

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-562

27.5.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – manglende lufting av kledning, utilstrekkelig takhelning mv. – takstansvar? – uenighet om utbedringsbehov og kostnader – utmåling etter første eller andre ledd? – avhl. §§ 3-2, 3-7, 4-12 og 4-14 – forskriften §§ 2-8, 2-9 og 2-11.

En enebolig oppført i 1963 med påbygd annen etasje fra 2009, ble solgt for kr 8,6 mill. og overtatt av kjøperen sommeren 2022. I egenerklæringen ble det oppgitt at arbeider på tak/fasader i 2009-2011 kun ble gjort av faglærte. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over manglende ventilasjon, manglende lufting av kledning, sviktende fundamentering og utilstrekkelig takvinkel for shingelpapp. Foretaket erkjente ansvar for ventilasjonen og fundamenteringen, men bestred at avvik ved tak og kledning utgjorde mangler. Takstmannen foretaket hadde rekvirert mente at det ikke var nødvendig å utbedre hverken kledningen eller taket. Kjøper var uenig i dette, og viste til at deres takstmann hadde konkludert med at manglende utbedring av tak og kledning kunne føre til store skader. Foretaket mente at dersom det eventuelt var mangler ved kledningen og taket, så måtte kjøper tilkjennes prisavslag for verdiforringelsen av disse to forholdene – ikke utbedringskostnadene. Kjøper var uenig i dette, og krevde prisavslag for de fulle utbedringskostnadene i saken. Nemnda ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 198 231, erstatning for egenandelen under boligkjøperforsikringen på kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av avvik ved ventilasjon, manglende lufting av kledning, sviktende fundamentering og utilstrekkelig takvinkel for shingelpapp, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet, opprinnelig oppført i 1963 med påbygd annen etasje fra 2009.

I forkant av salget ble det holdt visning, og salgsprospekt, to tilstandsrapporter og egenerklæringsskjema ble lagt frem for kjøper.

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

Pent opparbeidet og jevnlig påkostet/vedlikeholdt enebolig med en innholdsrik planløsning. Boligen har en god standard, og det ble påbygd ny 2. etasje i 2009. Deler av 1. etasje og kjeller ble også oppgrader/oppusset i denne tiden.

(...)

BYGGEMÅTE

Noen forhold ved eiendommen:

- Boligen har normalt god standard, ut fra alder anses tilstand å være normalt god. Boligen er påbygd ny 2. etasje i 2009 og derfor mye yngre enn resten av boligen. 1. etasje fikk også skiftet kledning, terrasse, parkett, takplater og kjøkken i samme tidsperiode. Vanlig bruks/alderslitasje må påregnes.

- Taket ble bygget i 2009. (...)

Den første tilstandsrapporten datert 31.5.21 var tilpasset salg før endringene i avhendingslova som trådte i kraft den 1.1.22. Kort tid før kontraktsigneringen ble det utarbeidet en ny tilstandsrapport av en annen takstmann, datert 26.4.22.

Fra tilstandsrapporten datert 26.4.22 hitsettes:

ROM UNDER TERRENG (...)

(...) Naturlig ventilasjon via lufteluke i vegger. (...)

(...)

LOFT (...)

(...) Naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduer og lufteluke i vegger kombinert med mekanisk avtrekk (...)

TG 2 Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Mangelfull ventilasjon på kontor. Tilfredsstillende ventilasjon må etableres. (...)

(...)

ØVRIGE ROM – 1.ETASJE

(...) Naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduer og lufteluke i vegger kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken. (...)

(...)

YTTERVEGGER INKL. FASADER OG KONSTRUKSJON

Yttervegger i trekonstruksjoner med liggende trekledning.

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

Konstruksjon

TG 2 Fasader inkl. kledning

Det er registrert noe råteskader i omrammingen til karnappvindu i 1.etg (kjøkkenet). Tiltak anbefales.

(...)

YTTERTAK

Taktekking er fra ca. år 2009.

Tak med saltakform av trekonstruksjoner tekket med papp/membran.

TG 2 Inspeksjonsmulighet

Taket er ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

(...)

GRUNNMUR, FUNDAMENTER

Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.

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

Fundamenter - Grunnmur

TGIU Byggegrunn Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

(...)

ETASJESKILLER – 1.ETASJE

(...) TG 2 Skjevhetmåling

Det er noe merkbare skjevheter i 1.etasje. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til ca. 20 mm. Årsak til skjevhetene er uvisst.

