

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-838

5.8.2026

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

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

Flere forhold – avvik ved tak og følgeskader – oppussingsobjekt – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-14.

En kjedet enebolig fra 1988 ble solgt for kr 4,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.6.24. Boligen ble markedsført som et oppussingsobjekt med behov for oppussing og renovering. I tilstandsrapporten var bl.a. vegger og himling, takteking og innvendig konstruksjon/loft gitt TG 2. I selgers egenerklæring fremkom det at boligen ble solgt ved fullmakt. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, bl.a. utettheter i tak/pipebeslag og avvik ved garasjetak. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige sett hen til opplysningene gitt ved salget, og at selgers takstmann skulle ha informert om forholdene i tilstandsrapporten. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at forholdene ikke kunne anses upåregnelige da kjøper ble forespeilet en bolig med et stort utbedringsbehov i salgsdokumentene. Nemnda kom til at forholdene utgjorde mangler, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 400 131, krav om erstatning for egenandel kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av utettheter i tak/pipebeslag, lekkasjeskader og overgrodd klatreplante, løse takplater samt avvik ved garasjetak, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

I prospektet ble boligen markedsført som et «oppussingsobjekt», og det er gjentatt flere steder i salgsoppgaven at boligen har behov for oppussing/renovering.

Boligens takteking var i tilstandsrapporten vurdert til TG 2 ut fra alder og forekomst av «noe» mose. Selgers takstmann har svart «Nei» på spørsmål om det er gjennomført arbeider på taket etter opprinnelig byggeår, og det er bemerket at taktekingen «har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer» og at utskifting av denne «bør påregnes på sikt». Det er videre krysset av for «Ja» på spørsmål om tekingen har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader. Takstmann observerte ikke «synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer» under sin undersøkelse fra bakkeplan.

Takkonstruksjonen var vurdert til TG 1 uten negative bemerkninger. Yttervegger var i rapporten gitt TG 2 som følge av «sprekker og malingsavflassing». Innvendig konstruksjonsoppbygging/loft var videre vurdert til TG 2 som følge av «noe mangelfulle luftespalter mellom gulvisolasjon og undertak på kaldloft». Takstmann har krysset av for «Nei» både på spørsmål om tegn til fukt/lekkasjer eller kondensering og på spørsmål om det er tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen.

Også innvendige vegger og himlinger var gitt TG 2 og det var opplyst om «noe slitte overflater» og at enkelte utskiftninger og overflatebehandlinger «bør påregnes». Innvendige gulv var vurdert til TG 2 ut fra alder.

Det fremgår av egenerklæringen at boligen ble solgt ved fullmakt, og at selger ikke har hatt spesifikk kunnskap om eiendommen. Egenerklæringsskjemaet er dermed ikke utfyllt.

Boligen ble solgt for kr 4,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.6.24, og overtatt av kjøper den 3.7.24.

Etter det opplyste oppdaget kjøper samme dag at det var vann på gulvet i hovedetasjen, fukt-skjolder på pipen, og at det rant vann ut fra en stikkontakt i andre etasje. Kjøper avdekket videre ytterligere vannskader i veggen, og ved nærmere undersøkelser av loftet fikk kjøper øye på et hull i undertaket. I løpet av høsten 2024 ble kjøper oppmerksom på at det også var hull i undertaket på loftet i garasjen, og ifb. med reparasjon av vinduer i andre etasje falt deler av panelhimlingen ned.

Det ble reklamert overfor forsikringsforetaket 8.7.24, 16.7.24 og 15.10.24.

Kjøper har i saken innhentet skaderapporter fra tre ulike skadetakstfirmaer, datert hhv. 15.7.25 (Takstfirma K), 19.8.24 (Takstfirma E) og 2.9.24 (Takstfirma A).

Om lekkasjen fra pipebeslaget og skadene ved undertaket i *boligen*, uttales det følgende av takstfirma K:

Ved kraftig regnvær trenger det vann inn i boligen rundt pipebeslaget.

Årsaken til at vannet trenger inn er dårlig beslag på oversiden av pipa, kombinert med hull i undertaksplaten i det samme område (ser ut som noen har tråkket igjennom platen en gang i tiden og bare lagt på plass taksteinen igjen) - samt at en klatreplante som har strukket seg opp fra balkongen i 1.etg, innunder taksteinene og videre oppover mot pipa gjennom årenes løp, dette kan også ha svekket undertaksplaten i dette område (denne er nå fjernet).

