

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-822

23.7.2026

Gjensidige Forsikring ASA

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

Flere forhold – avvik ved tak – TG 2 – opplyst om utbedringer – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1960/62 ble solgt for kr 7,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.2.25. I salgsprospektet var boligen beskrevet som «tiltalende» og jevnlig oppgradert. Videre var det opplyst om en rekke moderniseringsarbeid som var utført i nyere tid. I tilstandsrapporten var bl.a. takkonstruksjon og taktekking gitt mørk TG 2, og selger hadde i egenerklæringen opplyst om tidligere lekkasjer fra taket som var utbedret. Etter overtakelsen reklamerte kjøper bl.a. over feil ved boligens tak, vegger og skadedyr. Kjøper anførte at feilene var upåregnelige ut ifra opplysningene som ble gitt i salgsdokumentene ved salget. Foretaket erkjente at det forelå mangel ved veggene, men avsto kjøpers krav tilknyttet taket bl.a. som følge av at taket var gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 479 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tak, vegger og skadedyr, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1960/62.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om en «koselig enebolig» som var jevnlig oppgradert og fremsto lys og taltalende. Boligen hadde et tilbygg med separat inngang som selger hadde benyttet som kontor, opplyst til «opprinnelig tørkeskur som ikke er omsøkt eller godkjent for varig opphold». Det var uttalt at «Taktekking på opprinnelig del av boligen ble skiftet i 2018. Bordkledning og isolasjon ble skiftet i 2011. Vinduer er skiftet i perioden 2011-2022». Tilbygget med spisestue og vinterstue var ikke dokumentert godkjent. Det var usikkert omkring utfallet av en eventuell søknad til kommune om ettergodkjenning av tilbygget som ble brukt som kontor. Kjøper overtok ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Kommunen hadde vært på befaring på eiendommen i forbindelse med oppmåling og søknad om flytting av grenser i 2021/2022, uten å kommentere på tilbyggene. Det var opplyst om bl.a. følgende moderniseringer og påkostninger:

- Taktekking på opprinnelig del av boligen skiftet i 2018.
- Takrenner skiftet i 2018.
- Bad rehabilitert i 2017.
- Rør i rør system montert til bad i 2017.
- Vinduer skiftet i perioden 2011-2022.
- Bordkledning og isolasjon skiftet i 2011.
- Varmtvannsbereder fra 2011. (...)

Det forelå ferdigattest for tilbygg datert 5.1.78.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2016. Selger opplyste bl.a.:

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Svar: Ja

Vinter 2018, lekkasje tak og spisestue. Ble også oppdaget sopp/råte i tak. Boligskifteforsikring erstattet dette og taket ble skiftet sommer 2018. Tak mot nord ble byttet helt til takstoler, og materialer i takstoler som var skadet ble også byttet. Alt tak som hadde takstein ble byttet. I spisestue ble nedløp utenfor ordnet.

Høst 2024 ble det oppdaget lekkasje i spisestue. Forsikringssak. Lekkasje hvor påbygg møter hovedbygg. Da vi tok opp gulv for å utbedre oppdaget vi annen lekkasje i andre hjørnet. Alt utbedret høst 2024.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Svar: Ja

Nytt arbeid 2018 Faglært

Vinter 2018, lekkasje tak. Ble også oppdaget sopp/råte. Boligskifteforsikring erstattet dette og taket ble skiftet sommer 2018. Tak mot nord ble byttet helt til takstoler, og materialer i takstoler som var skadet ble også byttet. Alt tak som hadde takstein ble byttet.

Selger opplyste om firma som utførte arbeidet og at det forelå dokumentasjon. Videre opplyste selger i egenerklæringen om tidligere forekomst av rotter høsten 2024, men at skadedyrfirma hadde fanget disse i feller, og at det var montert musebånd bak kledning.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at boligen var i sin opprinnelige konstruksjon fra byggeår foruten tilbygg. Boligen holdt for det meste en normalt god standard og hadde blitt vesentlig oppusset de siste 14 årene. Konstruksjoner som var fra byggeår ville naturlig ha noe slitasje. Det var tilbygget spisestue og stue, samt boder med ukjent årstall. Taket var tekket med takstein, skiftet i 2018. Takteking ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og det ble påpekt noe mosegrodd stål/aluminiumsplater. Nedløp og beslag, samt takkonstruksjon, ble også gitt mørk TG 2. Det ble opplyst om manglende snøfangere, og at takkonstruksjonen var lukket og ikke lot seg inspisere. Det var påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen, beskrevet som noen fukt- og kondensmerker i undertak på opprinnelig del av huset. Veggkonstruksjon ble gitt TG 1, og det ble opplyst at kledning var skiftet i 2011.

Boligen ble solgt for kr 7,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.2.25, og overtatt av kjøper den 31.3.25.

Kjøper oppdaget i mai 2025 feil ved boligens tak da byggefirma E ble engasjert for å pusse opp taket, da kjøper ville endre farger og fasade. Kjøper ble opplyst om at full utbedring måtte til før de kunne utføre planlagte arbeider.