(...)

ETASJESKILLER – 2.ETASJE

(...) TG 3 Skjevhetmåling

Det er merkbare skjevheter i 2.etasje. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til ca. 32 mm. Årsak til skjevhetene er uvisst. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 – 50 000

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2007, og at selger hadde bodd i boligen i drøyt 12 år, inkl. de siste 12 månedene. Det ble ikke opplyst om kjennskap til utettheter i tak eller utført kontroll av ventilasjon. Det ble informert om at arbeider på tak og fasader i 2009 kun ble gjort av faglærte.

Boligen ble solgt for kr 8,6 mill. våren 2022, med kontraktsignering i overgangen april/mai og overtakelse den 30.6.22.

I tiden etter overtakelsen oppdaget kjøper feil og mangler ved boligen. Takstmann B. ble engasjert for befaring og vurdering av forholdene. I reklamasjonsrapporten til B. ble det blant annet konkludert med brudd på takstforskriftens §§ 2-8, 2-11 og 2-9 ved utarbeiding av tilstandsrapporten.

Når det gjaldt ventilasjonen, beskrev han at boligen hadde naturlig ventilasjon. Det var i hovedsak bare brukt vindusventiler, og kun enkelte få rom hadde veggventiler. Det måtte etableres veggventiler for å tilfredsstille krav til «tilfredsstillende luftutveksling». Det sto at det var brudd på takstforskriftens § 2-8, og det ble anbefalt etablering av veggventiler i rom som manglet dette.

Det ble også konstatert at kledningen manglet lufting. Det skulle vært etablert lufting da kledningen ble skiftet ut i tidsrommet 2008-2013. Det hadde allerede oppstått råteskade i kledningen. Råten skyldtes ikke utelukkende manglende lufting, men manglende lufting var eller kunne være, en medvirkende årsak til råten. Manglende lufting medførte uansett at kledningen i de fleste tilfeller ville ha kortere levetid. Det ble konkludert med brudd på takstforskriftens § 2-11 og beskrevet at kledningen måtte rives og fornyes. Dette utgjorde en stor kostnad.

Om fundamentering og grunnmur sto det at boligen var fundamentert med pilar, stripemurer og grunnmur. Pilaren på boligens ytre hjørne mot sørvest var synlig skjev og hadde sviktende fundamentering. Det var ikke mulig å konstatere om dette ytterhjørnet fortsatt var i negativ bevegelse uten målinger over tid, men det ble anbefalt å forsterke dette punktet. På boligens nordøstlige hjørne (motsatt side) var det synlige skader/sprekker i deler av grunnmuren. Bakken hadde også sunket i dette området. Setningsskadene virket å være av eldre dato. Det sto at det var brudd på takstforskriftens § 2-11, og at pilaren og skaden måtte utbedres/forsterkes.

Når det gjaldt tekkingen, sto det at beskrivelsen «papp/membran» i den nyeste tilstandsrapporten var feil, idet taket hadde shingelpapp. Shingelpapp kunne ikke brukes på tak som hadde mindre helning enn 15 grader, og taket hadde helning på 10-11 grader. Det var derfor risiko for vanninntrenging ved snøsmelting. Siden takkonstruksjonen var lukket, kunne det ikke ses om det hadde oppstått skader. Det ble konkludert med brudd på takstforskriftens § 2-9, og at taket måtte legges om med egnet tekking for den slake helningen.

I en vedlagt kalkyle anslo B. utbedringskostnadene til totalt kr 1 198 231 inkl. mva.

Kjøper har også lagt frem en skaderapport fra husforsikringen i If Skadeforsikring, som blant annet konkluderte med at taket hadde en utilstrekkelig helning på 12 grader.

Det ble reklamert og sendt påkrav til foretaket, som rekvirerte takstmann H. for befaring og vurdering av forholdene.

Takstmann H. viste til at Isola anbefalte helning på 15 grader eller brattere. Ved måling på gesimspanelet på balkongen målte han en helning på 14 grader. Det hadde imidlertid ikke blitt oppdaget noen skade eller konsekvens, og derfor var det ikke noe utbedringsbehov.

Når det gjaldt ventilasjonen bemerket H. at det faktisk var flere friskluftventiler i boligen. Den mekaniske avtrekksviften på badet var riktignok plassert noe uheldig. H. mente at det var tilstrekkelig å gjøre tiltak i forbindelse med baderomsviften, og anslo utbedringskostnadene til kr 11 750 eks. mva. Arbeidet ble beskrevet som en ren oppgradering.

