

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-596

29.5.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Lekkasje fra pipe/pipebeslag – råteskader – TG 2 og TG 3 – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig fra 1920 (tilbygd i 1980) ble solgt for kr 710 000 ved kjøpekontrakt datert 7.1.25. Det fremgikk at boligen de senere år var oppusset og modernisert, men at den samtidig hadde en enkel standard uten innlagt vann og avløp. Taktekking, nedløp og beslag, pipe og ildsted ble gitt mørk TG 2. Takkonstruksjon/loft og veggkonstruksjon ble gitt TG 3. Etter overtakelsen har kjøper reklamert som følge av råteskade i veggkonstruksjonen forårsaket av vanninntrenging rundt pipe. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at det var gitt klare risikoopplysninger om forholdene. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 432 758 inkl. takstutgifter, samt erstatning for midlertidig bolig.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra pipe/pipebeslag og råteskader. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig/fritidsbolig i Innlandet oppført i 1920.

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

Dette er en trivelig eiendommen bestående av bolighus og uthus med tun som er inngjerdet av skigard. Eiendommen er registrert som en enebolig, men har de senere årene blitt benyttet som fritidsbolig/sekundærbolig. Er det ønskelig å benytte eiendommen som fritidsbolig bør boligen omsøkes

(...) Nåværende eiere har pusset opp store deler av boligen innvendig og den fremstår som lys og innbydende. (...) Boligen er opprinnelig fra 1920, men er de senere årene oppusset og modernisert. Samtidig har boligen en enkel standard med innlagt strøm, men uten innlagt vann og avløp.

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

Standard

Fritidsbolig som opprinnelig har vært en gammel plass/bolig men som benyttes til fritidsbolig og er registrert som dette. Opprinnelig del er oppført i laftet tømmer og byggeår oppgitt hl 1920, men ut fra det som synes av tømmer inne så kan denne konstruksjonen være eldre. Bygningen er tilbygd i 1980 Ikke innlagt vann slik at dette hentes i området eller medbringes. Gråvann føres til terreng. Det er et enkelt hytte bad med dusjmulighet og forbrenningsdo, men ikke vurdert som godkjent våtrom. 3 soverom på hovedplan og 2 soverom på loft med tav høyde slik at disse. ikke er måle.verdig. Romslig stue med peis.Platting/veranda ved adkomst.

Vedlikehold

Hytte framstår som løpende vedlikehold og oppgradert. men det er noe vedlikeholdsetterslep.

I tilstandsrapporten ble 6 bygningsdeler gitt TG 3 («Store eller alvorlige avvik»), og 12 bygningsdeler ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»).

Taktekking ble gitt mørk TG 2, og takstmannen bemerket bl.a. at det måtte påregnes utbedring av hull/skader etter snøfangere og vedlikehold av den eldste delen av taktekingen.

Nedløp og beslag ble gitt mørk TG 2. Det sto blant annet at det var påvist avvik i beslagsløsninger, og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag. Stedvis manglet det takrenner og beslag, slik at takvann kunne renne utenfor takrenner, noe som hadde ført til råteskader på treverket. Det var observert skjevheter som førte til at vann ble stående i renner uten å føres til nedløp. Takrenner burde justeres og eventuelt tettes, og monteres der dette manglet. Det var skader på beslag og råde på treverk.

Veggkonstruksjon ble gitt TG 3, og takstmannen bemerket bl.a. manglende lufting av kledning, råteskader i veggkonstruksjon og spredte råteskader i bordkledning. Kostnadsestimat på kr 10 000 – 50 000 for lokal utbedring.

Takkonstruksjon/loft ble gitt TG 3, og takstmannen bemerket:

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Synlig gamle skader i takkonstruksjonen ved pipe gjennomføring for den opprinnelige pipe da den som ikke er i bruk. Kun inspeksjonsmulighet for nord-vestre del av opprinnelig konstruksjon,

Observert råteskader på treverk i nedre del av gradrenne i overgang tilbygd del.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser,
- Lufting/ventilering bør forbedres

Omfang av hva man skal gjøre er avhengig av hvor mye man skal bruke eiendommen. Det fungerer slik det er i dag i mange år, men ved omlegging av takteking bør man etablere ventilering og isolere konstruksjonen slik at varmetap til tak blir svært begrenset. Lokal utbedring av råteskadet treverk er prisestimert, ikke ombygging av konstruksjonen eller etablere lufting. (...) Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000.