I uttalelse fra byggefirma E av 19.5.25 fremgikk det bl.a. at arbeidet omfattet takombygging og nødvendige bygningsmessige tiltak på begge tilbygg. Det var bl.a. uttalt at avdekkede feil og mangler etter åpning av tak var: 1) Undertaket er feil utført og ikke tilpasset lav takvinkel (under 10°), 2) Feil duk benyttet i undertakskonstruksjonen, 3) Leker er feil skjøtet og montert uten korrekt feste, 4) Fuktmerker observert under sutaksplater og på sløyfer, 5) Luftespalte er helt stengt både i front og mot gavlvegg, 6) Det mangler spikerslag langs gavlvegg mot hovedbygget, 7) Asfaltplater viser skade og avgir lukt som indikerer råte og sopp. Konklusjonen var at konstruksjonen var mangelfull og ikke egnet for videre «arbeid» uten full utbedring. Dersom forholdene ikke korrigeres, ville risikoen for fuktskader og konstruksjonssvekkelse være betydelig. Kostnad for utbedring – Tilbygg 1 var angitt til kr 82 250, mens Tilbygg 2 – Høyre side av huset (over kontor) kunne utbedres til kr 131 500.

Kjøper reklamerte den 22.5.25 bl.a. over feil/mangler ved takkonstruksjon, fuktskader og sopp, manglende lufting av yttervegg/avvik ved kledning, og skadedyr.

I «Avviksskjema» fra byggefirma E 26.5.25 fremgikk bl.a.:

Etter å ha åpnet ytterveggen oppdaget vi råttene bunnsvil og stederverke. Dette må byttes ut.

Mangler svilemembran fra byggeår. (...)

Må byttes råtnet konstruksjon og ordner det på riktig måte med svilemembran.

Ny isolasjon, bytte skadet. Synlige spor av rotter eller mus. Definitiv senking av huset mot hjørnet.

Sannsynligvis på grunn av råttene bunnsvil. Etter å ha åpnet veggen i tilbygget fra innsiden, er en feil under konstruksjonen synlig. Det stinker av mugg og fuktighet.

I befæringsrapport fra takstfirma B datert 11.6.25 ble det avdekket vesentlige byggt tekniske feil ved takene over bod/kontor vest (36,27 m²) og kontor/utestue (39,05 m²). Takene var utført i strid med gjeldende byggeskikk og produktanbefalinger, med blant annet underdimensjonerte konstruksjoner, mangelfull lufting og feil type undertak. Rapporten anbefalte omfattende utbedringer, herunder forsterkning av takkonstruksjonen, etablering av tett undertak, korrekt dimensjonering av lekter og forbedret ventilasjon. Det ble lagt til grunn at arbeidene var utført i perioden 2009-2013 og vurdert etter TEK 1997/2010. Videre ble det registrert råteskader i bunnsvill og nedre del av stenderverk bak kledningen ved inngangspartiet (2,02 m²). Skadde konstruksjonsdeler måtte skiftes ut før veggen kunne bygges opp igjen med vindtetting, utlekting og kledning. Samlede utbedringskostnader for tak, kledning og skadedyr ble anslått til kr 235 375.

I «Avviksskjema» fra byggefirma E av 2.7.25 fremgikk bl.a.:

Kunden ønsket reparasjon av veggen på grunn av manglende luftespalte i konstruksjonen. Etter å ha åpnet kledningen oppdaget jeg at asfaltplatene var skjøtt på feil steder og var utette. Vi måtte fjerne dem for å gjøre arbeidet i henhold til byggfaglig standard.

Ved åpning av veggen helt inn til konstruksjonen viste det seg at tilbyggsdelen var bygget med alvorlige konstruksjonsfeil. Alt er dokumentert med bilder.

Stenderne er skjøtt, og veggene beveger seg. Veggen krever umiddelbar utbedring da den er ustabil. Hvis ikke, vil den åpne veggen bli utsatt for kulde over lengre tid.

Frontveggen må også forsterkes. Gipsplater, plast og isolasjon på veggen og delvis i taket må demonteres. Deretter må det monteres nye stendere fra innsiden, samt ny isolasjon, dampsperreplast og gipsplater.

Veggen er allerede skjev der hvor konstruksjonsfeilen er. Reparasjon av begge veggene inkludert material og delvis gjenbruk material er rundt 62 000 kr eks mva

I e-post fra byggefirma E av 2.7.25 til kjøper fremgikk:

Konstruksjonsfeilen i bygget gjelder skjøting av stendere i høyden 180 cm, mens veggen har en totalhøyde på over 250 cm.(ustabilt) De synlige utbulingene på bildene tyder på at belastningen fra taket har blitt overført til denne svakheten i veggen, noe som medfører fare for ytterligere deformasjon.

Sideveggen manglet også modul og stendere var skjøtt omtrent midt på veggen. Vennligst se på bildene – dette er tydelig dokumentert.

