

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-199

23.2.2026

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

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

Taklekkasje – kjøper ikke lest/mottatt tilstandsrapport? – uriktig opplysning om utbedring? – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 3-10.

En enebolig fra 1982 ble solgt for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.3.22. I boligens tilstandsrapport var både taktekking og takkonstruksjon gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Det ble opplyst om takshingel fra byggeår, og at en tidligere vannlekkasje var utbedret. Takstmannen påpekte mose og slitasje på grunn av elde, og opplyste at «Taktekkingen må skiftes» til en estimert kostnad på kr 100 000 – 300 000. I selgers egenerklæring var det krysset av «Nei» på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak eller utført arbeid på tak. Omtrent to år etter overtakelsen, ble det oppdaget en taklekkasje i forbindelse med kraftig regnvær. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en mangel, og anførte bl.a. at de ikke hadde fått tilstandsrapporten ved salget. Videre anførte kjøper at det var uriktig at tidligere lekkasje var utbedret. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at tilstandsrapporten var inntatt i salgsprospektet, og at kjøper hadde krysset av for at tilstandsrapporten var lest i kjøpekontrakten. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag anslått til kr 100 000 – 300 000.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Møre og Romsdal oppført i 1982.

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

Taktekking - mørk TG 2

Taket er tekket med shingel fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertaket er av taktro. Tilbygg/overbygg over inngangspartiet til underetasjen har Decra eller tilsvarende produkt som taktekking.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er gjort arbeid på tak etter befaringen for utbedring av en lekkasje. Se mer under "Takkonstruksjon".

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kommentar: Taktekkingen må skiftes. Basert på observasjon om lekkasje beskrevet under "Takkonstruksjon/Loft". Merk: Selve lekkasjen er utbedret.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

(...)

Takkonstruksjon/loft - mørk TG 2

Det er saltakskonstruksjon med w-takstoler og kaldt loft. Deler av bygget har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonene er tilgjengelig for besiktigelse, men det er begrenset tilkomst på grunn av lagring eller lite gulvflate. Kun deler av loftet er inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Kommentar:

- Det er observert fukt- og råteskade i taktro. Dette er observert i område rundt loftsstigen. MERK: Rekvirent har kontaktet et firma og fått dette utbedret.
- Isolasjonen er presset ut i rafteappen, slik at denne ligger opp under taktroet. Dette vil begrense luftingen.
- Det var tidligere en prydbuske som vokste inn i takkonstruksjonen. Selve busken er fjernet, men grenene er fortsatt synlig på kaldtloftet. Det er ikke kjent hvor langt disse har klatret/ vokst.

Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag ble også gitt mørk TG 2, og det ble påpekt at det burde lages system for bortledning av vann fra taknedløp, med et kostnadsestimat på kr 10 000 – 50 000.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bodd i boligen siden 1989. Selger svarte «Nei» på følgende spørsmål:

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Boligen ble solgt for kr 3 300 000 ved kjøpekontrakt datert 23.3.22, og overtatt av kjøper den 29.4.22. I den signerte kjøpekontrakten fremgikk det bl.a. at kjøper hadde gjort seg kjent med innholdet i salgsdokumentene.

Kjøper oppdaget at det var lekkasje i taket den 10.4.24 i forbindelse med et kraftig regnvær. Kjøpers bygningsforsikring If Skadeforsikring innhentet en skaderapport fra Recover datert 11.4.24:

Skadeårsak

Vanninntrengning over terreng

Ft kjøpte huset i mars 2022. Ft opplyser at hun oppdaget at vann dryppet gjennom gang Takess himling ved loftluke og stue panel himling 10 og 11 april 2024.

På min befaring kunne jeg se fuktskader eller måler fuktighet i stue panel himlingen, veggen eller laminat på gulvet. I gangen er det minimalt med vann merker på ett skjøte i Takess plater ved skapet.

Taket er tekket med singel trolig fra huset opprinnelse . Det er lekkasje flere plasser. Det er kaldt loft med tilgang fra soverom. Undertegnet kunne se flere plasser i loft med vannmerker på undertaket. Jeg kunne ikke se eller måle fuktighet i bjelkelaget.

Skadeårsaken er utett tak.

(...)

Kan kondens utelukkes?

Ja. Det er noe dårlig isolering av kald loft da isolasjon er presset for nært undertak som redusere luft tilstrømningen. Men skade bilde tilsier at skadeårsaken er lekkasje gjennom singel taktekking. Kondens skader pleier å bli mer konsentrert ved tak foten der kald og varm luft møtes.

Hvor gammel er den utette bygningsdelen?

Trolig er singel tak tekking fra husets opprinnelse.

(...)

Ingen opplysninger at noe arbeid av betydning utført på tak. I tilstandsrapport fra 2022 skriver takstmann at han har rekvirert et firma for å reparere et mindre område av taket rundt loftstigen. Det er det samme område som lekket i april 2024 ifølge ft. Det er uvisst hvem utført arbeid og hvor mye arbeid var utført. Men det lekker flere plasser på tak. Sett fra loft er det flere plasser der undertak har vannmerker og ft har plassert bøtter under.

Skadeomfang

Det er ingen følgeskader. Vann har trolig rent gjennom utett yttertak og videre gjennom bjelkelaget ved utettheter i plast under isolasjonen. Vann har rent på innsiden av stue panel vegg.

(...)

Er det nyoppstått skade eller har skaden utviklet seg over tid? I så fall hvor lenge?

Skaden har pågått over tiden. Mistenke utettheter er beskrevet i salgsoppgavens tilstandsrapport fra 2022.

