

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-834

4.8.2026

Gjensidige Forsikring ASA

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

Taklekkasje – 64 år gammel bolig – TG 1 – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-19.

En tomannsbolig fra 1961 ble solgt for kr 5,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.2.25. Boligen ble markedsført som en «perfekt familiebolig». I tilstandsrapporten fikk takkonstruksjon og takteking TG 1. I selgers egenerklæring var det gitt opplysninger om tidligere lekkasje ved «pipa på loft» i 2019, men ifølge selger skulle dette nå ha vært utbedret. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en lekkasje fra taket. Kjøper anførte at det var upåregnelig med en taklekkasje bare noen måneder etter overtakelse ettersom boligens tak var gitt TG 1, og siden det var gitt betryggende opplysninger om utbedring av tidligere lekkasje. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at takets alder i seg selv gjorde lekkasjen påregnelig. I alle tilfeller hadde kjøper reklamert for sent. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader på kr 185 000, og sakkyndigkostnader på kr 10 049.

Saksfremstilling

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

Boligen er en tomannsbolig i Buskerud oppført i 1961.

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

Perfekt familiebolig (...) i rolige, men sentrale omgivelser med kort vei til det meste.

I tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget, ble takkonstruksjon og takteking vurdert til TG 1, og fra rapporten hitsettes:

Saltak i trekonstruksjon. Luftespalter i gesimser. Kneloft med adkomst fra luke. Gangbart gulv på kneloftet. Konstruksjonen er innsisert fra kaldloft og utvendig bakkenivå.

Yttertaket er tekket med takbord. Undertak i panel. Pipen er helbeslått over yttertaket.

Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS. Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen? Nei, loftet har lagrede gjenstander som begrenset den visuelle inspeksjonen. Dette begrenser muligheten for å utføre en fullstendig inspeksjon av hele loftet.

Spørsmål til eier: Er loftet innredet etter byggeår? Ukjent.

Er det registrert tydelige tegn til skader i konstruksjonen fra skadedyr? Nei. Merk at skader fra skadedyr ofte vil kunne være svært vanskelig eller umulig å oppdage ved en slik inspeksjon.

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen? Taket er bygd tett igjen, noe som gjør det vanskelig å konstantere lufting.

Er det synlige tegn til vesentlige skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen? Nei. Merk at forholdet er kun undersøkt via enkel visuell kontroll.

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen? Nei, det er ikke observert noen tydelige indikasjoner på lekkasjer fra taktekkingen under inspeksjonen. Eier opplyser imidlertid at det for en stund tilbake ble registrert kondens fra gjennomføring i taket. Det ble i etterkant etterisolert, og det har ifølge eier ikke vært problem siden. Det oppfordres likevel å holde området rundt rørgjennomføringer under oppsyn. Bemerk at det ble registrert eldre fuktskjolder på undertak.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei. Beslagene er inispisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer. Bemerk at det ble registrert frosset is i kneloft under en gjennomføring.

Normal tid før utskifting av vindskier er 15 - 25 år. Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Tak bør ha jevnlig tilsyn med rengjøring av sluk/overløp/renner, tilsyn av beslag og avdekking av annet vedlikeholdsbehov.

Takrenner og nedløp ble vurdert til TG 1:

Takrenner og nedløp i metall, ført ned i drensrør.

Er det registrert vesentlige skader på takrenner og nedløp? Nei.

Er bortledning av takvannet funnet tilfredsstillende? Ja, nedløpsrør er ført ned i drensrør.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utstyr på tak ble også vurdert til TG 1:

Snøfangere. Stige med adkomst til skorstein.

Er det krav til snøfanger? Ja, snøfangere er montert. Ifølge Sintef Byggforsk kreves snøfangere på glatte takflater uavhengig av takvinkel. For middels grove flater kreves snøfangere ved takvinkel over 14 grader, og for ru overflater over 27 grader.

Er det krav til stige for adkomst til skorsteinen? Ja, en stige mot skorsteinen er montert over yttertaket.

I selgers egenerklæring fremgår det at selger kjøpte boligen i 2010 og kjøpte ut tidligere ektefelle i 2016. Selger opplyser å ha bebodd boligen i 14 år. Det er opplyst om en mindre lekkasje ved pipen på loftet i 2019, som skyldtes feil plassering av takstein og tetting rundt pipen. Ifølge selger ble forholdet utbedret og har ikke medført problemer senere. Videre opplyses det om utskifting av flere vinduer, hvor nytt stuevindu og loftsvindu ble montert av ufaglært. Selger har også opplyst om fagmessig utført montering av ny inngangsdør, dør til vaskerom og verandadør i 2012, uten tilgjengelig dokumentasjon. I 2016 ble det satt inn nytt vindu til badet i hovedetasjen, og dokumentasjon på dette arbeidet skal foreligge. Selger opplyser videre at ny veranda og trapper rundt huset ble oppført i 2012 av faglært firma, og at arbeidet kan dokumenteres.

