

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-197

20.2.2026

Gjensidige Forsikring ASA

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

Avvik ved drenering og rustflekker på taktekking – takstansvar? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-12 – forskriften § 2-9 – fal. § 21-2.

En enebolig fra 1965 ble solgt for kr 7,85 mill. i juni 2024. Det ble gitt opplysninger om at taktekkingen var fra «midten av 2000-tallet». Videre ble boligen markedsført som «en del endret/oppgradert av tidligere eiere fram til 2016». Fra selgers eiertid ble det opplyst om renovering i 2016 med «ny kledning utvendig samt nye vinduer. Utvidet veranda mot sør med trapp til treterrasse på bakkenivå. Ny drenering». I tilstandsrapporten fikk taktekkingen TG 1 og takstmannen opplyste samtidig at taket ble «besiktiget fra bakkenivå». Takkonstruksjonen/loft fikk mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak») med opplysninger om «fuktskjolder i undertak/takkonstruksjonen», men at det var «lavt fuktnivå» på befaringsdagen. Rom under terreng ble vurdert til TG 3 med konkrete negative opplysninger for deler av den gamle kjelleren, men det ble gitt TG 1 for «rehabilitert del mot sør». Dreneringen fikk TG 1, mens terrengforhold fikk mørk TG 2 pga. fallforhold. Etter overtakelsen opplevde kjøper fukt i kjelleren som ga mistanke om dreneringssvikt, og at taktekkingen hadde rustflekker. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige for kjøper, og at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, herunder at tilstandsrapporten ikke var i tråd med forskriftskravene. Foretaket tilbakeviste mangelsansvar og viste til at takstmannen hadde fulgt forskriften. Nemnda kom til at avvik ved dreneringen utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold. Dissens ved erstatningsspørsmålet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 353 200, krav om erstatning på kr 4 000 for advokatkostnader, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Møre og Romsdal fra 1965.

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

BYGGEMÅTE

Bolig fra 1965 som er en del endret/oppgradert av tidligere eiere fram til 2016. Usikkert når og hva som er gjort i perioden. Der foreligger tegning fra 1980 som viser utvidelse av stue mot sør og diverse endringer. Taktekking opplyst fra midten av 2000-tallet

Dagens eier har rehabilitert nærmest renovert boligen i 2016. Ny kledning utvendig samt nye vinduer. Utvidet veranda mot sør med trapp til treterrasse på bakkenivå. Ny drenering.

Det ble utarbeidet en tilstandsrapport ved salget av takstmann Å., etter befaring 11.4.24. Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

UTVENDIG

Taktekking - TG 1:

Taktekkingen er metall takpanner fra tidlig 2000-tallet utført av tidligere eier. Besiktiget fra bakkenivå.

(...)

Takkonstruksjon/loft - mørk TG 2:

Takkonstruksjonen har stedbygde takstoler/sperrekonstruksjon - det er lagt nye himlinger i 1 etasjen og det er lagt 20 + 20 cm isolasjon på del av etasjeskillet mot kaldt loft . Lagt golv på mitre del av kreploft ved takluke - der er det 20 cm isolasjon. Besiktiget kreploft hvor der er lagt golv rundt takluke - tatt en del bilder

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Fuktmerker rundt pipe. Fuktmåling vise lavt fuktnivå

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fuktmerke ved pipe - lav fuktverdi

(...)

Rom under terreng - TG 3:

Gjelder den øvre gamle delen av kjeller med trapp og boder.

Gulvet med golvbelegg i bod ved siden av trapp. Dette rommet ikke gjort noe med av dagens eier. Vegger er malte plater. Hulltaking er foretatt og det er avdekket fuktverdier på 22,7 % og det kjennes vått. Det er sydde isolasjonsmatter som vanlig byggetidspunktet 1965. Dampspærre mellom plater og isolasjon er erfaringsvis sannsynlig delårsak i det høye fuktnivået.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller,

hulltaking er derfor ikke nødvendig

Sannsynlig eldre skade - dagens eier har lagt ny drenering rundt grunnmur i 2017

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Fjerne utforingsvegg mot mur - ikke vurdert behov for isolert vegg mot mur i en kald bod.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

(...)

Råteskader bunnsvill.

Rom under terreng – rehabilitert del mot sør - TG 1:

Underetasje med innvendige utforede trevegger mot mur. Gulvet er laminatgolv. Vegger er malte flater. Hulltaking er foretatt i soverom vest i hjørne mot vaskerom. Der er i konstruksjonen ble målt til 9,3 % og tørt i utforingsvegg mot mur i soverom vest.

(...)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering - TG 1:

Dreneringen er opplyst å være fornyet i 2016.

(...)

