

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-174

13.2.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Manglende snøfangere – opplyst om manglende snøfangere – uriktig opplysning om forskriftskrav? – TG 2 – avhl. §§ 3-2, 3-8 og 3-10.

En enebolig fra 2009 ble solgt for kr 17 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.10.23. I tilstandsrapporten var det opplyst at deler av taket manglet snøfangere. Det ble imidlertid opplyst at det ikke var krav om snøfangere på oppføringstidspunktet, men det ble anbefalt å montere dette hvor det manglet (lys TG 2). I forbindelse med taksering av boligen ble kjøper gjort oppmerksom på at de manglende snøfangerne ikke var i tråd med byggeskikken på oppføringstidspunktet. Partenes fagkyndige var uenige om konstruksjonen var i tråd med kravene for byggeåret. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at det ble gitt uriktige opplysninger ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 83 750, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende snøfangere på taket, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestfold oppført i 2009. Den ble markedsført som «storslått», «attraktiv» og «meget godt vedlikeholdt» i salgsprospektet.

I tilstandsrapporten sto det at taket var besiktiget fra bakkenivå. Nedløp og beslag ble gitt lys TG 2 («Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak»):

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mot øst er det observert at det er fuglerede i takrenne, samt at det stedvis er noe avskalling av plastbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav med hensyn til snøfangere, men snøfangere anbefales montert der det mangler. Fuglerede bør fjernes for å sørge for god avrenning av vann.

Boligen ble solgt for kr 17 000 000 ved kjøpekontrakt datert 30.10.23, og overtatt av kjøper den 1.2.24.

Kjøper ble i forbindelse med taksering av boligen høsten 2024 gjort oppmerksom på at påstanden i tilstandsrapporten om at taket var konstruert i tråd med daværende forskrift ikke stemte.

Takstmann K uttalte følgende:

Jeg har sett litt på kravene til snøfangere på din nye bolig. Boligen er bygget etter TEK07, og slik jeg vurderer det, er det helt klart et krav om snøfangere. Det er montert noen få meter med snøfangere ved inngangspartiet, men dette er ikke tilstrekkelig siden takflatene over er for store. Her må det installeres en ekstra rekke med snøfangere. Dersom du planlegger å selge boligen, kan du forvente en tilstandsgrad (TG) 3, med et kostnadsestimert på mellom 100 000 og 300 000 kroner.

Utdrag av TEK07:

§ 7-45 Nedfall fra byggverk

Byggverk eller del av byggverk skal utføres slik at det ikke faller ned med fare for skade på mennesker, dyr eller utstyr. Fasadematerialer må utføres og festes slik at de under forekom-mende klimatiske forhold og dimensjonerende laster ikke faller ned.

Intern takstmann hos kjøpers boligkjøperforsikringsforetak uttalte:

Forskriftens (TEK97) ordlyd om at «byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg», tilsier at for dette bygget vil forskriftene kreve sikring mot ras for hele bygget. Undertegnede vurderer at kombinert med byggets takvinkel og glatte tekking samt at utearealet er tilrettelagt for lek og ferdsel hele året, tilsier at bygget krever montering av snøfanger alle sider.

Konklusjon; for dette bygget var det krav ihht gjeldende forskrift TEK97 versjon 2007 til montering avsnøfangere hele bygget / alle sider på oppføringstidspunktet. Konsekvens hvis ikke utbedring foretas er en betydelig risiko for skader på personer og dyr, samt evt. beplantning inn mot bygningen. Risiko kan også knyttes til eiers ansvar knyttet til dette overfor 3. person.

Foretaket har på sin side innhentet en uttalelse fra takstmann L:

Jeg ser av [takstmann Ks] uttalelse og tolkning av hans utdrag fra TEK 97, at det er fort gjort å gå seg litt vill i regelverket.

- Det vises til TEK 07 – Denne finnes ikke.

- Det vises til rett paragraf i TEK 97 (4. utgave 2007) – dog kun delen som omhandler byggverk og nedfall av slikt. Snø omhandles ikke av dette avsnittet.

