

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-176

13.2.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Taklekkasje – TG IU – risikoopplysninger – ufaglært arbeid – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1980 ble solgt for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.2.23. I tilstandsrapporten ble yttertak gitt TG IU (ikke undersøkt), og det ble vist til at taket ikke var inspisert utvendig pga. snø og is. Ulike deler av boligens loft ble gitt hhv. TG 0 og 1 (konstruksjonsoppbygging, ventilasjon, gulv), TG 2 (diffusjonssperre/utettheter i dampsperre rundt rørgjennomføring), og TG 3 (overflater vegger/undertak). Det ble påpekt fare for kondensering, og at det var observert synlige fuktmerker og svertesopp stedvis i himling rundt pipegjennomføring. Det var også målt «betydelig høyt fuktinnhold» i taktro, og det ble gitt et estimat for utbedringskostnader på kr 10 000 til 50 000. Selger opplyste i egenerklæringen at det var lagt ny takpapp i 2011 av ufaglærte/egeninnsats. Kjøper oppdaget en stund etter overtakelsen lekkasje fra taket, og det ble avdekket feil ved utførelsen av takshingel. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, samt at tilstandsrapporten ikke var i tråd med forskriftskravene. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste i hovedsak til at det var gitt konkrete risikoopplysninger, og opplyst om ufaglært arbeid. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 212 325, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig oppført i 1980.

I salgsprospektet ble boligen ble markedsført som en «Innbydende enebolig i landlige omgivelser».

Det ble innhentet en tilstandsrapport ved salget med befaringsdato 3.1.23. Innledningsvis fremgikk bl.a. følgende:

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

Om boligens loft ble det gitt følgende opplysninger:

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft. Adkomst via luke i himling. Gulvet er stedvis kledd med plater. Synlige takstoler. Lufteluke i gavlvegg og luftespalter i raft.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Statikk - Ventilasjon

TG 2:

Kontroll av diffusjonssperre: Det observeres tegn til utettheter i dampspærren rundt rørgjennomføring (lufteør for kloakk) mot kald sone. Stikkprøveprinsippet ble benyttet (isolasjonen ble løftet opp på tilfeldig plass). Konsekvens er fare for kondensering. TG2 er satt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert. Til informasjon: Dampspærren på våtrommet ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område (isolasjonen ble løftet opp på tilfeldig plass), uten at det ble oppdaget tegn til avvik.

TG 3:

Overflater vegger/undertak Synlige fuktmerker og svertesopp observeres stedvis i himlingen (taktro) rundt pipegjennomføringen. Eksakt årsak er ukjent, men utettheter i taktekingen vurderes å være en sansynlig årsak. Det ble målt betydelig høyt fuktinnhold i taktro (piggmåling: 20,7 vektprosent). Ytterligere undersøkelser og strakstiltak bør iverksettes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

TG IU:

Inspeksjonsmulighet: Kaldtloftet har stedvis lav takhøyde og mangler gangbart gulv. Deler av kaldtloftet ble derfor ikke undersøkt grunnet redusert tilkomstmulighet (ytterligere undersøkelser anbefales). Deler av loftet ble besiktiget etter beste evne (stikkprøveprinsippet ble benyttet).

Yttertaket ble gitt TG IU (ikke undersøkt):

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig tekket med shingel. Pipe helkledd i metall. Renner og nedløp i metall.

Helhetsvurdering: Yttertaket er ikke inspisert utvendig pga. snø/isforhold. Det gjøres likevel oppmerksom på punkt "Overflater vegger/undertak" under avsnitt om loft - uinnredet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst å ha kjøpt boligen i 2008. Selger har krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. På spørsmål om kjennskap til arbeid på de nevnte bygningsdelene har selger krysset av på «ja, kun av ufaglært/egeninnsats» og opplyst:

Lagt ny takpapp (Isola takshingel) i 2011. Lagt nytt gulv på balkongen (vestvendt) i 2019. Malt vegg mot sør, og grunnmur mot øst i 2022.

Boligen ble solgt for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.2.23, og overtatt av kjøper den 12.6.23.

Kjøper oppdaget på våren påfølgende år at det var vann under shingelen og på undertaket. Kjøper fikk taktekker til å befare boligen. Det ble avdekket feil og mangler ved taket, og innhentet pristilbud fra E Blikkenslagerverksted AS på kr 234 650.

I e-post fra november 2024 opplyste blikkenslageren at det ikke var mulig å utbedre lokalt da forkantbeslaget var festet under takshingelen, og shingelen var montert over dette igjen.

