

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-836

4.8.2026

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Enebolig fra 1864 med nyere tilbygg – taklekkasje – dødsbo med moderniseringsbehov – avhl. § 3-2.

En enebolig på Østlandet, oppført i 1864 og tilbygd rundt 1980, ble solgt for kr 3,85 mill. i september 2023 og deretter overtatt av kjøper den 1.7.25. Boligen ble solgt som et dødsbo, og markedsført som en eldre enebolig med behov for modernisering. I tilstandsrapporten ble boligens bygningsdeler i hovedsak gitt TG 2 og TG 3. Takteking av stålplater og beslag ble gitt TG 2 da undertaket var av eldre dato. I egenerklæringen opplyste selgers fullmektig om tidligere lekkasje i kjøkkenet som ble utbedret av forsikringen i 2016. Videre opplyste selgers fullmektig om nytt tak på bolig i 2012, dog ikke på delen over inngangspartiet. Etter overtakelsen har kjøper reklamert som følge av lekkasje gjennom taket på tilbygget. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at eiendommen er i samsvar med det kjøper kunne forvente basert på eiendommens type, alder og synlige tilstand. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 114 800, erstatning for egenandel advokatutgifter på kr 4 000, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1864, tilbygd rundt 1980.

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

Dette er en eldre enebolig med behov for modernisering

(...) Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Kommentar:

Min far kjøpte boligen i ca. 1990. Min mor har gitt meg som er hennes sønn en fullmakt på salg. Jeg har bebodd eiendommen fra 1990 til 2007. Har forhørt meg med familien vedrørende modernisering og påkostninger.

(...)

2016: Nytt kjøkken.

2016: Nytt vindu i stue og kjøkken.

2012: Nytt tak på bolig, dog ikke på delen over inngangsparti som også bør byttes.

Det har vært en lekkasje i kjøkkenet og dette ble utbedret i 2016, i regi av forsikringsselskapet. I entréen er det en sponplate under gulv som gir noe etter.

I tilstandsrapporten ble boligens bygningsdeler i hovedsak gitt TG 2 og TG 3.

Yttervegger ble gitt TG 3, og takstmannen opplyste:

Boligen er oppført med bindingsverk av tre teknet med sveitserkledning og tømmermannskledning. Utvendig fasader er værslikt. Det registreres svak lufting bak kledning, spesielt på sidevegg. Utvendig fasader fremstår med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.

Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG3 settes da produktene er over forventet levetid. Dette gjelder spesielt kledning med sveitserpanel, som trolig er fra opprinnelig byggeår.

Utbedringskostnader 150 000 - 300 000

(...) Kommentarer

Utskiftinger må påregnes. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Takkonstruksjon ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Taket er oppført med saltak-konstruksjon. Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsiden. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket. Konstruksjonen har tilstrekkelig med lufting. Det er ikke registrert symptom på svekkelser.

Taktekking og beslag ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste bl.a.:

Totalvurdering av taktekking og beslag

Taket er teknet med stålplater. Selger opplyser om at hoveddelen er fra ca 2004, og tilbygg fra 2018.

Undersøkelsen viser ingen tegn på skader. Det er ikke etablert snøfangere.

Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornyng vil ikke endre på dette.

TG2 settes da Undertaket er av eldre dato, samt manglende snøfangere mot vei.

Overflater ble gitt TG 3, og takstmannen opplyste bl.a.:

Overflater fremstår med behov for totalrenovering. Det ble avdekket flere vesentlige synlige mangler og skader på overflater (...) TG3 settes da det må forventes rehabilitering av stort sett alle overflater.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Det fremgikk av egenerklæringen at eiendommen ble solgt ved fullmakt/dødsbo.

Boligen ble solgt for kr 3,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.9.23, og overtatt av kjøper den 1.7.25.

Den 25.7.25 reklamerte kjøper som følge av lekkasje gjennom taket på kjøkkenet.

Kjøper innhentet reklamasjonsrapport fra takstmann E. av 11.9.25:

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Hjemmelshaver har nylig oppdaget lekkasje fra tak. Vannlekkasjen drypper ned til kjøkken i 1 etasje. Boligen har saltak med tilbygg av pulttak over kjøkkenet. Pulttaket er teknet med stålplater og oppmålt til 45 m².

Ved besiktigelse av takkonstruksjonen over kjøkkenet er det avdekket at de fleste side skjøtene ved takplatene er tettet med asfalt lim. Dette indikerer at det er utført forsøk på å tette takplatene etter en tidligere lekkasje. Det registreres også flere skruer som ikke er skrudd helt nedtil platene, samt enkelte skruer som har en annen farge enn de opprinnelige skruene. Det er også påført asfalt lim for å tette åpningen mellom beslag fra husvegg som overlapper takplatene. Ved nedre del av pulttaket er det flere groper, slik at vann samler seg i en dam.

På kjøkkenet er det trepanel i himling, mdf plater på yttervegg og laminat gulv. Det er fremlagt bilde som viser at det drypper vann fra himlingen ved kjøkkenet. Det ble målt fukt rundt lekkasjestedet, uten at det ble

avdekket unormale fuktverdier med ett vanninnhold på 12,9 vekt%. Skadelig fukt er 18 vekt%. Det er flere panelbord i himling som har synlige skader etter muggsopp.

Ved yttervegg over vindu er det synlige fuktskader ved mdf platene. Det ble målt fukt i mdf platene, der det ble avdekket at platene er mettet med vann og i tillegg er det fritt vann med ett vanninnhold på 48,4 vekt%. Det ble da målt fukt med hammer elektrode ved losholt over vinduet, uten at det ble avdekket skadelig fukt. Som følge av tak lekkasjen er det også oppstått svelling ved laminat gulvet, slik at bordene har synlige sprekker ved sideskjøtene. Kjøkkenet er oppmålt til 12 m².