Tilbygget ble utført av en person uten nødvendig kompetanse eller autorisasjon til å utføre slikt arbeid. Etter min mening er bygging av en riktig bærende konstruksjon noe man lærer helt i starten av utdanningen innen byggfag.

Det er fremlagt et udatert pristilbud fra byggefirma E på kr 111 250 for utbedring av kledning, kr 48 750 for skadedyr, kr 110 000 for tak over bod/kontor vest og kr 131 500 for utbedring av tak over kontor/utestue (tilbygg 2), totalt kr 401 500.

Foretaket har erkjent at avvik og konstruksjonsfeil ved kledning utgjorde mangler, og vurderte de relevante utbedringskostnadene til å utgjøre ca. kr 115 000. Som et forsøk på å finne en minnelig løsning, ble det tilbudt oppgjør på kr 150 000.

Det er fremlagt skriv fra kommunen med navn «Tillatelse til tiltak» datert 23.7.12 vedrørende tilbygg, fasade mot øst.

Kjøper har anført at boligen har mangler etter avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at skadene er upåregnelige sett i lys av takets alder (2018) og øvrige opplysninger om utbedringer (2018 og 2024). Det var verken gitt konkrete risikoopplysninger om avvikene som er avdekket, eller opplysninger som ga signaler om at avvikene måtte forventes. Avvikene er tilknyttet takkonstruksjonene i begge tilbygg og altså ikke boligens opprinnelige del. Veggkonstruksjon er gitt TG 1. De opplyste arbeidene tilknyttet skadedyr ble gjort på høsten i 2024, og kjøper måtte dermed forvente at boligen var tilstrekkelig sikret.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 479 000, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket fastholder at kjøper har krav på prisavslag for forholdene knyttet til avvik og konstruksjonsfeil på kledning, og at de øvrige forholdene ikke utgjør mangler etter avhendingslova. Takstfirma B har lagt til grunn feil referanseår, da det blir lagt til grunn at taket ble bygget i tidsrommet 2009-2013, og at referansepunkt for utførelsen derfor var TEK 97/10. Ved salget var det opplyst om at det var ukjent når tilbyggene ble oppført. Det var ikke opplyst om utbedringer av takkonstruksjonen eller undertaket på tilbyggene, og takkonstruksjonen var lukket og lot seg ikke inspisere. Det er ikke dokumentert noen merskader som følge av skadedyr, og i lys av de omfattende risikoopplysningene om diverse skadedyr i selgers egenerklæringsskjema, foreligger det uansett ikke mangelsansvar for dette forholdet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2, og viste bl.a. til at det var gitt en rekke opplysninger om arbeid på tak, uten at det var formidlet at tilbyggets tak måtte anses å være i dårligere stand. Selv om taket var gitt mørk TG 2, kunne ikke forholdet anses påregnelig sett hen til de betryggende opplysningene gitt i salgsdokumentene. Kjøper hadde videre en forventning om at tidligere avvik ved skadedyr var utbedret.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon om mangelsansvar etter avhl. § 3-2 for kledning og skadedyr og viser til den begrunnelse som er gitt for disse to avvikene. Nemnda har vært noe mer i tvil for så vidt gjelder taket, men har landet på at det også her foreligger et avvik fra det forventbare etter avhl. § 3-2. Nemnda slutter seg særlig til følgende merknad fra sekretariatet:

Selv om taket var gitt mørk TG 2 med opplysninger om noe fukt, skade på nedløp og tidligere taklekkasjer, kan vi ikke se at kjøper måtte påregne større utbedringer nokså kort tid etter overtakelse. Lekkasje fra spisestue var opplyst utbedret i senere tid, og det var foretatt arbeid på tak på hoveddel. Disse opplysningene må anses som betryggende for en kjøper om at taket var tett på tilbyggene. Takstmannen opplyste heller ikke om indikasjoner på at tilbyggets tak var eldre, at levetiden nærmet seg utgått, eller at det var utbedring-/vedlikeholdsbehov, se motsetningsvis FinKN 2024-987. Selger opplyste om at det hadde vært skadedyr i boligen, men forholdene fremstod for kjøper som utbedret.

Nemnda har merket seg foretakets innsigelser i nemndsansmodningen, men finner ikke at disse endrer nemndas syn. Så vidt nemnda kan se, er TG 2 for takkonstruksjonen satt grunnet spesifikke avvik som ikke direkte er relatert til skaden som er avdekket. Det ble også gitt til dels betryggende

opplysninger om skifte av tak sommeren 2018. I den grad disse utbedringene ikke gjaldt hele taket – men kun tak på hoveddelen – skulle dette ha kommet tydeligere frem i salgsdokumentene.

Nemnda er ellers enig med sekretariatet at prisavslaget etter avhl. § 4-12 kan settes til kr 350 000, med tillegg av forsinkelsesrente. Til dette kommer fradrag for egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).