Om luftingen av kledningen skrev H. at det så ut til at kledningen i 1. etasje ikke hadde blitt skiftet i forbindelse med selgers arbeider på boligen, og at kledningen derfor i prinsippet kunne være fra byggeåret. På byggetidspunktet ble ikke lufting ansett som nødvendig. Det var ingen symptomer på negativ konsekvens som følge av den manglende luftingen, og ikke nødvendig å gjøre tiltak. Hvis tiltak først skulle gjøres, ville det imidlertid være tale om relativt omfattende tiltak. Dette ville være en oppgradering, og ikke vedlikehold.

Når det gjaldt fundamentering og grunnmur, mente H. at det hadde vært noe bevegelse i grunnen ved sprekke i grunnmuren på boligens nordøstlige hjørne. Flisefuger på badet i dette området hadde sunket noe, og den ene flisen ved døren hadde sprukket. Dette kunne knytte seg til bevegelser. I motsatt ende sto boligen på noen påler og søiler. Den ene søylen var skjev, og fundamentet til søylen hadde sunket noe. Grunnen til at søylen og fundamentet var ute av lodd, var trolig at grunnen under fundamentet ble utsatt for fuktbelastning fra terrenget ovenfor. Dette var trolig årsaken til at det var satt inn en ståldrager i forbindelse med ombyggingen av boligen i 2012. H. anbefalte å stabilisere fundamentet på nordøstsiden, og å etablere en drager til i det sørvestlige hjørnet. Utbedringskostnadene ble anslått til kr 148 750 inkl. mva.

Foretaket har lagt frem etterfølgende korrespondanse med takstmann H., hvor H. kommenterer diverse innvendinger fra kjøper. H. svarte at han var «noe enig i kommentarene under fra kjøpers side». Han hadde ikke undersøkt hva som var korrekt referansenivå for kledningen i den påbygde delen, men stilte spørsmål ved hvordan kledningen avvek fra teknisk forskrift. Når det gjaldt takvinkelen, var det ikke tale om et forskriftsavvik, men et avvik fra monteringsveiledningen. Det var ikke kjente skader, og funksjonskravet var tilsynelatende oppfylt.

Kjøper har innhentet to tilleggsuttalelser fra takstmann B., som bl.a. forklarte at taket var tegnet med en helning på 17,7 grader i godkjente byggetegninger, men at dette ikke hadde blitt fulgt da påbygget ble oppført. Han opprettholdt at takvinkelen var for liten, og at det var fare for fukt inn i konstruksjonen. Han påpekte at bilder i hans egen rapport viste at tekkingen var synlig fra naboeiendommen, og stilte spørsmål ved hvorfor beskrivelsene av tekkingen var feil i begge tilstandsrapportene. Han bemerket at takvinkelen var målt på flere steder for å sikre en så riktig måling som mulig.

Takstmann B. opprettholdt ellers sin tidligere vurdering når det gjaldt ventilasjonen. Når det gjaldt kledningen, bemerket han at denne var fra 2008/2009, og ikke fra byggeåret. Derfor var manglende lufting et avvik fra gjeldende byggeforskrifter og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Om grunnmur og fundamenter skrev han at utbedringskostnadene han hadde skissert måtte oppjusteres med minst kr 80 000, idet arbeidene var søknadspliktige. Kalkylen til B. er oppdatert slik at dette oppdaterte beløpet er medregnet.

Foretaket har lagt frem en verdivurdering fra megler L., som tar for seg den verdimessige betydningen det ville hatt for boligens verdi hvis kjøper fikk opplysninger om manglende lufting av kledningen og svak helning på taket. Samlet verdiminus ble anslått til kr 190 000.

Kjøper har lagt frem en tilleggsuttalelse fra takstmann B. om takhelningen og den manglende luftingen. B. fastholdt at risikoen for skader knyttet til helningen var stor, og at det derfor var behov for omlegging. Han fastholdt også at manglende lufting av kledningen ville skape et hyppigere vedlikeholdsbehov grunnet større risiko for innebygd fukt og skader.