Boligen ble solgt for kr 5,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.2.25, og overtatt av kjøper den 26.5.25.

Etter kraftig regnvær noen måneder etter overtakelse, oppdaget kjøper vanninntrengning fra taket inn til andre etasje med påfølgende fuktskader innvendig i boligen.

Det er fremlagt reklamasjonsrapport fra takstfirma B datert 18.8.25:

2. Observasjoner

- Undertaket er av eldre type (asfaltbaserte plater/papp) fra byggeår, synlig sprøhet og skade.
- Fuktskader og pågående lekkasje rundt pipegjennomføring.
- Beslag og tekking rundt gjennomføring er mangelfull, og vann har trengt inn bak/under overgang.
- Lekter/sløyfer viser misfarging og begynnende råte.

- Innvendig er det registrert misfarging og skjolder som følge av vanninntrenging.

(...)

3. Årsak

- Undertaket har overskredet sin normale brukstid (30–50 år).
- Det er ikke tilstrekkelig tekking rundt pipegjennomføring, slik at vann ledes inn i konstruksjonen.
- Eldre undertakstyper mangler dagens fuktsikkerhet og har redusert funksjon.
- Skadene skyldes kombinasjon av materialaldring og konstruktive svakheter ved gjennomføringen.

4. Konsekvens

- Vesentlig svekket funksjon av taket som klimaskjerm.
- Risiko for råteskader i takkonstruksjon og bærende deler.
- Fare for mugg- og soppdannelse, med helsemessige konsekvenser.
- Betydelige kostnader for rehabilitering av undertak, beslag og eventuell utskifting av deler av takkonstruksjonen.

(...)

6. Burde forholdet vært oppdaget?

NS 3600 – undersøkelsespunkter for tak

Ved tilstandsrapport skal det kontrolleres:

- Taktekkingens alder og tilstand.
- Undertakets type og funksjon.
- Sløyfer/lekter og beslag.
- Tetthet rundt gjennomføringer (f.eks. pipe).
- Eventuelle tegn til lekkasje.

Et undertak fra 1960-tallet skulle gitt **minst TG2**, og lekkasje rundt pipegjennomføring skulle vært gitt **TG3**.

(...)

7. Konklusjon

Det foreligger mangel ved eiendommen:

- Taket er markedsført som uten avvik (TG1), men undertaket er fra byggeår, og det er ikke tilstrekkelig tekking rundt pipegjennomføring, som har ført til lekkasje.
- Forholdet skulle vært oppdaget ved fagmessig tilstandsvurdering og/eller opplyst av selger.
- Kjøper er påført et økonomisk tap tilsvarende kostnadene for rehabilitering av taket.

Krav: Forholdet anses reklamasjonsberettiget etter avhendingslova §§ 3-7, 3-8 og 3-9. Kjøper har krav på prisavslag eller kostnadsdekning for nødvendig utbedring.

Vurdering av mangel og ansvarsforhold:

Det foreligger etter gjennomgang av dokumentasjon og befaringsklare feil og mangler i både tilstandsrapporten og i selgers opplysningsplikt. Det er ikke gitt fullstendig eller korrekt informasjon om utførte utbedringer, herunder arbeid relatert til taktekking og tilhørende konstruksjoner. Videre er det utelatt vesentlig informasjon om forhold som burde vært opplyst før salget.

Mangelen anses som vesentlig etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8, da opplysningene som er gitt av selger og takstmann har vært misvisende og/eller ufullstendige, og dette må antas å ha påvirket kjøpers beslutning. Selger har opplysningsplikt og står ansvarlig for forhold han eller hun kjente til eller måtte kjenne til. Takstmann har samtidig et selvstendig ansvar for at tilstandsrapporten er korrekt og i samsvar med gjeldende forskrift med NS3600 som hjelpemiddel.

På bakgrunn av dette foreligger det en mangel som selger er ansvarlig for. I tillegg kan takstmann holdes ansvarlig for manglende eller feilaktige vurderinger i rapporten.

I reklamasjonsrapporten ble kostnadene samlet vurdert til kr 185 000 for lokal utbedring rundt rørgjennomføring, riving og tørking innvendig, oppbygging av tak innvendig, materialer, reklamasjonsrapport og fradrag for feil opplysninger om alder på undertak.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 15.9.25.

