

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-379

14.4.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Lekkasjer og fuktskader på tak – TG 2 – opplyst om utbedring – takstansvar? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 – forskriften § 2-9.

En tomannsbolig fra 1994 ble solgt for kr 4,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.9.23. I tilstandsrapporten var boligen beskrevet som «jevnlig vedlikeholdt». Videre var punktene «Taktekking» og «Takkonstruksjon/Loft» gitt mørk TG 2. Det fremkom bl.a. at «Det har vært lekkasje i undertak, TG 2 gis for å belyse risiko for flere lokale lekkasjer». I selgers egenerklæring var det opplyst at et faglært firma hadde byttet deler av undertaket i 2023. Etter overtakelsen oppdaget kjøper taklekkasje. Kjøper anførte bl.a. at det var upåregnelig med nye lekkasjer i taket sett hen til opplysningene gitt ved salget. I tillegg hadde selgers takstmann utført en manglende befarings- og gitt uriktige opplysninger i tilstandsrapporten. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at selgers takstmann i tilstrekkelig grad hadde opplyst om risikoen for ytterligere lekkasjer. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 186 485,50, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en tomannsbolig i Nordland oppført i 1994.

Innledningsvis i tilstandsrapporten står det at bygget «er jevnlig vedlikeholdt». Videre i tilstandsrapporten er det bl.a. opplyst om følgende:

Taktekking ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»):

Taket er kun besiktet fra bakkenivå, og er ikke undersøkt.

Det presiseres at det har vært kontroll på taket i forbindelse med lekkasje, der det har funnet vanninntrenging undertak og inn til boareal.

Rapporten opplyser om at: "Små skader på enkelsteiner. Takstein er eldre og slitt. Mangler det karakteristiske sanden som gjør den ru. Mye mose og skitt mellom taksteiner som bidrar til å lage åpninger."

Det må gjøres en helhetlig vurdering under taktekking og takkonstruksjon hva som skal gjøres.

Det kan lokalt repareres og bytte ut de mest slitte taksteinene og bytte hele takkonstruksjonen og taktekking på sikt. Det anbefales det å fjerne mose på tak. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning på tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik.

Bytte ut slitte taksteiner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres lokale utbedringer

Takkonstruksjon/Loft ble også gitt mørk TG 2:

Saltak, taksperrer utført i trekonstruksjoner.

Loftet ble inspisert via kne-/ loftsperrer og plastet.

Det ble målt etter fukt med pigger i takkonstruksjonen uten å påvise unormale fuktverdier.

Det opplyses om at det har nylig vært kontroll i forbindelse med skader fra yttertaket. I rapporten står det: "Undertaket er vått/Morkent i område hvor kunde har hatt lekkasje"

[Bilde] Tidligere vannlekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitte vindskier.

Det har vært lekkasje i undertak, TG2 gis for å belyse risiko for flere lokale lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hold konstruksjonen under oppsyn.

Videre ble også nedløp og beslag, veggkonstruksjon og vinduer gitt mørk TG 2.

I egenerklæringsskjemaet har selger svart «ja» på spørsmål om kjennskap til «endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende», med følgende kommentar:

Ja (1 av 10): Byttet deler av undertak

Faglært arbeid utført av byggefirma P. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

Det ble gitt følgende informasjon under punktet «feil og mangler» i egenerklæringsskjemaet:

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Ja: Liten lekkasje i undertak 2023. Små vannskader på himling over soverom. Utbedret av faglærte firma. Himling soverom byttet, samt undertak byttet.

2022: Liten sprekk i støttemur ved garasje, slik at man så det ble fuktig på innsiden hjørnet av garasjen. Mur er nå behandlet med tettende murpuss innvendig, og et plastdeksel er plassert på utsiden, slik at det ikke lengre kommer inn vann. Gjort på egeninnsats.

Tidligere eier har opplyst følgende:

2014: Vann på gulvet i garasje etter en storm, ukjent inngang. Ingen skade.

2020: Vann inn på gulv i fremste del av annekset, gulv og isolasjon byttet av byggefirma G.