Kjøper har anført at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det er vist til at det er brudd på forskrift til avhendingslova §§ 2-8, 2-9, 2-11 og 2-16, og at takstmannen måtte ha kjent til de påreklamerte forholdene. Forholdene var synlige ved befaringen, og til dels ved kontroll av mottatte snitt av plantegninger. Forholdene utgjør uansett avvik fra kjøpers berettigede forventninger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 1 198 231, samt erstatning etter avhl. § 4-14 for egenandelen under boligkjøperforsikringen på kr 4 000, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har erkjent mangelsansvar når det gjelder manglende ventilasjon og sviktende fundamentering, men har bestridd at forhold vedrørende taktekking og kledning utgjør mangler etter bestemmelsene i avhl. §§ 3-2 og 3-7. Når det gjelder taktekkingen og kledningen, så foreligger det ikke avvik fra byggeforskrifter, funksjonskrav eller kjøpers berettigede forventninger. Det er en eldre bolig som er kjøpt, det ble gitt risikoopplysninger om de aktuelle bygningsdelene, og det har ikke oppstått skader. Det er ikke sannsynliggjort brudd på takstforskriften, eller at takstmannen kjente eller måtte ha kjent til forholdene. Innvirkningsvilkåret er heller ikke oppfylt.

Ved utmålingen av et prisavslag for ventilasjonen og fundamenteringen, må rimeligste nødvendige utbedring legges til grunn. Hvis Finansklagenemnda kommer til at de øvrige forholdene utgjør mangler, må prisavslaget tilkjennes forholdsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd. Vilkårene for å kreve erstatning er ikke oppfylt, og det må få betydning for forsinkelsesrentene at foretaket har bedt om kontonummer for utbetaling etter fal. § 8-2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Foretaket hadde kun erkjent mangelsansvar for ventilasjonen og fundamenteringen, men sekretariatet kom til at det også forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2 og til dels avhl. § 3-7 når det gjaldt takhelningen og den manglende luftingen av kledningen. Ved mangelsvurderingen ble det påpekt feil ved vurderingene til takstmann H. når det gjaldt takvinkelen og kledningen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda legger til grunn at foretaket har erkjent mangelsansvar for manglende ventilasjon og sviktende fundamentering, men har bestridd at avvikene ved kledning og taktekking utgjør mangler etter bestemmelsene i avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Sekretariatet har kommet til at begge forholdene utgjør mangler etter avhl. § 3-2 første ledd. Om kledningen er bl.a. følgende uttalt:

Når det gjelder kledningen, viser vi til HR-2025-1749-A avsnitt 93:

«Jeg tilføyer at det ved utarbeidelsen av en tilstandsrapport inngår som en oppgave for den bygningssakkyndige å gjøre enkle undersøkelser av luftingen bak den ytre kledningen, jf. forskrift til avhendingslova § 2-11 andre ledd. Så langt den sakkyndige i henhold til forskriften skal ha undersøkt

et forhold, må kjøperen være berettiget til å forvente at forholdet er i byggteknisk forsvarlig stand, om ikke annet følger av rapporten eller går tydelig frem på annen måte.»

Slik vi leser tilstandsrapporten, var TG 2-angivelsen på kledningen kun begrunnet med at det var lokal råtedannelse ved et karnappvindu ved kjøkkenet i 1. etasje. Det ble ikke informert om andre feil ved kledningen enn dette, og kjøper hadde ikke grunn til å mistenke feil ved luftingen, jf. sitatet fra Høyesterett ovenfor.

Som foretaket har erkjent i korrespondansen med kjøper, er det ikke treffende når takstmann H. mener at referansenivå for kledningen er byggeåret 1963. Det sto uttrykkelig i salgsprospektet og i den første tilstandsrapporten at kledningen var fra 2009 – også i boligens 1. etasje. Da er det dette som var avtalt ved salget, og som er styrende for kjøpers forventninger. Hvis kledningen i 1. etasje faktisk var fra byggeåret – slik Takstmann H. la til grunn – så ville vært gitt uriktige opplysninger om kledningens alder, og en klar mangel etter både avhl. §§ 3-1 første ledd og 3-8. Vi legger imidlertid til grunn at det riktige er at kledningen på hele boligen er fra 2009. Den manglende luftingen utgjør et avvik fra gjeldende byggeforskrifter og alminnelig god byggeskikk på oppføringstidspunktet, og et avvik fra kjøpers berettigede forventninger. Takstmann B. har forklart at manglende lufting er et forhold som i de fleste tilfeller gir kledningen forkortet levetid. Konstruksjonsfeilen innebærer en uakseptabel risiko for råteskader, og det er tale om et forhold som må utbedres.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Det fremkommer ikke noe i foretakets nemdsanmodning som rokker ved dette.