Kjøper har fremlagt en faktura datert 16.10.25 på kr 10 048,75 fra takstfirma B for utarbeidelse av reklamasjonsrapporten.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at boligens tak ble vurdert til TG 1 uten negative bemerkninger, og at de derfor ikke kunne forvente lekkasje fra tak kort tid etter overtakelse. Takets tilstand burde vært vurdert til TG 3 da det er avdekket både eldre fuktskjolder og kondens. I tillegg var det ved salget ikke opplyst om pågående lekkasje eller reell risiko for vanninntrengning. Det er derfor upåregnelig for kjøper å måtte foreta utbedringer av taket, og selger har holdt tilbake opplysninger om takets utskiftningsbehov.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnader kr 185 000 og for sakkyndigkostnader på kr 10 048,75.

Forsikringsforetaket har bestridt at det foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har særlig vist til at boligen var 64 år på salgstidspunktet, og at takkonstruksjonen hadde passert sin forventede levetid. Kjøper kunne ikke forvente at boligen var i perfekt stand, og det måtte derfor være påregnelig med behov for utbedringer utfra alder og opplysninger gitt ved salget. Selger har lojalt opplyst om tidligere erfaring med lekkasje fra tak, og selgers takstmann har uttrykkelig opplyst at det kun ble foretatt en visuell kontroll av takkonstruksjonen. Lekkasjen ble først oppdaget etter overtakelse, og var ikke noe hverken selger eller selgers takstmann kjente til eller hadde mulighet til å avdekke. Forholdet har dessuten oppstått etter overtakelse, og kjøper bærer derfor risikoen, jf. avhl. § 2-4. Dersom lekkasjen var til stede før overtakelse, har kjøper uansett reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt delvis medhold. Det var ingen holdepunkter for at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2, i hovedsak som en følge av at tak og takteking ble gitt TG 1 ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det er reklamert rettidig over lekkasje fra boligens tak, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til.

Sekretariatet kom videre til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, og i den grundige drøftelsen heter det:

Slik saken er opplyst er det avdekket fuktskader og pågående lekkasje rundt pipegjennomføringen, mangelfullt arbeid rundt beslag og tekking som har ført til vanninntrengning bak/under overgang, samt misfarging ved lekter/sløyfer og begynnende råte. Videre er det innvendig registrert misfarging og skjolder som følge av vanninntrengning og at undertaket er av eldre type fra byggeår med synlig sprøhet og skade. Opplysningene som er gitt ved salget vurderes å være misvisende og/eller ufullstendige. Skadeårsaken er opplyst å være en kombinasjon av materialaldring og konstruktive svakheter ved gjennomføringen, herunder alder, mangelfull tekking rundt pipegjennomføring og eldre undertakstype med redusert funksjon som blant

annet medfører en «vesentlig svekket funksjon av taket som klimaskjerm», risiko for råte i takkonstruksjon og bærende deler, samt fare for sopp- og muggdannelse med helsemessige konsekvenser.

Spørsmålet for sekretariatet er følgende om lekkasje fra taket – grunnet konstruksjonssvakheter ved tak og alder – utgjør et upåregnelig avvik ved boligen.

Herværende sak gjelder en andel av en tomannsbolig oppført i 1961, som ved salget ble markedsført som en «perfekt familiebolig». Videre fremgikk det at boligen hadde «generelt normalt god standard» i forhold til alder med enkelte bygningsdeler med behov for modernisering i nær fremtid. I tilstandsrapporten var det inntatt en lengre oversikt over gjennomførte oppgraderinger fra perioden 2010 til 2022, hvor det for øvrig ikke ble gitt noen opplysninger om arbeid på tak utover at det ble installert pipe i 2018.

Sekretariatet ser det følgende slik at kjøper måtte påregne at yttertaket var fra boligens oppføringsår, og dermed 64 år på salgstidspunktet. Utfra rene aldersbetraktninger alene, kunne kjøper derfor ikke utelukke at også yttertaket – som normalt er forventet å ha lang levetid – ville ha behov for tilsyn og vedlikehold i overskuelig fremtid. Vi viser i den forlengelse her til angitt levetidsbetraktninger i tilstandsrapporten, som indikerer at boligens tak har utlevd sin levetid.

Selve årsaken til lekkasjen synes også å være en kombinasjon av alder på materialer og konstruktive svakheter ved gjennomføringen. Vi viser til fremlagt rapport hvor den fagkyndige fremholder at det blant annet er avdekket ufagmessig tekking og beslagsløsninger, løse lektere, undertak med redusert funksjon grunnet alder, mangelfull utbedring av tidligere lekkasjeproblematikk, fuktskader og pågående lekkasje, synlig sprøhet og skade på undertak, begynnende råte og misfarging på lekter/sløyfe.

Utfra det samlede opplysningsbildet som forelå ved salget, har sekretariatet vurdert at lekkasje fra taket utgjør et avvik fra kjøpers berettigede forventninger. Det skyldes at vi ikke kan se at det er gitt konkrete opplysninger som tilsier at det bare noen måneder etter overtakelse, ville oppstå lekkasje grunnet alder og konstruksjonssvakheter med behov for kostnadskreven og omgående utbedringstiltak.