Pipe og ildsted ble gitt mørk TG 2, og takstmannen opplyste:

Bygningen har 2 piper hvor den eldste pipa ikke er i bruk da den ikke er tilknyttet ildsted. Pipe i tilbygg fra 1980 antas å være en elementpipe med fotbeslag og pusset mur over tak. Murt peis i stue med innsats hvor pipe er plassert over konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe
- Det er avvik:

Pipa har noen skjevheter over tak som indikerer at snø og is har presset på den. Denne må kontrolleres. Det er observert noe fuktvandring i pipe som gir saltutslag på konstruksjonen i stue. Anbefaler heldekkende beslag. Det er ikke sotluke slik at sot evt må tas ut via peis.

(...) Tiltak:

Kontroll av pipe/ildsted og evt utbedre

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2013. På spørsmål om kjennskap til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, krysset selger «Ja», og opplyste «Merknad på pipe i henhold til takstrapport». Selger krysset «Ja» på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader på boligen, og opplyste:

Noe råteskader i utvendig panel og bunnsville. Gamle fuktskader på loft.

Selger krysset «Ja» på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak/fasade, og opplyste:

Utetthet i tak etter snøfangere

Boligen ble solgt for kr 710 000 ved kjøpekontrakt datert 7.1.25, og overtatt av kjøper den 1.2.25.

Etter overtakelsen avdekket kjøper råteskade i veggkonstruksjonen i hytta, forårsaket av langvarig vanninntrenging rundt pipa plassert delvis i gradrenne mellom tilbygget og eksisterende bygg.

Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann K. av 4.8.25:

Pipe er plassert delvis i gradrenne mellom tilbygg og eksisterende bygg, i 1980. Vannet har ikke rent helt ned til takrenne. Over tid har det rustet hull i pipebeslaget og vannet har rent med i konstruksjonen.

(...) Eiere kjøpte denne eiendommen nå i vinter og har nå oppdaget en stor råte skade i veggene rundt pipa i nord-vestre del av bygget. Råten virker å være omfattende og har tydeligvis fått utvikle seg i det skjulte i flere år. Det er råte i deler av vegg i tilbygget samt store råteskader i hjørnet på laftekassa på den opprinnelige delen, dette strekker seg fra taket og helt ned til grunnmuren, hvor langt råten går i hver retning er ikke mulig å se uten en større demontering. Årsaken til råteutviklingen er funnet, det er et rusthull i pipebeslaget rundt pipa som var dekket av masse barnåler, kvist og kvast slik at alt vannet som kommer fra gradrenna i dette området har funnet veien rett inn i veggkonstruksjonen. Hullet er nå midlertidig tettet og konstruksjonen står og tørker, men skadene er omfattende og det vil bli en stor jobb å få dette reparert

(...) Følgeskade

Lekkasje fra pipebeslag har ført til store følgeskader på bærende veggkonstruksjoner, bjelkelaget og deler av takkonstruksjonen

[Bilde]

Skadeårsak. Rustet hull i beslag rundt pipe.

Takstmann K. estimerte utbedringskostnadene til kr 432 758 (inkl. takstutgifter).

Utbedringskostnadene omfatter bl.a. utskiftning av pipe og peis.

Ifølge foretaket har selger opplyst følgende:

Når det gjelder denne råteskaden så var ikke vi klar over det. Vi har fått foretatt en takst før vi solgte huset. I den taksten er det omhandlet noe råteskader, og kommentar rundt taket og holdbarhet på det. Vi er fortiden bortreist på ferie, og jeg har ikke takstrapporten foran meg. Mitt inntrykk er at vi fikk foretatt en grundig takst. I denne taksten er det omhandlet råteskader. Vi har ikke hatt noen problemer eller kjennskap til vannlekkasje i dette området mens vi hadde huset.