Terrengforhold - mørk TG 2:

Det er hellende asfalt inn til boligen fra adkomstveg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er hellende asfaltert vegadkomst inn til boligen, men det er lagt

acodrain/rist foran inngangsparti og nordvegg og flatt et parti ut fra vegg slik at overflatevann ikke kommer inn til husvegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er vurdert ok som tiltak for å hindre overflatevann inn til boligen.

Det fremgikk av egenerklæringskjemaet at selger kjøpte boligen i 2016. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Svar: Ja

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.1.2 Årstall: 2016

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Ny bordkledning og nye vinduer i alle rom minus soverom i hovedetasje og skyvedør. Tilbygg yttergang. Etterisolering.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Bygg L, Vindufirma N

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Svar: Ja

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering? Ja

8.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

8.1.2 Årstall: 2016

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Utgraving og drenering, nye avløpsrør og nytt tilkoblingspunkt.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Maskinfirma U,

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Boligen ble solgt for kr 7,85 mill. ved kjøpekontrakt signert den 5./6.6.24 og overtatt av kjøper den 22.7.24.

Etter overtakelsen har kjøper oppdaget rustflekker på taket og fuktproblemer i kjelleren som tydet på dreneringssvikt.

Kjøper fremla en rapport fra firma O med befaringsdato av 7.11.24:

Skadeårsak:

(...) 7.november ble det foretatt en ny besiktigelse, etter at FT hadde revet innvendig gulv mm. på ene rommet. Det er da avdekket at det renner vann inn gjennom overgang mellom det som antas være grunnfjell og grunnmur. Dette indikerer at dreneringen ikke tar unna tilfredsstillende slik den burde gjøre.

Nyoppstått skade eller oppstått over tid?:

Skade har oppstått over tid. Utvendig drengarbeide er med overveiende stor sannsynlighet ikke utført på tilfredsstillende måte. Dette medfører at det over tid kommer vann inn gulvkonstruksjonen under boligen.

(...)

Skadeomfang:

Forsikringstaker har revet ut en del av gulvet i ene rommet og har avdekket at grunnmur er murt rett ned på fjell. De har selv drenert innvendig og singlet på nytt over drengsrør mm. FT opplyser at det er informert i BSR at det er gjort arbeide med dreneringen rundt 2016.

Estimert skadekostnad:

100000

Utbedringsbehov:

Det bør utbedres drenering til et tilfredsstillende nivå, der man unngår innvendig oppfukning som følger av kapilærtrekk i grunnmur eller gulv.

Firma O utarbeidet også en rapport av 3.2.25:

De påberopte forhold gjelder:

- Fukt i vegg soverom og fukt i gulv/vegg bod1
- Skrukke troll
- Mangelfull drenering

(...)

Mangelfull drenering:

(...)

Undertegnedes vurdering er at årsaken til fuktinntrenging i bod 1 er at dreneringen overveiende sannsynlig ligger for høyt på denne delen av huset. Vi må ta forbehold om at takvann kanskje ikke er koblet til dreneringen, men kan være lagt i separate rør, i så fall er det ikke selve dreneringen vi har målt høyden på. Dersom en skal kontrollere dette nærmere må det graves opp på utsiden av grunnmuren. Siden det er konstatert vanninntrenging som beskrevet over, fungerer ikke den 8-9 år gamle dreneringen uansett ikke som tiltenkt, det er sannsynlig at deler av dreneringen ligger for høyt og det konkluderes med at det foreligger avvik i forhold til referansenivå. Det legges til grunn utbedring av ved at en graver opp og senker deler av dreneringen. I dette tilfellet i ca 15 meters lengde rundt nørdestre hjørne som markert på vedlagt skisse/kartutsnitt.

Foto 8: senke drenering der det er markert med grønt.

Utbedringskostnadene for ny drenering som beskrevet ble vurdert til kr 99 000.

Takstmann N oppga følgende i rapport av 29.4.25:

De nye påberopte forhold gjelder:

- Takteking

Referansenivå, tekniske krav og vurdering av avvik:

Det vises til vår rapport 03.02.2025 vedr. bygningens referansenivå. Taket er i tilstandsrapport opplyst å være fra tidlig 2000-tallet, dvs ca. 20 år gammelt.

Taktekking:

Beskrivelse; Det er en god del overflaterust og avflasset overflatebehandling på mye av taket, med det er ikke rustet hull i takplatene så langt jeg ser. Problemet er på begge sider av taket, men mest omfattende på sørsiden som vender mot sjøen. Kjøper opplyser at de pusset over og spraylakkert over rustflekkene ca 2 mnd etter overtakelse, tiltaket har ikke løst problemet.

Slik taket ser ut ved min befaring ville jeg gitt det TG 2 og antydnet at det må skiftes innen få år.

(...)

