

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-187

19.2.2026

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

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

Lekkasje fra tak/beslag – TG 2 – takstansvar? – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En bolig fra 1976 ble solgt for kr 2,69 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.9.23. I tilstandsrapporten fremgikk det at boligens tilstand var normal med hensyn til alder, men at det måtte påregnes kostnader til vedlikehold og oppgraderinger. Takteking fra 2011 ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Nedløp og beslag ble også gitt mørk TG 2, og tilstandsgraden ble satt bl.a. med referanse til elde og slitasje på beslag og luftepiper. Takkonstruksjon/loft ble gitt mørk TG 2, og det ble bl.a. opplyst om merker etter fukt. Ca. 1,5 år etter overtakelsen reklamerte kjøper som følge av lekkasje fra beslagsløsninger på taket. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at forholdet var påregnelig i lys av boligens alder og opplysningene 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 163 118.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra tak/beslag, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus på Østlandet oppført i 1976.

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

Rekkehus over to plan - Tidvis modernisert - Familievennlig område - Store og fine uteplasser

(...) Pent rekkehus over to plan med en god standard (...) Ny takshingel i 2011

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår. Det kan likevel påregnes kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger/moderniseringer.

(...) Generelt vedlikehold, stedvis utbedringer, og ytterligere undersøkelser anbefales på loft. Etablering av tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen anbefales, og loft kan med fordel etterisoleres.

(...) Forrige eier la ny takshingel i 2011.

Takteking fra 2011 ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»):

Det er registrert noe mose/organisk vekst, særlig ved luftepiper, samt noe ujevnheter/slitasje på taktekket.

Tilstandsgraden settes med referanse til alder og levetidsbetraktninger.

Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år

(...) Normal bruksslitasje med referanse til alder.

Det er merker etter fukt i undertak og taksperrer på loft, og det ble ikke indikert fukt ved befaringen, se punkt Takkonstruksjon/loft. Generelt vedlikehold kan påregnes.

Nedløp og beslag ble gitt mørk TG 2, og takstmannen opplyste bl.a.:

Ved befaringen ble det registrert noe utettheter i område gesims/takrenne motsyd-vest. Eier opplyser om at dette skal utbedres før salg. Det er registrert merker etter vann på gesims bak takrenner på begge sider av boligen mot syd. Normal elde og slitasje på takrenner, nedløp, og beslag med referanse til alder. Avvik vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Tilstandsgraden settes med referanse til ikke montere snøfangere og elde/slitasje på beslag og luftepiper.

(...) Beslag kan påregnes fornyet med tiden, i forbindelse med montering av ny utvendig kledning.

Veggkonstruksjon ble gitt mørk TG 2. Takkonstruksjon/loft ble gitt mørk TG 2, og takstmannen opplyste:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På Innvendige overflater i himling på kjøkken er det registrert noe sverting/heksesot på spikerhoder, noe som indikerer mangelfull isolering av konstruksjonen.

Deler av takkonstruksjonen mot nabo er gjenoppbygget etter byggeår.

På loftet er det registrert deformasjon i gipsplater/brannskille på vegg mellom boenhetene.

Det er ikke montert gipsplater/brannsikring i tak mellom boenhetene på loft.

Det ble registrert sverting/misfarging på underside av undertak på loft generelt, noe deformasjon av sponplater, og merker etter fukt ved gavler /gesims.

Fuktskade og muggvekst i undertak mot nabo i syd.

Mangelfull lufting av konstruksjonen, grunnet sammenklemt isolasjon/luftepapp.

Det er ikke registrert/indikert fukt i konstruksjonens innside ved befaring.

Ikke tilfredsstillende lufting i konstruksjonen kan medføre svertesopp/kondens i konstruksjonen.

Porøs og stedvis hull i fluenetting i luftespalter i gesims.

Det ble registrert noe muselort og musegift på loftet.

Ventilasjonskanaler på loft er frakoblet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikehold, stedvis utbedringer, og ytterligere undersøkelser anbefales.

Etablering av tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen anbefales, og loft kan med fordel etterisoleres. Konstruksjonen må påregnes holdt under oppsyn

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2016. Selger krysset «Nei» på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, opplyste selger «Ja, kun av faglært». Videre opplyste selger:

Firmanavn: Snekkerfirma R. S.

(...) Skiftet 3 vinduer i stua i 2023 og verandadør i 2022.

Boligen ble solgt for kr 2,69 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.9.23, og overtatt av kjøper den 1.11.23.

I juli 2025 reklamerte kjøper til foretaket som følge av lekkasjer og avvik ved taket.