Estimert 2015/2016: lekkasje tak kjøkken, utbedret av forsikringsselskap.

Boligen ble solgt for kr 4 550 000 ved kjøpekontrakt datert 20.9.23, og overtatt av kjøper den 25.9.23.

Kjøper oppdaget en lekkasje i taket etter overtakelsen, og reklamasjon ble fremsatt 30.12.23.

I skaderapport fra takstfirma O fremgikk følgende:

Sannsynlig vanninntrengning pga utett bygning. Fra kneloft i 2.etg er synlige vannmerker langs undertaket, brettet takpapp. Skaden har oppstått under en kraftig nedbørsperiode, dette sannsynliggjør at taket ikke har

tålt påkjenning av fukt og dermed ikke er tett. For å bekrefte årsak bør taket innspiseres fra utsiden, ved å demontere takstein og kontrollere tilstand på undertaket.

(...)

Dryppet ned vann fra himlingsplater i stue, lokalt i plateskjøt nært trapp til plan 3. Indikerer ikke fukt i område på befaringsdagen.

Det er ingen svellskaide i himlingen da ektefelle av ft borret et lite hull i hinlingsplatene for å begrense omfanget.

Dersom det man unngår ytterligere vannintrengning kan skaden utberes ved å sparkle og male opp himlingen.

I skaderapport fra takstfirma B fremgikk følgende:

Takstein har av ukjent årsak slått sprekker. Regnvann har trengt inn på undertak og rent videre nedover tak-siden. Vannet har funnet vei igjennom undertaket og inn på kneloft. Det er sannsynlig at det er utettheter i undertak.

(...)

Det anbefales å demontere taksteinen i hele området fra takskjegget og opp til mønet i en bredde på ca 1,5 meter. Dette for å få en oversikt over tilstanden på undertaket i dette området. Det er sannsynlig at det er en skade eller feil-montasje på undertaket der vannet har kommet inn på kne-loft. Undertaket er utført i Brettex.

Kjøper har også fremlagt uttalelse fra håndverker J, som redegjorde for arbeidene som var utført:

Etter utbedringen av taklekkasje har vi kommet fram til en konklusjon om hvordan lekkasjen oppsto og hvilke tiltak som burde gjennomføres.

Det viser seg at taksperren, der lekkasjen har oppstått, har gamle undertak(brettex) blitt skjært kort ved montering. Så etter år med mindre mengder vann fra spikerhull(møne) og brekkasje på stein, har undertaket sakte men sikkert smuldret opp hvor klemlekten er spikret. Siden undertaket ikke har hatt noe feste under klemlekten, har den sklidd fra sperren. Dermed er det helt åpen for vann å renne inn.(se bilder vedlagt)

Gode nyheter er at resten av undertaket ser veldig bra ut, og kan sikkert holde ut en god stund lenger. Med mindre det viser seg at undertaket er skjært kort flere plasser. Noe som vi ikke vet, med mindre vi tar opp hele taket. Møne er i hvert fall tett så godt som vi kan for små mengder vann. Så lenge resten av undertaket ligger godt klemt under klemlekter, vil det ikke være behov for mer utbedringer på en god stund. Hvis dere ønsker flere bilder, kan jeg sende dem over. Om det er noen spørsmål, ta kontakt.

Det er fremlagt faktura for utbedringskostnader fra byggefirma B for kr 84 565, samt en tilleggskostnadsfaktura på kr 3 500 for inspeksjon. I Tryk sin fremstilling av samlede utbedringskostnader er totalbeløpet kr 100 853.

Etter at saken ble klaget inn for Finansklagenemnda har det oppstått flere lekkasjer i taket, og det ble fremlagt en ny vurdering fra takstfirma B:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Lekkasje rundt takvindu. Ft informerer om en løs takstein på venstre side av takvindu. Vannet har funnet vei igjennom undertaket og inn på kneloft. Det er sannsynlig at det er utettheter i undertak.

[...]