Vannet har trengt ned i panelhimlingen i stua i 2.etg, ned til knevegg, og ned rundt pipa i 1.etg. Vannskadene var ikke synlig ved visning av boligen da den var møblert, og har ikke blitt rapportert om i skaderapporten.

I rapporten fra takstfirma E pekes det videre på at det er funnet «vesentlige fuktskader» i området rundt hullet i undertaket, og at dette har vist seg «ved misfarging rundt stikkontakter og bokser i veggen samt plateskjøter og gulv». Om klatreplanten fremgår det videre av rapporten:

Resterende bilder viser skadeomfanget av klatreplanten hvor denne kommer ut mellom skjøter i panel og kvisthull samt omramming på terrassedør. Denne har vokst ukontrollert i luftingen bak ytterpanel, og veggen må åpnes for å kontrollere skadeomfanget. Disse plantene gjør skade på bygget og drar med seg fukt i veggen.

I befaringsrapporten fra takstfirma A er det gjort følgende vurdering:

Fuktskaden i undertak skyldes svak fuktsikring rundt gjennomføring for pipeløp, imellom undertak og pipeløpet er det ingen synlig tetting utover byggeskum. Det er tydelige fuktskjolder flere steder omkring pipeløpet som tyder på at nedbør trenger innunder utvendig beslag og takstein.

Over tid har fuktigheten ført til at undertaket har blitt svært svekket og dette kan ha vært starten på hull i undertaket, det kan heller ikke utelukkes at menneskelig aktivitet på taket kan ha forårsaket hullet i undertaket.

Begroing fra klatreplanten har kommet seg inn på loftet via luftespalten i takutstikket, beplantningen er fjernet utvendig før vår befaring, men det registreres spor av planten langs hele takutstikket. Forgreningene er stedvis kraftig enkelte av luftespaltene og hindrer for god gjennomlufting. Klatreplanter må beskjæres/fjernes for å unngå at de ødelegger vegg og takkonstruksjoner, manglende vedlikehold anses som årsak.

I fremlagte pristilbud fra takstfirma E er anbefalte utbedringstiltak estimert til kr 269 675. Arbeidet omfatter etablering av nytt pipebeslag og reparasjon av skader i undertak og innvendig takpanel. Videre inkluderer det kontroll og utbedring av fukt, isolasjon og dampsperre, utskifting av gulv i andre etasje, samt fjerning av klatreplante og montering av nytt utvendig panel på sørvegg og gavlvegg.

Nevnte rapporter og pristilbud tar verken for seg utbedring av avvik ved panelhimling i boligens andre etasje eller hull i undertaket i *garasjen*. Disse forholdene er kommentert av takstfirma A, hvor det i rapporten er gitt følgende beskrivelser av skadene:

[Panelhimling i andre etasje:]

Skadeårsak er sviktende innfesting av panelhimling og trefiberplater som følge av håndverksfeil og elde/slitasje.

SKADEÅRSAKSBEKRIVELSE: Skaden skyldes svak innfesting av panelhimling og trefiberplater. Ved innfesting av trefiberplater registreres kun mindre avvik, herunder kramper som er festet for dypt i platene, dette gjør at innfestingen blir redusert.

Hovedårsak til skaden anses likevel å være monteringen av panelbordene. Disse er festet med dykkertspiker direkte mot trefiberplatene. Trepanel monteres på spikerslag, normalt med 0,6 m senteravstand, det benyttes dykkertspiker. Innfestingen i dette tilfellet er trefiberplater på 12 mm som ikke er tilstrekkelig som grunnlag/spikerslag for panel. Vekten av panelhimlingen og noe svekket innfesting av trefiberplater har resultert i at himlingen har løsnet. Området som er skadet er ikke i direkte kontakt med fuktskadet område.

[Yttertak garasje:]

SKADEÅRSAK: Skadeårsak er vanninntrengning via yttertak som følge byggefeil og elde/slitasje.

SKADEÅRSAKSBEKRIVELSE: Fuktskaden i undertak skyldes byggefeil og manglende tetting på tak. Det er tydelige fuktskjolder på isolasjon som tyder på at nedbør trenger innunder utvendig beslag og takstein. Over tid har fuktigheten ført til at undertaket har blitt svært svekket og dette kan ha vært starten på hull i undertaket.