Kjøpers bygningsforsikring i Fremtind forsikring innhentet en skaderapport fra Rambøll datert 15.7.25:

Forsikringstaker oppdager at uttertaket begynner å henge mellom takstoler, spesielt på vestsiden av taket mot nummer 6. Han finner at det lekker inn vann ved luftehatte på taket, men det er her også dårlige beslagløsninger mot nummer 6. Undertaket er her av sponplater. Når sponplater har fått skadelig fukt over tid går de i oppløsning og mister holdet sitt. Shingelen holder nå seg selv fra å ramle ned mellom takstolene. Sponplater som her er benyttet er ikke et anbefalt produkt som undertak.

Forsikringstaker kjøpte boligen med overtagelse i november 2023. Forholdet var tilstede ved overtagelse da det fremkommer på bilder i prospekt. I prospektet er det gitt TG 2 for takteking og beslag med spesiell bemerkning at det er registrert noen ujevnheter/slitasje på taktekket. Her er svikt i undertaket flere steder som følge av fuktskader og ikke anbefalte materialer som er benyttet. En slik svikt som her fremkommer burde vært gitt TG3.

(...) Det er store svanker flere steder på taket pga svikt i sponplater som undertak. Undertak bør skiftes. Det er også påvist dårlige, uheldige og utette beslagløsninger som må utbedres

(...) Skadeomfang: Det har dryppet noe vann ned på kaldtloftet, men det er ikke registrert innvendige følgeskader.

Kjøper har fremlagt et pristilbud på kr 163 118 fra B Blikk for utbedring av taket.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 som følge av lekkasjer og konstruksjonssvikt ved taket. Kjøper har særlig vist til at fagkyndigrapporten la til grunn at taket skulle ha fått TG 3, og at det var benyttet uegnet materiale (sponplater) i undertaket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 163 118.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at forholdet var påregnelig i lys av boligens alder og de omfattende risikoopplysningene som ble gitt ved salget, herunder tilstandsgrad mørk TG 2. Foretaket har videre anført at det ikke var sannsynliggjort at takstmann har opptrådt grovt uaktsomt eller tilbakeholdt opplysninger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og la ved vurderingen vekt på at det ved salget ble gitt flere negative opplysninger om taket.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 grunnet lekkasje fra boligens tak/beslag.

Boligen er oppført i 1976, og den var følgelig 47 år gammel ved salget. Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2:

Det fremgikk at boligen hadde normal tilstand sett hen til alder, men at det måtte påregnes vedlikehold og oppgraderinger. Takstmannen bemerket også særskilt at generelt vedlikehold, stedvis utbedringer og ytterligere undersøkelser anbefales på loft, samt etablering av tilfredsstillende lufting og etterisolering. Det var opplyst at forrige eier la ny takshingel i 2011. Takteking ble gitt mørk TG 2. Nedløp og beslag ble gitt mørk TG 2, dette på bakgrunn av manglende snøfangere og elde/slitasje på beslag og luftepipere. Takkonstruksjon/Loft ble gitt mørk TG 2, og takstmannen påpekte en rekke avvik, blant annet «sverting/misfarging på underside av undertak på loft generelt, noe deformasjon av sponplater, og merker etter fukt ved gavler/gesims». Takstmannen bemerket også «fuktskade og muggvekst i undertak» mot nabo i syd, mangelfull lufting av konstruksjonen, og anbefalte ytterligere undersøkelser.

Ca. 1,5 år etter overtakelse reklamerte kjøper som følge av lekkasjer og vanninntrenging fra taket.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det ikke foreligger et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og dermed ingen mangel etter avhl. § 3-2. Sekretariatet legger vekt på at det ved salget ble gitt en lang rekke negative opplysninger om både takteking, takkonstruksjon og beslag. Samtlige bygningsdeler ble gitt mørk TG 2, som ifølge rapportens forutsetninger innebærer at bygningsdelen vil trenge

vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Det ble bl.a. opplyst om slitasje og ujevnheter på taktekket, merker etter fukt i undertak på loft, deformasjon i gipsplater/brannskille, deformasjon av sponplater, fuktskade og muggvekst og manglende lufting. I rapporten fra Rambøll fremgår det at lekkasje kommer fra luftehatter på taket. I tilstandsrapporten ved salget ble beslag gitt mørk TG 2 blant annet med bakgrunn av elde og slitasje på beslag og luftepiper. Slik vi leser skaderapporten, er det heller ikke registrert følgeskader andre steder i boligen. Kostnadene på kr 163 118 for ny shingel, undertak, luftehatter/beslag var etter vårt syn påregnelige kostnader sett hen til opplysningene ved salget.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Slik saken er opplyst, er det heller ikke sannsynliggjort at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Det bemerkes at det er gått nærmere to år mellom tilstandsrapporten og skaderapporten, og det kan ikke utelukkes at det har vært en skadeutvikling i denne perioden. Videre er det i tilstandsrapporten gitt opplysninger om konkrete avvik ved bygningsdelen som tilsa at det ville være nødvendig med undersøkelser, utbedringer og tiltak knyttet til både taktekking, beslag og takkonstruksjon.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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