Skadeomfang

Lekkasje innvendig ved takvinduet. Vann har rent inn på kneloft og videre ned i konstruksjonen. Det er registrert vannråper i vinduspost på underliggende bad. Det er sannsynlig at det er en skade eller feil-montasje på undertaket der vannet har kommet inn på kne-loft. Undertaket er utført i Brettex. Feilmontasje av takvindu kan heller ikke utelukkes.

[...]

Oppsummering

Lekkasje rundt takvindu. Et informerer om en løs takstein på venstre side av takvindu. Lekkasje innvendig ved takvinduet. Vann har rent inn på kneloft og videre ned i konstruksjonen. Det er registrert vanndråper i vinduspost på underliggende bad.

Kjøper har anført at lekkasjen og skadene på taket utgjør en mangel, jf. avhl. § 3-2, og at forholdene burde vært avdekket av selgers takstmann, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det er opplyst at taket ble utbedret i forkant av avtaleinngåelsen, og at det dermed må forventes at kontroll av taket ville avdekket de lekkasjene som var på det tidspunktet, og at ytterligere lekkasjer kort tid etter overtakelse utgjør et upåregnelig avtalebrudd. Kjøper har også vist til at lekkasjen på taket ga takstmann en særlig oppfordring til å undersøke taket mer nøye. I tillegg har kjøper vist til at skadene ser ut til å skyldes utførelsesavvik og ikke normale vedlikeholds- eller aldersproblem.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 186 485,50, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at boligen er i avtalt stand, og at det er tatt forbehold om ytterligere lekkasjer på taket i tilstandsrapporten, som avskjærer mangelskrav i denne saken, jf. avhl. § 3-9 andre ledd. Foretaket har i hovedsak vist til at det er gitt omfattende risikoopplysninger knyttet til taket, og at det har blitt kommunisert i tilstrekkelig grad overfor kjøper at det knyttes usikkerhet til taket.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste bl.a. til at det ble gitt tydelige og konkrete risikoopplysninger ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over lekkasjer og fuktskader på taket og fremholdt at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, fremholdt sekretariatet følgende:

Kjøpers berettigede forventning er i dette tilfellet at det har vært en lekkasje på taket, som har blitt utbedret før overtakelsen. Tilstanden på taket er imidlertid fortsatt vurdert til «mørk» TG2, og det er opplyst om risiko for ytterligere lekkasjer. Mørk TG 2 er i rapporten definert som «vesentlige avvik» og «avvik som kan kreve tiltak». Det er altså opplyst på en tydelig måte at bygningsdelen har feil som vil kunne medføre utbedringskostnader. Samme tilstandsgrad er satt på loft og takkonstruksjon, og det er helt konkret opplyst at TG 2 er satt «for å belyse risiko for flere lokale lekkasjer». På den andre siden har kjøper en forventning om at taket nylig har blitt kontrollert, noe som kan gi kjøper en forventning om at eventuelle eksisterende utbedringsbehov på daværende tidspunkt har blitt oppdaget og løst. Dette må ytterligere nyanseres ved at det oppfordres til holde taket under oppsyn. Samlet sett er vår vurdering at det ikke er riktig å tolke tilstandsrapporten slik at risikoen for lekkasje er fjernet som en helhet. Rapporten og egenerklæringsskjema tegner et bilde av en lokal utbedring, og at takets tilstand tilsier at det foreligger risiko for utbedringsbehov.

Når kjøper som i dette tilfellet oppdager lekkasje på taket forholdsvis kort tid etter overtakelse, kan vi i utgangspunktet ha forståelse for at utbedringsbehovet oppsto raskere enn hva kjøper forventet. Vår vurdering er imidlertid at informasjonen i denne saken er forholdsvis lite tilbakeholden med å markere risiko for flere lekkasjer, og det er en for snever tolkning av risikoopplysningen å legge til grunn at dette kun gjelder langt frem i tid. Slik vi forstår tilstandsvurderingen, har takstmann lagt til grunn at takets tilstand er slik at det er pågående risiko for lekkasjer, også etter at lekkasjen som oppsto i selgers eiendom har blitt utbedret. Sammenligningsvis for vurdering av risikoopplysninger tilstandsvurdering på tak viser vi til FinKN 2024-14 og FinKN 2025-945, hvor sistnevnte viser viktigheten av at risikoen blir tydelig kommunisert.