Om taktekkingen har sekretariatet uttalt følgende:

Hva gjelder takvinkelen og bruken av shingelpapp, ser vi ikke bort ifra at det kan stemme at det kan være enkelte lokale variasjoner i takvinkelen, slik at det enkelte steder er helning på 10-11 og 12 grader, mens det andre steder er helning på opptil 14 grader. Vi har merket oss at takstmann H. bare målte på ett utvalgt sted, mens det var målt på flere steder i rapporten til takstmann B. og i skaderapporten. Dette spiller liten rolle, da helningen uansett er for liten til at det er forsvarlig å bruke shingelpapp. Helningen er under 15 grader. Når det gjelder takstmann H.s kommentar om at det ikke har oppstått skader ennå, vil vi påpeke at det er usikkert om dette faktisk er riktig. Hvorvidt det har oppstått skader eller ikke, kan en først vite når den lukkede takkonstruksjonen eventuelt åpnes. Med tanke på det store skadepotensialet som foreligger, fremstår det uansett ikke tilrådelig å unnlate å utbedre forholdet. Vi viser til takstmann B.s rapport, hvor det står følgende:

«Siden takkonstruksjonen er lukket er det ikke mulig å se skader før vann/fukt har kommet gjennom takkonstruksjonens luftesjikt, isolasjonssjikt og dampspærre. Dette kan lang tid og medføre omfattende fukt- og råteskader.»

Nemnda har også for dette forholdet kommet til samme konklusjon som sekretariatet. Det foreligger dermed også her mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda vil for sin del bemerke at det for både kledning og taktekking kan stilles spørsmål om det foreligger mangel etter avhl. § 3-7 grunnet takstansvar. Nemnda finner det dog ikke påkrevd å treffe noen konklusjon på dette punktet.

Når det gjelder utmåling av prisavslaget for samtlige forhold, har sekretariatet bl.a. uttalt følgende:

Sakens forhold utgjør mangler etter avhl. § 3-2 første ledd og til dels § 3-7, har kjøper krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Prisavslaget skal settes til utbedringskostnadene dersom ikke annet er godtgjort, jf. bestemmelsens andre ledd.

Som antydnet ovenfor, mener sekretariatet at det ved fastsettelsen av prisavslaget må tas utgangspunkt i utbedringsarbeidene og utbedringskostnadene skissert av takstmann B. på kr 1 198 231,25 inkl. mva. Vi viser til at foretaket har sagt seg enige i takstmann B.s vurdering av ventilasjonen, og til at takstmann H. har ikke vurdert utbedringsbehov og kostnader forbundet med tak eller kledning. Når det gjelder fundamenteringen og grunnmuren, så har takstmann B. gitt en mer overbevisende beskrivelse av nødvendige utbedringsarbeider og utbedringskostnader, og generelt en langt mer overbevisende rapport.

Siden prisavslaget skal gjenopprette balansen i avtaleforholdet, bør det gjøres et skjønnsmessig fradrag ved utmålingen som gjenspeiler den berikelsen utbedringsarbeidene innebærer. (...)

Sekretariatet har etter en konkret og skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at prisavslaget bør settes til 800 000, før den lovfestede egenandelen på kr 10 000 trekkes ut, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, jf. § 3-1 fjerde ledd. Ved vurderingen av fradragets størrelse har vi blant annet sett hen til alderen på tekkingen og kledningen (2009), til boligens opplyste og synlige tilstand, og til de ulike utbedringsarbeidenes art. Foretaket har ikke sannsynliggjort at fradraget bør være høyere enn dette.

Nemnda har merket seg foretakets fremlagte meglervurdering fra 26.1.26, men har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat som sekretariatet. Nemnda er i og for seg ikke uenig med foretaket i at det ikke er avdekket konkrete skader verken for kledning eller tak.

Takstmann B.s uttalelser sannsynliggjør likevel at omfattende råteskader vil kunne oppstå om avvikene ikke utbedres. Det er etter nemndas syn ikke rimelig at kjøper skal bære den langsiktige risikoen for dette. Prisavslaget settes derfor i tråd med sekretariatets utmåling, dvs. til kr 790 000.

Samtlige av sakens forhold var innenfor takstmannens kontrollsfære, og nemnda er derfor enig med sekretariatet i at kjøper bør tilkjennes kr 4 000 i erstatning for advokatutgifter (egenandelen under boligkjøperforsikringen), jf. avhl. § 4-14.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes etter renteloven § 2, jf. FinKN 2024-689.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).