko», jf. rapporten fra firma S. Rapporten fra firma B. angir også at «[b]ærende takbjelke er nesten borte av tørråte over mange år, ca. 3-4 cm sitter igjen av høyden på takbjelken».

På denne bakgrunn mener mindretallet at kjøper har krav på prisavslag for de merutgifter som utskifting av bærebjelkene har medført.

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).