I vurderingen, har vi særlig funnet å legge avgjørende vekt på at både takkonstruksjon, taktekking, takrenner og nedløp, samt utstyr på tak ble vurdert til TG 1. Samtidig ble ikke risikoen for svikt på grunn av alder og utidsmessige løsninger som følge av endrende byggetekniske standarder her ikke kommunisert på en klar og forbrukervennlig måte. Risikoen ble derimot nedtonet i lys av den positive signaleffekten TG 1 gir for en alminnelig forbrukerkjøper, det også selv om selgers takstmann opplyste om begrenset inspeksjon og generelle levetidsbetraktninger.

Tilstandsgraden TG 1, skal gis der bygningsdelen ikke har noen avvik utover normal slitasje, og strakstiltak ikke skal anses som nødvendig. Vi presiserer derfor betydningen av at forskriften til avhendingslova §§ 2-9 og 2-10 stiller klare krav til gjennomføring av takstmannens undersøkelser av taket, og at kjøper måtte kunne stole på at tilstandsgradene var forsvarlig fastsatt både utfra de faktiske observasjonene takstmannen hadde gjort, men også de hindringene som begrenset inspeksjonen på befaringsdagen. Den samme risikoen som ligger i at inspeksjon var begrenset, er samtidig derfor nedtonet i lys av TG 1. Av den grunn finner vi det følgende upåregnelig at kjøper nokså kort tid etter overtakelse oppdaget lekkasje grunnet eksisterende svakheter ved taket og takoppbyggingen som sådan.

At det ble opplyst om tidligere lekkasjeproblematikk tilbake i 2019, finner vi heller ikke avgjørende all den tid kommentarene i egenerklæringen signaliserte at forholdet var utbedret og ikke lenger var et pågående problem. Det er heller ikke gitt noen indikasjoner i salgsdokumentene på at tetningsarbeidene var gjort ufaglært, da opplysningene om ufaglærte arbeidere knyttet til tak/yttervegg/fasade gjelder andre arbeidere enn taket. Det i seg selv underbygger, etter vår oppfatning, at det må ha fremstått upåregnelig for kjøper å avdekke at mangelfull tekking rundt selve pipegjennomføringer var en medvirkende årsak til lekkasjen.

(...)

Ut fra den dokumentasjon som forelå ved salget, finner vi særlig grunn til å vektlegge at kjøper ble gitt betryggende informasjon i tilstandsrapporten. Det skyldes at tilstandsrapporten skal utarbeides med formål om å gi en forbrukerkjøper atskillig veiledning i kjøpsprosessen. I nærværende sak kan vi, som nevnt, ikke se at tilstandsgradene ved takkonstruksjonen og taktekkingen signaliserer en risiko for den type avvik som her er avdekket. Bygningsdelene ble vurdert å være i orden, og det er gitt få konkrete risikoopplysninger utover at konstruksjonen er lukket og at det er begrensede kontrollmuligheter. Fuktmerkene som ble observert, ble også opplyst å være eldre, og ga heller ikke kjøper en grunn til å forvente ny fuktinntrengning innen kort tid grunnet eksisterende svakheter ved takoppbyggingen og pipegjennomføringer. Forholdet må etter dette anses å utgjøre et avvik fra kjøpers berettigede forventninger, jf. avhl. § 3-2.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Foranlediget av foretakets nemndsansmodning, bemerker nemnda at det ut fra reklamasjonsrapporten som er innhentet av kjøper, anses sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Det vises særlig til rapportens punkt 2, hvor det redegjøres for de observasjoner takstmannen har gjort av bl.a. fuktskader, pågående lekkasje rundt pipegjennomføring og mangelfull gjennomføring av beslag og tekking samt takstmannens vurdering av årsakene til skadene i punkt 3. Det er ikke fremlagt andre fagkyndige vurderinger som trekker i tvil de fagkyndige konklusjoner som fremgår av nevnte reklamasjonsrapport.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda tar ved utmålingen av prisavslaget utgangspunkt i kostnadsoppstillingen som fremgår av reklamasjonsrapporten. Utbedringskostnadene er der opplyst å utgjøre kr 122 500, inkludert utgifter til utarbeidelse av reklamasjonsrapporten. Takstmannen har riktignok i oppstillingen også inkludert kr 62 500 for «fradrag feil opplysninger om alder undertak», men nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at disse kostnadene skal være del av prisavslaget. Nemnda finner etter dette at kjøper har krav på prisavslag med kr 122 500. Utbedringskostnadene er knyttet til en lokal utbedring og nemnda kan ikke se at det er grunnlag for standardhevingsfradrag eller fradrag for forlenget levetid. Fra beløpet skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel med kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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