Det er i saken ikke innhentet et pristilbud på arbeidene knyttet til panelhimling og reparasjon av yttertaket over garasjen, men den samlede utbedringskostnaden for disse forholdene er i befaringsrapporten fra takstfirma A estimert til kr 130 456. Av dette er kr 99 375 knyttet til etablering av nye lekter og panelhimling i hele rommet i andre etasje, og kr 31 081 til en lokal utbedring av undertaket i garasjen.

Kjøper har anført at forholdene utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Når det gjelder vurderingen etter avhl. § 3-2, har kjøper særlig gjort gjeldende at det i forkant av avtaleinngåelsen ikke ble gitt konkrete opplysninger om de påviste skadene, og at de derfor må anses som upåregnelige. Kjøper mener videre at avvikene utgjør «fundamentale mangler» som er betydelig mer omfattende enn det som kan forventes ved kjøp av et oppussingsobjekt. Kjøper har også anført at det foreligger grunnlag for takstansvar etter avhl. § 3-7, og det er i denne sammenheng vist til at takstmann måtte kjenne til avvikene ved taket i boligen og i garasjen sett i lys av takstforskriften §§ 2-9 og 2-10.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 390 131 etter fratrekk for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Det er også fremmet krav etter avhl. § 4-14 om erstatning på kr 4 000 for dekning av advokatutgifter, samt krav om forsinkelsesrenter i samsvar med rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har avvist at de påberopte forholdene utgjør mangler etter avhendingslova. I grove trekk har foretaket vist til at saken gjelder et oppussingsobjekt fra 1988, og at kjøper ut fra salgsopplysningene måtte påregne både enkelte avvik og utbedringskostnader knyttet til 37 år gamle bygningsdeler. Det er bl.a. også pekt på at taktekkingen og loftet i boligen var

tilstandsvurdert til TG 2, og at det ikke er påvist særskilte skader i konstruksjonen fra overgrodd klatreplante. Foretaket har videre avvist at vilkårene for takstansvar etter avhl. § 3-7 er oppfylt, og mener at det heller ikke er grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at forholdene utgjorde mangler etter avhl. § 3-2, med unntak av avvik ved festing av panelhimling.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for samtlige forhold, bortsett fra for avviket ved festingen av panelhimling. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Vi nøyer oss i denne sammenheng med å vise til at bygningsdelen var tilstandsvurdert til TG 2, at det var eksplisitt opplyst ved salget om at «det bør påregnes utskiftninger av enkelte overflater» i taket og at utbedringen synes å bære preg av alminnelig oppussings- og vedlikeholdsarbeider.

I kjøpers nemndsansmodning er det vist til at sistnevnte avvik ikke kan anses som en følge av ren slitasje/elde. Tvert imot har takstfirma A påpekt at avvikene ved boligens panelhimling skyldes svak innfestning, herunder en konstruksjonsfeil ved monteringen av panelbordene. Det er ikke inngitt noen kommentar til dette fra foretaket i etterkant av sekretariatets vurdering. Så vidt nemnda kan se, er dette heller ikke berørt i foretakets klagesvar. Nemnda har vært noe i tvil, men landet på at også dette forholdet utgjør en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Om prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd har sekretariatet uttalt følgende:

Kjøper har dokumentert utbedringskostnader på totalt kr 400 131, jf. pristilbudet fra takstfirma E og rapporten fra takstfirma A. Av dette beløpet knytter kr 99 375 seg til utbedring av panelhimling, og denne kostnaden skal etter det som er sagt over trekkes ut av det totale kostnadsbildet. Utbedringskostnadene for de øvrige forholdene utgjør da kr 300 756. I dette beløpet inngår bl.a. lokale utbedringer av yttertak/beslag og hull i undertak over bolig (kr 37 500) og garasje (kr 31 081), fjerning av kledning og planterester i tak- og veggkonstruksjon samt montering av ny panel begge steder (kr 62 875). Det er også medregnet kr 115 406 for innvendige utbedringsarbeider samt kr 53 894 i rigg og drift mv.