Vi er også av den oppfatning at opplysningen om at selger har «utbedret» lekkasje på taket i sin eiertid, må tolkes til kun å gjelde den aktuelle lekkasjen i dette tilfellet. Vi viser her primært til vurderingen under selgers opplysningsplikt. Vi kan ikke se at det er grunn til å tolke opplysningen om utbedring til å gjelde mer generelt sett i lys av de andre opplysningene om takets tilstand. Vi viser sammenligningsvis til FinKN 2024-683 og FinKN 2025-215 som begge trekker opp grensen for hvordan man skal forstå en opplysning om at en skade er «utbedret» i relasjon til avhl. § 3-2. Basert på denne forståelsen av tilstandsrapporten, vil det heller ikke foreligge et avtalebrudd etter avhl. § 3-1.

Nemnda er enig i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, jf. § 3-1 og slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Nemnda presiserer i denne forbindelse at tilstandsrapporten har vurdert både taktekkingen, takkonstruksjonen og vinduer til mørk TG 2, noe som innebærer at takstmannen for disse bygningsdelenes vedkommende har funnet avvik som kan kreve tiltak. Når det gjelder vinduene, er det også opplyst at det «må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut». Selv om det medfører riktighet, som påpekt av kjøper, at takvinduet ikke er spesifikt omtalt i tilstandsrapporten, var det ut fra det samlede opplysningsbildet knyttet til beskaftenheten til taktekkingen, takkonstruksjonen og vinduene ikke upåregnelig at det innen kort tid kunne oppstå behov for utbedring av også takvinduet.

Kjøper har videre anført at selgers takstmann har gitt ufullstendige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet fremholdt om dette:

Det fremgår av takstrappen at «taket [...] kun [er] besiktet fra bakkenivå, og er ikke undersøkt». Taktekkingen skal bare undersøkes dersom bygningssakkyndige finner det sikkerhetsmessig forsvarlig», jf. § 2-9. Det er dermed klart at takstmann ikke har handlet i strid med forskriften i denne saken ved å besiktige taket fra bakkeplan.

Sekretariatet er ikke enige med kjøper i at opplysningen om lekkasjen før takstmannens kontroll utløser en særlig undersøkelsesplikt ved befarig. Vi kan heller ikke se at det er dokumentert at takstmann ikke har undersøkt taket i tilstrekkelig grad, og viser bl.a. til at nemnda i flere saker har konkludert med at det ligger til takstmannens skjønn å selv bedømme om besiktigelse av taket er forsvarlig, jf. FinKN 2025-151. Vi forstår tilstandsrapporten slik at taket er undersøkt fra bakkeplan. Vi legger til grunn opplysningene om at taket ikke er «undersøkt» som en opplysning om at takstmann ikke har vært oppe på taket.

Basert på dokumentasjonen som er presentert for oss, kan ikke vi se at takstmann har undersøkt boligen i strid med forskriften, eller at det på annen måte er dokumentert at takstmann har opptrådt uaktsom. Det foreligger dermed ikke noe avtalebrudd etter avhl. § 3-7.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Nemnda kan videre ikke se at det er gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8, ved at det i tilstandsrapporten og egenerklæringsskjemaet er opplyst om at lekkasjen på taket har blitt utbedret. Slik nemnda ser det, er det tydelig angitt i tilstandsrapporten at det i dette tilfellet foreligger en risiko for ytterligere skader på taket. Det er også, som sekretariatet påpeker, «svært tydelig kommunisert hvordan skaden så ut, og at den kun er utbedret lokalt. Når det da også settes TG 2, og de nye lekkasjene oppstår andre steder på taket, må det legges til grunn at opplysningene er riktige, og kommuniserer den risikoen som har materialisert seg».

Nemnda kan følgelig ikke se at verken selger eller takstmannen har gitt feilaktig informasjon og brutt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).