

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-716

24.6.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Avvik ved tak – TG 2 – opplysninger om råte – takstansvar? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 – forskriften §§ 2-1, 2-9 og 2-10.

En enebolig fra 1994 ble solgt for kr 5,225 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.10.23. I boligens tilstandsrapport var både taktekking og takkonstruksjon/loft gitt mørk TG 2. Det var bl.a. opplyst at taktekkingen hadde passert halvparten av forventet brukstid og at det var oppdaget råte. Takstmannen skrev at tiden for utbedring nærmet seg. Under punktet «Takkonstruksjon/loft» hadde takstmannen opplyst om påvist fuktskjolder/skader som måtte utbedres omgående. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over avvik ved taket. Kjøper anførte bl.a. at utbedringskostnadene som var avdekket var upåregnelige ut ifra opplysningene som ble gitt ved salget. Videre måtte selgers takstmann ha vært kjent med forholdet i større grad enn salgsdokumentene ga uttrykk for. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt konkrete risikopplysninger om skader på boligens tak ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 403 882, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved 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 enebolig på Østlandet, oppført i 1994.

I salgsprospektet er boligen markedsført som «arealeffektiv og innholdsrik».

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst å ha kjøpt boligen i 2013. På spørsmål om kjennskap til om det er eller har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade har selger krysset av på «nei». På spørsmål om kjennskap til om det er utført arbeid på de nevnte bygningsdelene har selger krysset av på «ja, kun ufaglært/egeninnsats» og opplyst at det er byttet kledning, terrasse og pergola, og at dette er gjort ved egeninnsats.

Taktekking er i tilstandsrapporten gitt mørk TG 2 («avvik som kan kreve tiltak»). Det fremgår at saltak tekket med betongtakstein er fra byggeår og har forenklet undertak. Taket opplyses å være besiktiget fra bakkenivå. Det heter at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking. Det er generelt slitt og mosegrodd taktekking. Det opplyses også om påbegynnende råte i vindskier. Utskiftning av rådeangrepene må påregnes på kort sikt, for øvrig uttales det at det er ingen umiddelbare tiltak, men at tiden for utskiftning av taktekking med underlag nærmer seg.

Nedløp og beslag er gitt mørk TG 2, og det opplyses om at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Tilstanden må overvåkes, da tidspunkt for når utskiftning er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takkonstruksjon/loft er også gitt mørk TG 2. Det fremgår at det er skade i undertaket. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen og det er registrert skade i undertak nedenfor pipe. Skader i undertaket bør utbedres omgående. Det er begrenset med inspeksjonsmulighet på grunn av lagrede gjenstander og undertak bør kontrolleres når alt er fjernet. Det estimeres kostnader på under kr 10 000.

Boligen ble solgt for kr 5,225 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.10.23, og overtatt av kjøper den 17.11.23.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det kom dagslys gjennom taket på loftet. Det er rekvirert tilstandsvurdering av yttertaket og loft fra byggefirma E, som besiktiget boligen 14.3.24. I rapporten fremgår:

Man kan tydelig se dagslys ut fra loft som vist på vedlagte bilder, på grunn av mangelfulle overlapper sideveis. Det er også mangelfull møneoverdekning, som var årsak til vår tidligere utbedring.

Undertaket har også tydelige spor av fukt/kondensskjolder med stedvise tilfeller av svertesopp, dette ser ut til å komme av mangelfull utlufting av takkonstruksjon. Det er benyttet et luftespalteprodukt av kartong som er presset sammen mot undertak slik at luftstrømmen fra gesimskasser blir strupet. Luftstrømmen ser ikke ut til å være tilstrekkelig generelt.

[...]

Konklusjon

Byggets takkonstruksjon har helt eller delvis overgått forventet levetid på enkelte områder, men det må sees i sammenheng med god eller dårlig utførelse fra byggetidspunkt. Her er det flere eksempler på dårlig utførelse av undertettingen og lufting som gir svakheter som vil forringe den forventede levetiden.

Det vil være til eiers ulempe å vite at det er svakheter i takkonstruksjonen som fører til bekymring og behov for å undersøke loft og bolig hver gang det er nedbør ute. Det anbefales derfor å gjøre utbedringstiltak på nevnte problemområder.

Det er fremlagt pristilbud der kostnadene estimeres til kr 104 687,50 for lokal utbedring. Kostnadene for nytt tak er estimert til kr 337 500.

Kjøper har lagt frem en skrivebordsrapport datert 26.9.25 fra takstmann K:

Sett opp mot NS 3600 skulle påviste fuktskader utløst TG 3 for takkonstruksjon/loft, og registrerte svekkelser som krever strakstiltak tilsier TG 3 for takteking.

(...)

Basert på påviste lekkasje, skader og utførelsesfeil ved takteking vurderes full reetablering av taktekingen som den mest hensiktsmessige løsningen. Det legges derfor til grunn en kostnad i henhold til pristilbud på 337 500 kr inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Det er vist til at takets tilstand er verre enn det som fremgår av salgsopplysningene, og at boligen avvek fra berettiget forventet stand. Kostnadsestimatet på kr 10 000 var uriktig og direkte misvisende, jf. FinKN 2023-829. Videre måtte takstmannen ha kjent til forholdene. Det følger av forskrift til avhendingslova § 2-10 at takstmannen skal undersøke loftet, og at dette kun unntaksvis kan unnlates der det er særlige tunge møbler og inventar som hindrer undersøkelsen, jf. forskriftens § 2-1 andre ledd første punktum. I denne saken skulle det ha blitt gitt TG 3 – ikke TG 2.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 337 500, samt krav om takstutgifter og kjøpers egenandel for advokatutgifter på kr 66 382, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt kravet til kjøper. Foretaket har i hovedsak vist til at boligen er fra 1994, og at både takteking og takkonstruksjonen er gitt mørk TG 2. Avviket som er avdekket er

påregnelig basert på den informasjonen som var gitt i salgsdokumentene. Verken selgeren eller takstmannen har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger. Selv om loftet var ryddet på overtakelsestidspunktet, betyr ikke det at selger hadde kjennskap til forholdene ved avtaleinngåelsen.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste i hovedsak til takets alder, tilstandsgrad og at det var gitt konkrete risikopplysninger ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet avvik ved boligens tak. I sekretariatets drøftelse heter det:

Herværende bolig er opplyst å være oppført i 1994, og var således 29 år gammel på overtakelsestidspunktet. Samtlige deler av taket er gitt mørk TG 2, hvilket indikerer avvik som kan kreve tiltak. Videre bemerkes det at eldre boliger kan ha skjulte svakheter som nyere bygg ikke har, samt andre krav til utførelse og byggeskikk. Boligens alder, isolert sett, indikerer derfor at det kunne være kunne foreligge noe skjult utbedringsbehov i konstruksjonen, som ikke nødvendigvis ville blitt avdekket ved befarings, jf. FinKN 2023-446. Sekretariatet bemerker likevel at dette ikke er et utslagsgivende moment, og at takets alder må ses i sammenheng med de øvrige opplysningene som ble gitt i anledning salget. Det legges vekt på at mangelsvurderingen må gjøres utfra det samlede opplysningsbildet, jf. FinKN 2024-38 og FinKN 2024-14.

I denne saken legges det vekt på at kjøper har fått opplyst at taktekingen er fra byggeår, og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Og at utskiftning av rådeangrepen må påregnes på kort sikt. Selv om sekretariatet finner det uheldig at takstmann har opplyst at det er ingen umiddelbare tiltak, er det likevel opplyst om at tid for utskiftning av taktekingen nærmer seg, slik at utgifter til taktekingen ikke kan anses som upåregnelige. Saken skiller seg således fra FinKN 2023-829 som kjøpersiden har vist til, der risikopplysningene samlet sett ga kjøper inntrykk at våtrommet kunne totalrenoveres til en langt rimeligere sum enn realiteten.

Opplysningene i herværende sak må videre sees i sammenheng med at takstmannen har opplyst om at det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert skade i undertaket, og det anbefalt å utføre kontroll når gjenstandene på loftet er fjernet.

Sekretariatet har merket seg kjøpers anførsel om at selgers takstmann ved sin befarings skulle ha bedt selger om å rydde unna loftet og forklart risikoen ved konstruksjonen. Vi vil i den forlengelse bemerke at forskriften § 2-1 andre ledd første punktum, i utgangspunktet pålegger den bygningssakkyndige å flytte på "tepper, møbler og annet inventar" når det er nødvendig for å komme til rom eller bygningsdeler som skal besiktiges. Plikten modereres likevel av andre punktum hvor det er "særlig tunge møbler og inventar" når disse ikke skjuler "vesentlige installasjoner eller innretninger", og det ikke er grunn til å mistenke at flytting kunne avdekket "vesentlige forhold".

Vi tilføyer derfor at forskriften ikke krever at den bygningssakkyndige utfører destruktive inngrep utover det som fremgår uttrykkelig, hvilket etter vårt skjønn ikke kreves i nærværende situasjon. Takstmannen har opplyst om at loftet er delvis innsisert på grunn av lagrede gjenstander. Selgers takstmann har også opplyst at taket kun er besiktiget fra bakkeplan.

Vi kan følgelig ikke se at takstmannen ikke har foretatt undersøkelser i strid med forskriften. Takstmannsansvar etter avhl. § 3-7 forutsetter normalt grov uaktsomhet, og slik denne saken ligger an, kan vi ikke se at takstmannen har opptrådt på en så klanderverdig måte at vedkommende anses å ha kjent til eller måtte kjenne til forholdet, jf. FinKN 2024-987 og FinKN 2024-856 der nemnda kom til samme resultat.

(...)

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det ikke foreligger et avvik fra avtalen og fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, jf. avhl. § 3-2. Ved vurderingen er det lagt vekt på takets alder,

tilstandsgrad og konkrete risikoopplysninger om takteking og undertakets tilstand og behov for utskifting. Sekretariatet kan heller ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til avvik utover det som ble opplyst ved salget, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda er kommet til samme konklusjon som sekretariatet, både når det gjelder mangelsvurderingen etter avhl. §§ 3-2 og 3-7, og nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan heller ikke se at det er gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8.

Det er av kjøper etter sekretariatets vurdering av saken innhentet et notat av 25.9.25 fra takstmann K, men nemnda kan ikke se at dette gir grunnlag for en annen vurdering av sakens materielle spørsmål. Når det gjelder takstmannens fastsettelse av de ulike bygningsdelenes tilstandsgrad i tilstandsrapporten, beror denne på en skjønnsmessig vurdering. Slik denne saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det kan klandres takstmannen at han fastsatte TG 2 for både takkonstruksjonen og taktekingen. Videre er nemnda enig med foretaket i at kostnadsestimatet på kr 10 000 under punktet om takkonstruksjon/loft, knytter seg til de påpekte skadene i undertaket nedenfor pipen. Kjøpers øvrige anførsler i nemndsansmodningen er vurdert, men fører etter nemndas syn ikke til en annen vurdering.

Nemnda er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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