I mars 2025 ble det rekvirert skaderapport fra takstmann B. Fra rapporten hitsettes:

Det er i 2011 lagt ny takshingel uten på gammel takshingel. Det var ikke mulig og fastslå om arbeidene var utført ihht leverandørens anvisning

(...)

Ved nedbør renner vann på ut mellom lagene med takteking ved takfoten. Det er på befaringstidspunktet ikke påvist skade på konstruksjonen, men det er avvik på funksjonen på taktekingen. Årsak til det påberopte forholdet ser ut til og være at enkelte shingletunger er løse og vann kan trekkes opp og renne ned mellom lagene av takteking(kapilærefekkt) Yttertak er gitt TGIU i tilstandsrapport, det er ikke gitt opplysninger om at det er lagt ny takteking uten på gammeltakking selv om dette er oppgitt i egenerklæring.

Takstmann B uttalte at det var påvist synlig svertesopp og fuktmerker slik det var opplyst om i tilstandsrapporten. Det var vanskelig å fastslå når disse fuktmerkene stammet fra. Årsaken til skaden var knyttet til utførelse på takteking som var lagt oppå gammel takteking. Tilstanden ble vurdert å være dårligere enn det man kunne forvente ut ifra alder og normal slitasjegrad.

Taktekkingen måtte rives ned, og eventuelt fuktskadet undertak måtte skiftes til en estimert kostnad på kr 212 325.

Kjøper har fremlagt en uttalelse fra blikkenslager V, en slektning av kjøper, som undersøkte taket. Blikkenslageren oppga følgende i udatert e-post:

Jeg har undersøkt lekkasjen rundt pipa på (...). Dette ble gjort i juni 2023 da kjøper flyttet inn i huset.

Bunnplaten til pipehatten var montert opp på shingel og var ikke tett i mellom. Dette førte til at det kom fukt og mugg i loftet.

Løsningen ble da å bruke en vanntett masse rundt bunnplaten, noe som er en provisorisk løsning for å hindre vanninntrengning.

I tillegg har kjøper lagt frem en ny uttalelse fra E Blikkenslagerverksted AS:

Her er mine tanker om lekkasje problematikken hos deg i (...)

Den gamle takshingelen under det nye laget har løsnet fra forkantbeslaget.

På grunn av kapillæreffekten trekker vann opp fra takfoten og over eksisterende beslag. Dette gjør derfor så vann/fukt kommer på underslagstak og renner ut i takutsikt/forkantbord bakenfor takrennen.

Når det ble lagt ny shingel over den gamle burde forkantbeslaget blitt skiftet og montert rett under ny, så ny shingel kunne klebet seg til dette. Eller gammel shingel kunne blitt fjernet så ny shingel kunne klebet seg til eksisterende forkantbeslag. Sånn som det er nå så har nytt shingellag klebet seg til den gamle. derfor så vann/fukt kommer på underlagstak og renner ut i takutstikk/forkantbord bakenfor takrennen. Når det ble lagt ny shingel over den gamle burde forkantbeslaget blitt skiftet og montert rett under ny, så ny shingel kunne klebet seg til dette. Eller gammel shingel kunne blitt fjernet så ny shingel kunne klebet seg til eksisterende forkantbeslag. (...)

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at kjøper kunne forvente et loft i god stand. Det var ikke gitt opplysninger som tilsa at kjøper kunne forvente totalutskiftning av taktekkingen til over kr 200 000. Kjøper måtte kunne stole på at de påpekte avvikene ved taket kunne fikses til kr 10-50 000. Det ble anført at skadeomfanget var upåregnelig. Kjøper anførte i tillegg at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger, og at tilstandsrapporten ikke var i tråd med forskrift til avhendingslova §§ 2-9 og 2-10.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 212 325, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, og anført at boligen var i samsvar med det kjøper med rimelighet kunne forvente, jf. avhl. § 3-2. Det var heller ikke grunnlag for mangelsansvar som følge av brudd på opplysningsplikten, jf. avhl. § 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til de negative opplysningene som ble gitt ved salget, og at takpappen var lagt ved selgers egeninnsats.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og viste bl.a. til at det var gitt risikoopplysninger om synlige fuktmerker og svertesopp på loftet. I tillegg var det opplyst om ufaglært arbeid i form av legging av takpapp.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet lekkasje fra boligens tak med den følge at taktekkingen må skiftes. Boligen er oppført i 1980.