Konklusjon:

Utfra gitt tilstandsgrad 1 er taket dårligere enn forventet basert på tilstandsgraden alene, men utfra den kystnære beliggenheten, slik jeg leser Plannjas garantier (fra 2020) og en helhetsvurdering av generelle levetidsbetraktninger, beliggenhet etc, er det ca 20 år gamle taket omtrent som forventet.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 233 200 iht. vedlagt kalkyle.

Firma K ga pristilbud for utbedring av dreneringen til kr 142 078. I et dokument fra firma R ble det angitt «Fastpris på 130000 inkl. mva.» for drenering på to sider av bygget, reparasjon av eksisterende støttemur, og asfaltering.

Takstmann Å, som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget, skrev bl.a. følgende i sin tilbakemelding:

Taktekkingen er opplyst å være av metallplater i tilstandsrapporten. Ikke kjent hvilken type, om det er stålplater eller aluminiumsplater. Det er glatte platetak som lett tar skade om vi går på de. Denne boligen ligger imidlertid slik til at taksid nord er god synlig fra bakkenivå. Det regnet litt på befaringen og da blir de glatte som fører til for stor risiko. I forhold til sikkerhet og firmaets HMS-reglement, så er det strenge restriksjoner på besiktigelse av tak. Jeg har tatt flere bilder av taktekkingen som vedlegges. Der var det ingen tegn til noe skade på bildene på befaringstidspunktet.

Foretaket har i tillegg fremlagt et vurderingsnotat om dreneringen fra firma A av 20.10.25, samt kommentarer fra samme firma av 31.10.25, i tillegg til dokumentasjon på drengarbeider fra selgers eiertid. Kjøper har fremlagt bilder og et notat om dreneringen fra takstmann N av 30.10.25.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det ble vist til at det var gitt mangelfulle opplysninger, og at forholdene var upåregnelige. Kjøper har også anført at selgers takstmann ikke hadde fulgt forskrift til avhendingslova §§ 2-9 og 2-16.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 353 200, krav om erstatning på kr 4 000 for advokatutgifter (egenandel), jf. avhl. § 4-14, i tillegg til forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7, og at tilstandsrapporten var i tråd med forskriften §§ 2-9 og 2-16. Det var ikke dokumentert at dreneringen var etablert feil. Ved en eventuell utmåling av prisavslag måtte det foretas et betydelig standardhevingsfradrag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at feil ved dreneringen var upåregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2. Kjøper fikk ikke medhold i at rustflekkene på taket utgjorde en mangel, jf. avhl. §§ 3-2 eller 3-7, jf. også forskriften § 2-9.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke var grunnlag for mangel for rustskadene på taktekkingen, verken etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det er i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Tilstandsrapporten fremstår som et helt sentralt dokument i kjøpsavtalen. Vi viser til at tilstandsrapporten i utgangspunktet må oppfylle de minstekravene som følger av forskriften for at rapporten skal gis virkning etter avhl. § 3-10, jf. forskriften § 1-5. Dette med mindre avvikene fremstår som «ubetydelige» i forhold til mangelens art og omfang, jf. forskriften § 1-5 annet ledd.

Selv om kravene i forskriften i utgangspunktet gjelder spørsmålet om tilstandsrapporten får virkninger som nevnt i avhl. § 3-10 første ledd, må forskriften også gis betydelig veiledning i vurderingen av takstmansens aktsomhet, jf. avhl. § 3-7, jf. FinKN 2023-126.

Minstekravene er videre opplistet i forskriftens kapittel 2, og når det gjelder takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak vises det til § 2-9. Vi forstår forskriftens § 2-9 slik at takstmannen i utgangspunktet skal inspisere yttertaket fra utsiden ved å fysisk klarte opp på taket «når den bygningssakkyndige finner det sikkerhetsmessig forsvarlig».

I nærværende sak ble boligen befart av takstmann Å den 11.4.24. Å vurderte bl.a. taktekingen til TG 1, men taket ble kun inspisert fra bakkeplan. Det er imidlertid den bygningskyndige som er nærmest til å vurdere den aktuelle sikkerhetsrisikoen som forskriften § 2-9 viser til, og når Å opplyste om at taket ble befart fra bakkeplan er forskriften fulgt, jf. FinKN 2025-151.

Vi kan ellers ikke se at sakens dokumentbevis sannsynliggjør at Å uansett skulle ha avdekket rustskadene på taktekingen slik kjøper har anført.

Det foreligger ingen mangel, jf. avhl. § 3-7.

(...)

Vi bemerker at taktekingen fikk TG 1 pga. alder uten noen spesifiserte risikopplysninger, herunder opplyste Å om at taktekingen var fra «2000-tallet». I egenerklæringen ble det heller ikke gitt noen bestemte risikopplysninger som får betydning for saken.