Kjøper forklarte følgende i e-post av 8.5.24:

Det regnet kraftig i flere dager i april. mellom 4. og 12. april. 2024. 10. april 2024 det rant vann gjennom taket i gang og stue. vann lekket over vinduene inn til stuen. (...) Jeg kjente ikke til rapporten, jeg visste ikke om problemene med taket eller loftet. Jeg fikk Salgsoppgave i mars i år. Jeg hadde ikke tilgang til det før, jeg visste ikke hva det var. Det var ikke før forsikringsselskapet mitt fortalte meg at jeg burde ha fått dette da jeg kjøpte huset. Jeg mottok den 2 år etter kjøpet, Jeg snakker ikke norsk, jeg bare lærer språket. (...) Å forstå dokumenter er veldig vanskelig for meg. Det var ingen oversetter ved kjøp av huset. Innsiden av huset har gjennomgått en totalrenovering, jeg har gjort mange ting. Jeg gjorde mange reparasjoner, Jeg gjorde dette for meg selv og familien min uten å kjenne til tilstandsrapporten.

Ifølge foretaket har selger forklart at arbeidene på taket ble gjort i forkant av at kjøper overtok eiendommen, men det ble ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

Kjøper har anført at boligen har en mangel etter avhendingsloven. Kjøper har bl.a. vist til at det var tale om en skjult mangel som utgjorde et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger. Kjøper hadde ikke fått tilstandsrapporten ved salget, og mottok denne først to år senere. Kjøper hadde hatt problemer med å forstå kompleksiteten av skadene på grunn av språkproblemer. Det var også uriktig at taklekkasjen hadde blitt utbedret, som det ble opplyst i tilstandsrapporten.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 100-300 000.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke var mangelfull, og viste til at tilstandsrapporten var inntatt i salgsprospektet, og at kjøper hadde skrevet under på å ha lest denne, jf. avhl. § 3-10. Boligen var dermed i avtalt stand, jf. avhl. § 3-1.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet anså det mest sannsynlig at tilstandsrapporten hadde blitt oversendt til kjøper før salget, slik at kjøper måtte regnes som kjent med denne, jf. avhl. § 3-10. Sekretariatet kunne heller ikke se at det var sannsynliggjort at selger ikke hadde utbedret taket, eller at det var grunnlag for mangel på annet grunnlag.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har for det første lagt til grunn at kjøper må anses å ha fått opplysningene i tilstandsrapporten:

Selv om man legger til grunn at du ikke leste tilstandsrapporten før salget, er det en regel i avhl. § 3-10 som innebærer at du regnes for å være kjent med opplysninger som går tydelig frem av et salgsdokument du har fått anledning til å sette deg inn i ved salget. Det har altså ikke betydning om du rent faktisk leste tilstandsrapporten eller ikke.

Slik denne saken er opplyst for oss, ble det utarbeidet en salgsoppgave ved salget, som inneholdt både tilstandsrapport og egenerklæringsskjema. Vi finner ingen holdepunkter i saken for at denne ikke var tilgjengelig for deg, og det betyr at opplysningene i tilstandsrapporten regnes som kjent for deg.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette.

Sekretariatet har for det andre lagt til grunn at det ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort at taket ikke ble utbedret, og at det dermed er i tråd med den tilstand man kunne forvente ut fra tilstandsrapporten:

Informasjonen i tilstandsrapporten gir en berettiget forventning at det er gjort eller skal gjøres arbeid på taket i forbindelse med salget. Det er uheldig at det ikke er vist dokumentasjon på arbeidene som er gjort. Når vi har kommet til at dette ikke er en mangel, er det fordi takstfirma R sin rapport ikke er tilstrekkelig tydelig på at taket ikke er utbedret til at dette kan legges til grunn, og at det dermed ikke er sannsynliggjort at informasjonen i prospektet/tilstandsrapporten ikke stemmer.

Hvis man ser bort fra opplysningene om at taket skulle utbedres, er tilstanden på boligen likevel som avtalt. Boligen har fått TG2 med kostnadsestimat knyttet til utbedring av taket.

Dette gir en forventning om at disse kostnadene må medregnes, også etter utbedring fra selger. Vår vurdering er derfor at kostnadene som kreves dekket, er kostnader som du måtte regne med ved kjøpet av denne boligen. Det er ikke dokumentert noen merkostnader i denne saken som viser at arbeidene er annerledes enn det som måtte forventes basert på tilstandsrapporten. Vi viser her særlig til kostnadsestimatene knytter seg både til bytte av tak, og lokale utbedringer av lekkasjer. Begge disse utgiftene er noe vi anser som en del av avtalen, og det ligger på kjøpers bevisbyrde å vise at disse kostnadene går utover det som er avtalt.

Kjøper har i etterkant av sekretariatets vurdering inngitt nemndsanmodning datert 11.11.25 og 14.1.26. Foretaket har kommentert saken i brev av 21.11.25.

Nemnda er, som sekretariatet, i adskillig tvil om det rent faktisk ble foretatt noe slik utbedring som opplyst i tilstandsrapporten. Ettersom det uansett ble angitt av takstmannen at taktekkingen måtte skiftes, med et kostnadsestimat på kr 100 000 – 300 000, har nemnda kommet til at innvirkningsvilkåret i avhl. §§ 3-7 og 3-8 ikke kan anses opplyst. Det er med andre ord ikke sannsynlig at en ev. opplysningssvikt om den utbedrede lekkasjen ville ha virket inn på budgivningen, herunder budets størrelse. Kjøper måtte uansett ta høyde for et nokså umiddelbart skifte av tak.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).