Kjøper har lagt frem en planskisse som viser de ulike skadene.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhendingslova som følge av lekkasje fra pipebeslag og omfattende råteskader. Kjøper har særlig vist til at takstmannens bemerkninger i tilstandsrapporten ikke har relevans for den aktuelle skaden som er oppdaget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 tilsvarende utbedringskostnadene på kr 432 758 inkl. takstutgifter, med tillegg av erstatning etter avhl. § 4-14 for midlertidig bosted under utbedringen.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at det ved salget ble gitt klare risikoopplysninger om forholdene det er reklamert over. Foretaket har bl.a. vist til at nedløp/beslag og pipe/ildsted ble gitt TG 2, samt at

veggkonstruksjon ble gitt TG 3. Foretaket har anført at det heller ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og at det ikke er holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til avvik utover det som ble opplyst ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og la ved vurderingen særlig vekt på at de aktuelle bygningsdelene ble gitt mørk TG 2 eller TG 3, samt at det ved salget ble gitt negative opplysninger om bl.a. råteskader i treverk og kledning. Sekretariatet fant heller ikke at det forelå opplysningssvikt etter avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet råteskader etter lekkasje fra pipe/pipebeslag i en bolig/fritidsbolig oppført i 1920 med tilbygg fra 1980.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det ikke foreligger et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Ved vurderingen er det lagt vekt på at de aktuelle bygningsdelene ble gitt mørk TG 2 (vesentlige avvik der bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid) og TG 3 (store eller alvorlige avvik), samt at det ved salget ble gitt flere negative opplysninger om bl.a. råteskader i treverk og kledning. Takstmannen opplyste bl.a. om «manglende takrenner og beslag og takvann kan stedvis renne utenfor takrenner noe som har medført råteskader på treverk», «skader på beslag og skader på treverk», samt at det var «observert råteskader på treverk i nedre del av gradrenne i overgang tilbygd del». Vi forstår det slik at den aktuelle skaden er lokalisert i dette området. Pipen var 45 år gammel og gitt mørk TG 2. Videre ble det opplyst om sprekker og/eller riss i pipe og manglende sotluke. Takstmannen bemerket også at pipa hadde noen skjevheter over tak som indikerte at snø og is hadde presset på den, og opplyste at denne måtte kontrolleres. Videre var det observert noe fuktvandring i pipe som hadde gitt saltutslag på konstruksjonen i stue. Sekretariatet har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Det er riktignok sannsynliggjort at det må utføres forholdsvis omfattende og kostnadskrevende utbedringsarbeider, men nemnda kan til tross for dette ikke se at eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kunne forvente sett i lys av opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda har ved vurderingen lagt særlig vekt på risikoopplysningene som ble gitt i tilstandsrapporten. Det vises til at taktekking er gitt TG 2, hvor det var opplyst om at det tidligere hadde vært snøfangere på taket som snø og is hadde revet av og som hadde medført skader på plater. Hullene var tettet «med en type stålplast/sparkel og overmalt, men påvist hull i overflate». Videre het det at det «er for den del som er tekt med bølgeblikk observert noe løs innfesting, bulker og mindre skader i forbindelse med gradrenner». Nedløp og beslag var også gitt TG 2, og som fremholdt av sekretariatet var det opplyst om noe manglende utførelse av bygningsdelen samt at det var avdekket at vann hadde rent utenfor takrenner og medført råteskader på treverk. Både vegg- og takkonstruksjon/loft var gitt TG 3, og det var opplyst om råteskader i veggkonstruksjonen samt påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det var også gitt risikoopplysninger om pipene, som var gitt TG 2 og hvor det blant annet var opplyst om påviste «sprekker og/eller riss» samt fuktvandring som gir saltutslag på konstruksjonen i stue. I tilstandsrapporten var det opplyst at det ikke er sotluke, noe kjøper har avdekket ikke er riktig da kjøper etter overtakelse har avdekket sotluken. Nemnda bemerker at det er uheldig at det er gitt uriktige opplysninger i tilstandsrapporten om sotluken, men dette kan ikke ses å ha avgjørende betydning for mangelsspørsmålet slik denne saken ligger an.

Etter en samlet vurdering er nemnda altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Slik saken er opplyst, foreligger det ingen klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til skader utover det som ble opplyst ved salget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).