Takkonstruksjon/loft fikk imidlertid mørk TG 2 med konkrete risikopplysninger. Likevel kan vi ikke se at det foreligger noen umiddelbar sammenheng mellom de opplyste fuktmerkene i undertaket og rustskadene på tekingen, da takstmann N har forklart at det ikke er «rustet hull i takplatene».

På den andre siden måtte kjøper ta høyde for at yttertaket som sådan hadde et oppgraderingsbehov sett hen til alder og pga. de risiko opplysningene som faktisk ble gitt om fuktmerker i undertaket/rundt pipe. Videre aksepterte kjøper en større risiko for at også taktekingen, som var ca. 20 år kunne ha skader/slitasje som Å ikke oppdaget under sin befarung.

Når takstmann N ellers beskriver rustskadene som normal slitasje og når vi forstår det slik at selve taktekingen fortsatt er tett uten noen upåregnelige følgeskader, [er] det i samsvar med forskriften § 2-23 andre ledd (TG 1). For ordens skyld viser vi motsetningsvis til FinKN 2024-645. Her ble det avdekket utettheter rundt pipen på yttertaket som hadde påført boligen upåregnelige følgeskader over flere år.

Det foreligger ingen mangel, jf. avhl. § 3-2.

Sekretariatet kom videre i sin vurdering til at det forelå en mangel for dreneringen etter avhl. § 3-2 første ledd, og viste til følgende:

I nærværende sak ble også dreneringen vurdert til TG 1. Dreneringen ble ifølge selger etablert av faglært firma i 2016.

Selv om kjøper ellers var kjent med at kjelleren hadde et fuktproblem, mener vi at dreneringssvikten isolert sett er upåregnelig for kjøper, jf. forskriften § 2-23 andre ledd. Til forskjell fra ovennevnte rustskader på taktekingen er dreneringen av nyere dato. Videre har utbedringsbehovet årsak i en konstruksjonsfeil, og ikke alder/slitasje. Vi bemerker også at kjøper kun krever prisavslag for ny drenering og ikke for utbedring av eksisterende fuktskader i kjelleretasjen.

Det ble på denne bakgrunn utmålt kr 100 000 i prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, med følgende begrunnelse:

Når det foreligger mangel har kjøper krav på prisavslag for dreneringen, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Kjøper har vist til to ulike pristilbud og slik vi forstår det har R inngitt et tilbud på kr 130 000. Tilbudet er lavere enn tilbudet fra K på kr 142 078. Vi legger derfor til grunn at minste nødvendig utbedringskostnad er kr 130 000, jf. FinKN 2022-479 (faktiske kostnader).

Kjøper må imidlertid tåle et standardhevingsfradrag for økt levetid og etter en skjønnsmessig vurdering har vi kommet til at kjøper har krav på kr 100 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Se til sml. FinKN 2018-002.

Sekretariatet la også til grunn at kjøper kunne kreve dekket advokatutgifter på kr 4 000 iht. avhl. § 4-14 og/eller fal. § 21-2, jf. bl.a. FinKN 2023-567, samt forsinkelsesrente.

Kjøper har i nemdsanmodningen anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 også for rustskadene på taktekingen. Foretaket har i tilsvaret tatt til motmæle, og også bestridt at det foreligger en mangel for dreneringen etter avhl. § 3-2. Partene har deretter inngitt ytterligere brev og fremlagt nye sakkyndige uttalelser fra hhv. takstmann E og takstmann N.

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon om at det foreligger mangel for så vidt gjelder dreneringen, og tiltrer begrunnelsen slik den fremgår over.

Nemnda har vært noe mer i tvil om rustskadene på taktekingen, men har etter en samlet vurdering også her kommet til samme resultat som sekretariatet – nemlig at det ikke foreligger mangel. Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse for både avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Når det gjelder prisavslaget for avviket ved dreneringen, slutter nemnda seg til sekretariatets utmåling av kr 100 000 og den begrunnelse som er gitt for dette. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Flertallet – Jakobsen og Iversen – bemerk:

Flertallet slutter seg til sekretariatets konklusjon om at kjøper kan kreve kr 4 000 dekket i utgifter til advokat, jf. fal. § 21-2 og 1-5, jf. FinKN 2023-567.

Mindretallet – Skogvold – bemerk:

Mindretallet har kommet til at det ikke foreligger grunnlag for erstatningsansvar etter fal. § 21-2 jf. § 1-5. Foretakets vurdering av selgers ansvar etter avhendingslova avviker fra nemndas, men dette kan ikke i seg selv alene anses faglig uforsvarlig. Spørsmålet om selgers ansvar beror på en skjønnsmessig vurdering, hvor det må aksepteres en viss rettslig uenighet. Foretakets rettsanvendelse alene gir etter mindretallets syn ikke grunnlag for å konstatere pliktbrudd etter fal. § 1-5. Det foreligger derfor ikke ansvar etter fal. § 21-2.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).