HENVISNING TIL:

Det er ingen byggt teknisk forskrift fra byggeår, men takkonstruksjonen skal hindre at nedbør og overflatevann trekker inn i konstruksjonen.

Takstmann E. estimerte kostnadene til kr 114 807.

Kjøper har lagt ved plantegninger med tilhørende forklaringer som beskriver forholdene.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, og fremholdt at det på bakgrunn av opplysningene ved salget ikke var påregnelig med lekkasje fra taket. Kjøper har vist til at det i foreliggende sak ikke er kommunisert noe annet som tilsier risiko for skaden som lekkasje, utover at det er gitt TG 2. Kjøper har videre vist til at det er taket på inngangspartiet som selger uttalte burde byttes. En risikoopplysning om én bestemt del av taket, kan ikke uten videre overføres til andre deler av taket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 114 800, erstatning etter § 4-14 for egenandel advokatutgifter på kr 4 000, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2.

Foretaket har vist til at boligen ble solgt som et eldre dødsbo med oppgraderingsbehov. Foretaket har videre vist til at selgers fullmektig opplyste i salgsoppgaven at den aktuelle delen av taket ikke har vært byttet, og at det tidligere har oppstått lekkasje der.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom etter en konkret helhetsvurdering til at det ikke forelå et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og dermed ingen mangel etter avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over lekkasje fra boligens tak og anført at det er en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøpekontrakten ble signert 12.9.23, men boligen ble først overtatt av kjøper 1.7.25. Det fremgår av kjøpekontrakten at boligen skal overtas av kjøper senest tre måneder etter at kjøper har solgt en bolig på en navngitt adresse.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Saken gjelder en bolig oppført i 1864, med tilbygg fra 1980. Det fremgikk av salgsoppgaven boligen var en eldre enebolig med behov for modernisering. Videre fremgikk det at eiendommen ble solgt som et dødsbo/ved fullmakt. Selger fullmektig opplyst bl.a. at det ble lagt nytt tak på boligen i 2012, «dog ikke på delen i inngangspartiet, det bør byttes». Videre opplyste selgers fullmektig at «det har vært en lekkasje på kjøkkenet og derfor ble ting utbedret i 2016 i regi av forsikringssselskapet».

I tilstandsrapporten ble boligens bygningsdeler i hovedsak gitt TG 2 og TG 3. Takkonstruksjonen ble gitt TG 1, men synes kun å vurdere saltak-konstruksjonen. Takteking og beslag ble gitt TG 2. Takstmannen svarte Ja på spørsmål om det var gjennomført arbeider på taket etter opprinnelig byggeår, og kommenterte «Opplyses om rundt 2018 på «tilbygg» Øvrige del fra 2004 Ifølge selger».

Etter overtakelse har kjøper reklamert som følge av lekkasje fra taket som har medført svelling på laminatgulv på kjøkkenet. Sekretariatet bemerker at det er noe uklart for oss hvorfor det gikk nærmere to år fra kjøpekontrakt ble signert til overtakelse ble gjennomført.

Sekretariatet forstår det slik at vannlekkasjen er lokalisert på tilbygget til boligen, som vi legger til grunn er tilbygget som ble oppført i ca 1980. Tilbygget har pulttak tekket med stålplater. Vi leser opplysningene i salgsdokumentasjonen samlet slik at det ble utført enkelte lokale arbeider på taket på tilbygget i forbindelse med tidligere lekkasje/forsikringssak i 2016/2018, men samtidig er det presisert at taket på inngangspartiet er eldre og må byttes. Basert på opplysningene fra selgers fullmektig i egenerklæringsskjemaet, finner vi at kjøper påregne at denne delen av taket ikke var skiftet siden tilbyggets byggeår, og dermed var ca 45 år gammelt.

Det følger av tidligere nemndspraksis at det forhold at boligen selges ved fullmektig, innebærer at det foreligger en noe større risiko for skjulte feil og mangler, jf. FinKN 2017-329, FinKN 2024-646 og FinKN 2025-95. Kjøper kan slike tilfeller ikke påregne at selger har like god kunnskap om boligens tilstand som en selger som har bodd i en bolig vil ha.

Sekretariatet har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og dermed ingen mangel etter avhl. § 3-2. Sekretariatet har ved vurderingen lagt vekt på taktekkingsens alder, tilstandsgrad (TG 2) og synlig tilstand, opplysningene fra selgers fullmektig om at denne delen av taket burde byttes, samt at det her er tale om en eldre bolig (dødsbo) med oppgraderingsbehov.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i kjøpers nemdsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

I nemdsanmodningen er det blant annet reist spørsmål om hvordan opplysningene i egenerklæringsskjemaet om hvilke deler av taket som ble skiftet i 2012 skal forstås. Videre problematiserer kjøper hvordan følgende setning i egenerklæringsskjemaet skal forstås: «2012: Nytt tak på bolig, dog ikke på delen inngangsparti, det bør byttes». Nemnda må vurdere saken basert på sakens dokumenter, og nemnda forstår de nevnte deler av salgsdokumentasjonen på samme måte som sekretariatet, jf. sitatet over. Slik nemnda ser det, er følgelig den påviste lekkasjen lokalisert på den delen av taket som ikke ble skiftet i 2012 og som det var opplyst om at «bør byttes». Men nemnda bemerker at det ikke kan utelukkes at saken bevismessig kan stå i en annen stilling på dette punktet etter umiddelbar bevisførsel.

Nemnda er etter dette kommet til samme konklusjon som sekretariatet; nemlig at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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