

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-456

24.4.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Råteskader på tak – TG 0 og 1 – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En hytte fra 2007 ble solgt for kr 2,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.2.22. I salgsprospektet var det opplyst at hytta hadde «Tak med saltakform av trekonstruksjoner tekket med torv». Yttertak var gitt «TG 0 og 1» i tilstandsrapporten, hvor det fremgikk at taket var inspisert fra bakkeplan. Sommeren 2024 oppdaget kjøper råteskader på taket. Kjøper reklamerte, og anførte bl.a. at forholdet var upåregnelig sett hen til opplysningene gitt i salgsdokumentene. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper burde ha oppdaget forholdet tidligere, og at det derfor var reklamert for sent. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 329 635, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en hytte i Telemark, oppført i 2007.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst at hytten «fremstår som meget fagmessig utført med pene detaljer», og at den har «Tak med saltakform av trekonstruksjoner tekket med torv».

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

Yttertak

Taktekking er fra byggeår. Tak med saltakform av trekonstruksjoner tekket med torv.

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

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Tekking (undertak, lekter og ytterteking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak

Konstruksjon: Taket er en lukket konstruksjon, mulig kompakttak. Inspeksjon ikke mulig.

Inspeksjonsmulighet: Taket er inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette innebærer, grunnet is og snø.

I egenerklæringsskjemaet fremgår det at selger kjøpte hytten i 2010, og hadde eid den i 11 år. Selger svarte «nei» spørsmål om kjennskap til om det «er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade». På spørsmål om det «har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade», opplyste selger at det var bygd ny terrasse rundt hytta med badestamp samt ved boder, kun ved ufaglært/egeninnsats.

Boligen ble solgt for kr 2,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.2.22, og overtatt av kjøper den 11.3.22.

Kjøper oppdaget i forbindelse med malearbeider sommeren 2024 råteskader på taket. Kjøper kontaktet If Skadeforsikring, som reklamerte overfor foretaket den 8.7.24 over råteskader på bord og vindski på tak.

Kjøper opplyser at Gjensidige Forsikring samtidig rekvirerte takstfirma S for en befaring. I skaderapporten fremgår det at årsaken til skaden er «Kondensdannelse over undertak/under torvtak», og at bakenforliggende årsak er «Mellom torvtak og undertak skal det ligge membran og knotteplast/nuppepapp. Knotteplast mangler i sin helhet, og det dannes da kondens ved temperatursvingninger». Videre fremgår det at skaden «har pågått over flere år, og har vært fremtreden allerede ved kjøp av hytte i 2022, men ikke mulig å se uten å undersøke yttertak da maling/Tyrlin har holdt dette skjult/sammen». Skadeomfanget er beskrevet som «Råteskader i bjelker, undertak og vindsky. Ingen synlige følgeskader innvendig i hytte». Bilder fra rapporten:

Den 21.8.24 ble det reklamert på ny overfor foretaket, over utett tak, vanninntrengning utenfra, konstruksjonsfeil ved tak, manglende knotteplast, samt samtlige feil og avvik som fremgikk av skaderapporten.

Kjøper innhentet deretter befaringsrapport fra takstfirma T datert 11.11.24:

Observasjon på stedet

(...) Under befaringen er det registrert langtkommet råteskade flere steder i undertak nede ved takfoten. Råteskadene vises som oppsprekking i undertakspanel, skjolder/mørke felter under beisen på undertakspanelet og på forkantbord, samt løs ved der hvor det er gjort undersøkelser i forbindelse med befaringer. Basert på nedbrytningen av trefibre i råteskadet undertakspanel fra hjørne mot sør-vest, antas det en utviklingstid på mer enn 10 år. (...)

Vurdering av svikt mot referansenivå

Årsaken til at det har oppstått råteskader er som følge av utett taktekking og oppfukning av undertak, som følge av fuktoppsug i filtunderlag på takmembranen. Det er basert på observasjon på stedet, sannsynligvis benyttet Protan torvtaksmembran med filtunderlag som tettesjikt under torven, og ifølge tekkehåndboka og teknisk godkjenning er det ikke behov for knotteplast mellom membran og torv.

