

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-719

24.6.2026

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – avvik ved tak – sannsynlig med mangelsansvar?.

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøp av en enebolig fra 2002 for kr 10 mill. i 2025. Boligen ble markedsført som en «Herskapelig enebolig fra 2002». I tilstandsrapporten sto det at boligen hadde normal standard og var jevnlig vedlikeholdt.

Taktekking var gitt TG 2 og takkonstruksjon/loft var gitt TG IU. Etter overtakelse oppdaget sikrede avvik ved boligens tak. Sikrede meldte inn forholdet til foretaket, som vurderte saken og avsluttet saksbehandlingen fordi kravet mot selger trolig ikke ville føre frem. Sikrede var uenig i avslaget, og viste blant annet til at det forelå flere konstruksjonsfeil som det ikke var informert om ved salget. Nemnda ga sikrede medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om videre juridisk bistand.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på avslag om videre bistand under boligkjøperforsikringen som følge av avvik ved tak. Det aktuelle boligsalget reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 2002.

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

Herskapelig enebolig fra 2002

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a.:

Bygget er oppført i 2002 og er med det ca. 23 år gammelt. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. (...) Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av rekvirent. Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr, skjegg/sølvkre eller maur.

(...) Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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

Valmtak tekket med takstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold, ved registrering av avvik vil dette kunne medføre kostnader.

Nedløp og beslag ble også gitt mørk TG 2. Takkonstruksjon/loft ble gitt TG IU som følge av manglende adkomst.

Det fremgikk av egenerklæringen at selger hadde eid boligen siden 2002. Selger krysset «Nei» på spørsmål om kjennskap til om det er/har vært utettheter i terrasse/ garasje/tak/fasade.

Boligen ble solgt for kr 10 mill. ved kjøpekontrakt av 19.3.25, og overtatt den 11.8.25.

Det ble tegnet boligkjøperforsikring i forbindelse med salget, og i vilkårene fremgikk bl.a.:

5.1 Hva er dekket?

Forsikringen dekker Sikredes rimelige og nødvendige advokatkostnader, samt kostnader til rimelig og nødvendig dokumentasjon, forbundet med reklamasjon og rettslig tvist mot selger og selgers ansvarsforsikring (boligselgerforsikring). Dette gjelder kun dersom det kan sannsynliggjøres at Sikrede har krav som følge av mangler i henhold til avhendingsloven og kjøpekontrakten.

Korte tid etter overtakelse oppdaget sikrede vannskjolder i undertaket og gliper slik at dagslys slipper inn gjennom taket fra loftet.

Sikrede meldte inn saken til boligkjøperforsikringen den 24.8.25. Det ble også meldt inn sak knyttet til feil energimerking og defekt boblebad, men disse forholdene er ikke omfattet av klagen.

Foretaket orienterte sikrede om at forholdene ikke kunne føre frem overfor boligselgerforsikringen i brev av 28.8.25, og deretter ble saken avsluttet.

Sikrede innhentet på eget initiativ en reklamasjonsrapport fra takstmann N datert 28.9.25 vedrørende taket. Det ble avdekket flere konstruksjonsfeil ved taket, herunder mangelfull utførelse, bruk av feil produkt, avvik fra monteringsveiledning og avvik fra byggeskikk ved byggeår.

Takstmann N estimerte utbedringskostnadene til kr 83 059 for lokale utbedringer av de påpekte avvikene, men tok følgende forbehold:

Om det skulle vise seg ved en mer grundig undersøkelse at disse beskrevne avvikene har ført til følgeskader som råte i lekter og sløyfer kan et komplett takbytte være aktuelt. Foreløpig er dette ikke medtatt i beregningene i denne rapporten.

På bakgrunn av rapporten ble det fremsatt krav mot selgers boligselgerforsikringsselskap. Kravet ble avslått 4.12.25, og saken ble deretter avsluttet hos foretaket.

Sikrede har fremsatt krav om dekning av kostnader til juridisk bistand i forbindelse med oppfølgingen av kravet mot boligselgerforsikringen. Sikrede har fremlagt en rapport som viser at det foreligger flere konstruksjonsfeil ved det 23 år gamle taket.

Forsikringsforetaket har anført at saken vedrørende taket ikke er prosedabel, og at sikrede ikke har krav på videre bistand under boligkjøperforsikringen. Foretaket har i hovedsak vist til at taktekingen ble gitt TG 2, og at det ble gitt risikoopplysninger om at takkonstruksjon/loft ikke var tilgjengelig for nærmere undersøkelser (TG IU). De utbedringskostnadene som nå er avdekket knytter seg kun til lokal utbedring som må anses påregnelig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede medhold. Sekretariatet kom til at saken måtte anses prosedabel, og at sikrede derfor hadde krav på videre bistand, jf. forsikringsvilkårene pkt. 5.1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder klage på avslag på juridisk bistand under boligkjøperforsikringen som følge av avvik ved tak. Spørsmålet er om sikredes (kjøpers) sak mot selger er prosedabel, jf. forsikringsvilkårene punkt 5 som lyder slik:

Forsikringen dekker Sikredes rimelige og nødvendige advokatkostnader, samt kostnader til rimelig og nødvendig dokumentasjon, forbundet med reklamasjon og rettslig tvist mot selger og selgers ansvarsforsikring (boligselgerforsikring). Dette gjelder kun dersom det kan sannsynliggjøres at Sikrede har krav som følge av mangler i henhold til avhendingsloven og kjøpekontrakten.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Det er her tale om en bolig oppført i 2002, og som var 23 år gammel ved salget. Taktekingen ble gitt TG 2 grunnet alder og fordi taket var snødekt ved takstmannens befaring. Takkonstruksjonen ble gitt TGIU grunnet manglende adkomst til loft på befaringen.

Etter overtakelse avdekket kjøper vannskjolder i undertaket og konstruksjonsfeil ved taket.

Sekretariatet har kommet til at saken – slik den er opplyst for oss – må anses prosedabel. Dette særlig sett hen til at det ved salget ikke ble gitt noen konkrete negative opplysninger om feil eller avvik ved takteking eller takkonstruksjonen. Dette også sammenholdt med takets alder, at det ble avdekket flere konstruksjonsfeil ved taket kort tid etter overtakelse, samt at eventuelle følgeskader synes å være uavklart per dags dato. Se til sml. FinKN 2025-1311. Når det gjelder opplysning om manglende inspeksjonsmuligheter/TGIU innebærer ikke dette i seg selv at risikoen er overført på kjøper, jf. bl.a. Rt. 2008/963 avs. 35, FinKN 2012-373 og FinKN 2014-092.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda er etter en helhetsvurdering kommet til at sikredes krav mot selger må anses prosedabelt. Det vises særlig til at det i befaringsrapport av 28.9.25 er avdekket mangelfull undertekking av mønet, knuste takstein i større grad enn forventet som kan tale for mangelfull/feil utførelse, samt feil utførelse av takstein i gradrenne. Sikrede har etter nemndas syn krav på videre bistand i sak mot selgersiden – både knyttet til advokatbistand og kostnader til rimelig og nødvendig dokumentasjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

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