- Hans påstand om at bygningsdelen må gis TG: 3 stemmer ikke. Dette grunnes med ovenforstående misforståelse ift. Referansenivå. Det er kjent for en hver byggmester at hus bygget med TEK 97 som referansenivå, ble oppført med snøfanger over inngangspartier o.l. – der folk ferdes og eventuelt biler o.l. parkeres. Dette er da i samsvar byggereglene for omtvistet bolig, som er oppført etter dette referansenivået.

Det er videre kjent at vi etter dette har fått både TEK 10 og TEK 17 som har en annen tilnærming til problemstillingen. Dette er grunnlaget for at man som takstmann påpeker at det mangler snøfangere – gir bygningsdelen TG: 2 og viser til en egentlig endring av regelverket. Med dette er det helt klart gitt en risikoopplysning og det er krystallklart gitt et råd om at det monteres snøfangere der dette mangler. Basert på det nevnte mener undertegnede at tilstandsrapporten er utført på en fagmessig god måte og at undertegnede ikke kan klandres for kjøpers ønske om å montere snøfangere.

Kjøper fremla et pristilbud for å sette opp nye snøfangere på taket til kr 93 750.

Kjøper har anført at boligen har en mangel som følge av feil tilstandsgrad og uriktig opplysning om boligens forskriftsmessighet, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det var upåregnelig for kjøper at boligen ikke var oppført i tråd med forskrift, når det eksplisitt ble informert om det motsatte. Det ble også vist til at tilstandsgrad skulle vært TG 3. Kjøper har også vist til at utformingen av området rundt boligen tilsa at taket skulle hatt snøfangere, jf. krav i TEK 97.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 83 750.

Forsikringsforetaket har anført at forholdet ikke utgjorde en mangel, og at boligen var i avtalt stand. Foretaket har særlig vist til at det ble informert om behov for utbedring av snøfangere, og at forholdet dermed ikke kunne påberopes som en mangel, jf. avhl. § 3-10. Foretaket har også informert om at en eventuell feilvurdering av tilstandsgrad eller misvisende informasjon, ikke kunne antas å ha innvirket på avtalen etter avhl. § 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, og viste i hovedsak til at det ble opplyst ved salget om manglende snøfangere.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet manglende snøfangere på boligens tak, herunder om det var forskriftsfestet krav om slike snøfangere på boligens oppføringstidspunkt i 2009.

Nemnda finner det ikke nødvendig å ta stilling til om det var et forskriftskrav med snøfangere på boligens oppføringstidspunkt, da nemnda uansett ikke kan se at det er grunnlag for mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-8. I sekretariatets drøftelse heter det:

Uavhengig av ovennevnte, så er vår vurdering uansett at kjøper har blitt tilstrekkelig informert om at det mangler snøfangere på avtaletidspunktet, og at dette avskjærer et mangelskrav jf. avhl. § 3-10. Vi bemerker kort at vi ikke kan se grunn til å behandle en eventuell feilvurdering av selgers takstmann som en mangel i seg selv etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, så lenge det er helt klart anbefalt og informert om utbedringsbehovet med å montere snøfangere der dette mangler. Saken skiller seg her fra faktum i bl.a. FinKN 2025-520, hvor det ble opplyst om lavere rekkverkshøyde etter byggeårets forskrifter, men uten at det ble anbefalt utbedringer.

Tatt i betraktning de opplysninger som faktisk ble gitt og de klare anbefalinger kjøper har blitt forelagt om utbedring av taket, så mener vi at kjøper i alle tilfeller ikke kan høres med at tiltaket fremsto upåregnelig, eller at det kan hatt betydning for kjøpsbeslutningen, jf. avhl. §§ 3-2 1. ledd og 3-7 2. pkt. og 3-8 2. ledd.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda bemerker at den ikke kan se at det er avgjørende for mangelsvurderingen hvorvidt det var gitt feil tilstandsgrad ved salget grunnet manglende snøfangere. Det må etter nemndas syn legges avgjørende vekt på at det ble opplyst at det manglet snøfangere «på hele eller deler av taket» og at snøfangere anbefales montert der det mangler. Videre kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at kostnadsestimatet som i tilfelle skulle vært oppgitt i tilstandsrapporten var kr 100 000-300 000. Det vises i denne forbindelse til at kjøper har innhentet pristilbud på utbedring av forholdet pålydende kr 93 750, som også samsvarer med kjøpers prisavslagskrav i saken.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).