På de nederste ca. 40cm er det sveiset på en stripe som skal dekke over torvstopperkrokene som er festet oppå takmembranet. I endene mot vindskier er ikke denne stripen sveiset til underlaget, slik at nedbør og fuktighet kan trekke inn under membranet og ned i undertaket ved skruer som fester torvstopperkroker og ved spiker som fester takfotbeslaget. Det er registrert fuktighet under denne stripen flere steder langs takfoten på øst og vest side, noe som kan tyde på at sveisingen av denne stripen ikke sveiset tilstrekkelig eller er blitt skadet.

Ifølge teknisk godkjenning for Protan torvtaksmembran, skal ikke torvtaksmembranet benyttes helt ned til kanten på takfoten, men det skal benyttes en membran uten filt, på grunn av risiko for fuktoppsug i filtunderlaget på torvtaksmembranet, det samme er beskrevet ut mot vindskier.

På taket i (...) er det benyttet membran med filt helt ned til kanten langs takfoten, samt helt ut til vindskiene.

(...)

Skadeomfang: Foreløpig registrert skadeomfang er råteskader i undertakspanel flere steder ved takfot på øst og vest-side, råteskadet taksperre, forkantbord og vindski ved hjørne mot sør, råteskadet taksperre og forkantbord ved vinkel på takutstikk mot øst.

Utbedringsbehov:

(...)

Totalt ca. 40m² undertakspanel.

Det anbefales å legge ny takmembran på hele takflaten, 125 m², for å kunne garantere for tettheten på takmembranet. Lokal reparasjon av takmembran vurderes til å være for usikkert, med tanke på at membranet allerede har ligget under torv i nærmere halvparten av forventet levetid. Forventet levetid i henhold til miljødeklarasjon er 40år.

Torv må fjernes for adkomst til utskifting av fukt og råteskadet undertak. Som et bærekraftig tiltak anbefales det at eksisterende torv deponeres på egnet sted på tomten og legges tilbake etter utskifting av takmembranet.

Gjenoppbygging må utføres i henhold til teknisk godkjenning/ SINTEF Byggforsk byggdetaljer.

Utbedringskostnadene ble i rapporten estimert til kr 204 509 inkl. mva.

Kjøper har også fremlagt en e-post vedlagt et pristilbud på utbedring fra byggefirma T.B datert 6.1.25. Byggefirma T.B opplyser i e-posten at de hadde omtrent de samme beløpene som i rapporten fra takstfirma T, men at de ikke fant at takstfirma T hadde tatt med leie av stillas, og at de heller ikke kunne se at det i sluttsummen var tatt med fjerning og legging av torv, avfallshåndtering og rigg & drift. Kjøper spurte hva «disse ekstra tingene vil beløpe seg til», og byggefirma T.B ga anslag på kr 166 339 inkl. mva. ut ifra følgende oppsett:

Har et anslag her;

Fjerning og legging av torv: 92500,-

Avfallshåndtering - div avfall eks. takmembran, treverk osv.: 8855,-

Stillas leie og transport: 11901,-

Transport materialer: 5800,-

Nye vannbord 10m - resten av taket: 1726,-

Pipebeslag: 9489,-

Sum eks mva kr: 130271,-

Arbeid med beregning av dette er ca 4t a 700,- = 2800,- eks mva.

Har tatt med demontering og montering av vannbord på alle vindski da det er greit å legge takmembran ut over vindski og feste med vannbordet. Pipebeslag er litt usikkert, men den må demonteres for å sveise takmembran rundt pipa og har den rusta etter kontakt med torv så må den byttast ut.

Kjøper har i etterkant opplyst at takstfirma T sin takstmann har funnet feil i egen utregning av utbedringskostnadene, og har fremlagt revidert estimat datert 12.6.25 på kr 329 634 inkl. mva.