Foretaket har fremholdt at kjøper har akseptert en større risiko ved at yttertaket er vurdert til TG IU. I tilstandsrapporten er det opplyst at yttertaket ikke er besikket som følge av snø/isforhold. Nemnda er enig med sekretariatet i at denne anførselen ikke kan føre fram. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til:

Det foreligger ikke en risikoforskyvning dersom en bygningsdel ikke er besiktet i forkant, så lenge dette ikke også ledsages av helt konkrete risikoopplysninger. Vi viser i den sammenheng til Rt. 2008 s. 963 (Rottedom I) avs. 35, der Høyesterett fastslår nettopp dette. Det følger av dommen, og etterfølgende nemndspraksis, at det må være kommunisert konkrete risikoopplysninger til for at risiko forskyves. At det er informert i forkant om at en bygningsdel ikke er undersøkt av forskjellige årsaker, er derfor ikke konkret nok til å forskyve risikoen for bygningsdelen over på kjøper. Se også FinKN 2024-195. Dette gjelder i desto større grad etter endringen av avhendingslova, hvor det klare utgangspunktet er at det er selger – ikke kjøper – som bærer risikoen for skjulte feil og mangler ved eiendommen, se bl.a. Prop. 44 L (2018-19) s. 5-6, og selger ikke lengre har rettslig anledning til å fraskrive seg dette ansvaret, jf. avhl. § 3-9 andre ledd. Se også HR-2025-1749-A som gjaldt kjøpers undersøkelsesplikt etter avhl. § 3-10.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Som påpekt av sekretariatet, er det det samlede opplysningsbildet ved salget som er avgjørende for mangelsvurderingen.

Det ble ved salget opplyst om at yttertaket ikke var undersøkt da det var snødekt. Videre var det opplyst at det stedvis var observert synlige fuktmerker og svertesopp i «himlingen (taktro) rundt pipegjennomføringen», at årsak var ukjent, men at «utettheter i taktekingen vurderes å være en sannsynlig årsak». Overflater/vegger var av denne grunn gitt TG3 og det var oppgitt et sjablonmessig prisanslag på kr 10 000 – 50 000. Dette var klare risikoopplysninger, men slik nemnda ser det var risikoopplysningene ikke knyttet til hele himlingen/taktroet.

Tilstandsrapporten må forstås slik at risikoopplysningene – fuktmerkene og svertesoppen som var observert – var knyttet til pipegjennomføringen.

Nemnda legger for øvrig til grunn at kjøper etter overtakelse av boligen utbedret forholdet rundt pipen lokalt, jf. uttalelse fra blikkenslager V. Nemnda kan følgelig ikke se at det er sannsynliggjort at skadeårsaken skyldes mangelfulle tiltak etter kjøpers overtakelse av boligen knyttet til risikoopplysningene ved pipegjennomføringen.

Sekretariatet fremholdt i sin drøftelse blant annet om skadeårsaken:

Slik vi vurderer skadeårsaken, skyldes dette blant annet at takshingelen er lagt på gammel shingel. Det er i skaderapporten fra (takstmann B.) vist til at det er avvik på funksjonen på taktekingen. Selger har i egenerklæringsskjemaet opplyst at takpappet er lagt i 2011, og at dette er kun gjort av ufaglærte/egeninnsats. Det følger av fast nemndspraksis at kjøper ved ufaglært arbeid eller egeninnsats aksepterer en større risiko for feil og ufagmessige løsninger, jf. FinKN 2019-774, FinKN 2019-737, FinKN 2017-146 og FinKN 2020-643. Etter sekretariatets vurdering, har kjøper fått opplyst om risikoen for ufagmessige løsninger ved takpapp.

Nemnda er langt på vei enig i det sekretariatet her fremholder, men har likevel – dog under noe tvil – kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 i dette tilfellet. Selv om det var gitt flere risikoopplysninger om taktekingen og deler av himlingen/taktroen, var det etter nemndas syn ut fra det samlede opplysningsbildet ved salget ikke påregnelig at hele taktekingen måtte skiftes ut kort tid etter kjøpers overtakelse av boligen. Det er ved vurderingen sett hen til at risikoopplysningene om himlingen/taktroen var begrenset til pipegjennomføringen.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Utbedringskostnadene er opplyst å være kr 212 325. Det må ved utmålingen av prisavslaget gjøres et merkbart fradrag, både grunnet risikoopplysningene som var gitt, standardheving da taktekingen nå blir utført av faglærte, og forlenget levetid av taktekingen. Etter en skjønnsmessig vurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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