Kjøper har lagt frem e-post fra takstfirma T med forklaring om at endring i estimatet skyldtes en summeringsfeil som senere ble rettet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 første ledd og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det ikke var grunn til å forvente kostbare utbedringsarbeider på taket, og at selgers takstmann ikke hadde oppfylt sine plikter etter forskrift til avhendingslova § 2-9. Takstmannen hadde alle muligheter til å undersøke takkonstruksjonen for råteskader fra takutstikkene, og råteskadene var dermed «synlige» for takstmannen. Innvirkningsvilkåret er oppfylt. Kjøper har bestridt at det er reklamert for sent etter avhl. § 4-19. Kjøper har i hovedsak vist til at råteskadene ikke var synlige før original maling ble skrapet av i slutten av juni 2024. Konstruksjonen hadde ikke vist visuelt tegn til råteskader før trevirket smuldret opp i forbindelse med skrapingen, og forholdet hadde derfor ikke vært synlig for kjøper.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 329 635, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav sendt 29.1.25.

Forsikringsforetaket har anført at det er reklamert for sent etter avhl. § 4-19. Foretaket har i hovedsak vist til at reklamasjonen først ble fremsatt den 8.7.25, over 2 år og 5 måneder etter at kjøper overtok hytten, samt at forholdet burde blitt oppdaget ved alminnelig bruk på et tidligere tidspunkt. I henhold til rapporten fra takstfirma T fremstår skadene å ha vært synlige for kjøper i relativt lang tid, råteskadenes omfang tatt i betraktning. Foretaket har anført at det i alle tilfeller

ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at det basert på de forutsetninger som ligger til grunn for mandatet, samt takstmannens vurderinger, ikke er grunnlag for mangelsansvar. Innvirkningsvilkåret er uansett ikke oppfylt. Ved en eventuell utmåling bør priskalkylen fra takstfirma T på kr 204 508 danne utgangspunktet for beregningen av prisavslaget som laveste tilbud. Standardhevingsfradraget må i så fall settes til 50 %.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19, og at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2. Det ble vist til at yttertaket var gitt TG 0 og TG 1, og at det ikke var gitt spesifikke risikoopplysninger om råteskader.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det foreligger en mangel i saken etter avhl. § 3-2 første ledd og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Når det gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd uttalte sekretariatet følgende:

Kjøper har (...) fremlagt revidert rapport fra takstfirma T, hvor utbedringskostnadene er estimert til kr 329 634 inkl. mva. Kjøper har bedt om at den reviderte rapporten hensyntas ved vurderingen av klagen, og at det ses bort fra den opprinnelige rapporten.

Sekretariatet oppfatter det slik at det i den reviderte rapporten er inntatt en ekstra post, «Utendørs areal», til kr 125 125 inkl. mva., som ikke synes å være inkludert i det opprinnelige estimatet. Det er imidlertid uklart for oss hva denne posten omfatter. Byggefirma T.B har uttalt at de har omtrent de samme beløpene som i rapporten fra takstfirma T, men at de fant at takstfirma T i sluttsummen ikke hadde tatt med leie av stillas, og at det heller ikke så ut til at de hadde tatt med fjerning og legging av torv, avfallshåndtering, samt rigg & drift. Hva gjelder fjerning og legging av torv, samt «transport materialer», er det i tilbudet inntatt samme pris som i takstfirma T sitt estimat. Slik saken er dokumentert for oss, har vi funnet det vanskelig å ta endelig stilling til størrelsen på prisavslaget.

I nemndsansmodningen har kjøpers advokat tatt opp den uklarhet som sekretariatet har vist til og anført følgende:

Årsaken til at kravet er blitt revidert i ettertid av klagen skyldes at det ble avdekket en summeringsfeil i den originale priskalkyle til takstfirma T, V/ takstmann L. Det viser seg at 3 poster ikke hadde summert seg på totalen i kalkylen, dette omhandler utendørs arbeid, nærmere spesifikt fjerning og legging av torv, samt avfallshåndtering og rigg og drift. Se bekreftende e-post fra takstmannen vedrørende dette.

Nemnda finner denne forklaringen plausibel. Det har heller ikke fremkommet merknader fra foretaket til dette. Nemnda tar derfor utgangspunkt i estimatet i revidert rapport fra takstfirma T, men finner at det bør foretas et mindre fradrag for forlenget levetid/standardheving for komponentene til det nye taket. Prisavslaget settes etter dette skjønnsmessig til kr 300 000. Fra dette skal egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd trekkes fra.

Forsinkelsesrente fra påkrav er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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