Foretaket har for ordens skyld ikke fremlagt egen dokumentasjon i saken, og har heller ikke bestridt de enkelte kostnadspostene. Beløpet legges følgelig til grunn som nødvendige kostnader for en forsvarlig utbedring av mangelsforholdene.

Det er fra foretakets side ikke anført at det skal gjøres fradrag for alders- og standardheving i denne saken. Det følger imidlertid av fast retts- og nemndspraksis at kjøper må tåle en slik reduksjon av prisavslaget i tilfeller hvor utbedring gir kjøperen et bedre utgangspunkt enn det som følger av avtalen, jf. bl.a. HR-2017-1073-A. Ifølge Trygve Bergsåker (2023) s. 388 er dette et spørsmål om forlenget levetid på bygningsdelene eller det kan dreie seg om en forbedret standard i egentlig forstand. Det skal også gjøres fradrag for evt. besparelser kjøper oppnår samt kostnader som knytter seg til avvik som det ble opplyst om ved salget.

Etter retts- og nemndspraksis er dette en skjønnsmessig vurdering der størrelsen på fradraget skal settes slik at «balanseforholdet i kontraktsforholdet gjenopprettes», jf. bl.a. FinKN 2025-624 og LE-2018-139580. Vi nevner at bevisbyrden for at det skal foretas et fradrag påhviler foretaket, jf. bl.a. LB-2009-194719 og Benestad Anderssen (2008) s. 292.

Etter en gjennomgang av de enkelte utbedringskostnadene, utbedringsarbeidenes karakter samt opplysningsbildet som forelå forut for salget, finner sekretariatet at det er grunnlag for å gjøre et ikke ubetydelig alders- og standardhevingsfradrag i denne saken. Vi har lagt vekt på at utbedringen innebærer at kjøper får oppgradert flere bygningsdeler som ved salget var gitt TG 2 ut fra bl.a. alder og slitasje, og at kjøper bl.a. får ny pipehatt og nye beslag på taket, stedvis oppdatert ytterkledning, enkelte nye innvendige overflater og nytt eikeparkettgulv. Samtidig har vi merket oss at det også skal gjøres enkelte lokale utbedringer av lekkasjeskadene i bl.a. undertak og i berørte flater som det ikke skal gjøres særlig fratrekk for.

I lys av disse momentene har vi etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 150 000. Kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 (4) er da allerede trukket ut.

Kjøper har i nemndsansmodningen kommentert utmålingen og anført at prisavslaget er satt for lavt. Det er bl.a. vist til følgende:

De innvendige utbedringene som Klager må gjennomføre for å utbedre avvikene er langt mer omfattende og prekære enn det å utbedre «noe slitte overflater». Sekretariatet legger blant annet til grunn at det er avgjørende at kjøper ikke ble gitt noen indikasjoner på konkrete feil ved taket, herunder heller ikke informasjon om lekkasje- og fuktskader. Videre peker de også på at en pågående lekkasje fra taket og omfattende fuktskader i takkonstruksjon og underliggende bygningsdeler taler for at avvikene var upåregnelige for Klager. De utbedringsarbeidene som danner grunnlag Klagers prisavslagskrav knytter seg til utbedringskostnader i forbindelse med fukt i innvendige konstruksjoner.

Det gis ingen risikoopplysninger om fukt eller fare for fukt i innvendige konstruksjoner. Skadeomfanget omkring klatreplanten i boligens konstruksjoner er videre også et forhold Klager ikke har mulighet til å forutse.

En alminnelig boligkjøper må kunne forvente at salgsopplysningene er tilstrekkelige for å kunne danne seg et visst bilde av nødvendige utbedringsarbeider, herunder kostnadsbildet for disse utbedringsarbeidene. Etter Klagers mening ligger utbedringskostnadene som er krevd i forbindelse med fjerning av klatreplante og klatreplantens skadeomfang, samt skader i forbindelse med vannlekkasje er svært langt unna de forutsette kostnadene ved å utbedre «noe slitte overflater» eller bygningsdeler med TG2 på bakgrunn av alder.

Foretaket har ikke inngitt noen kommentarer til dette.

Nemnda viser til at størrelsen på fradraget for standardheving/forlenget levetid i prinsippet skal tilsvare merverdien som utbedringen tilfører eiendommen, men den konkrete vurderingen kan i praksis by på utfordringer, jf. Benestad Anderssen (2008) s. 290-291. Anderssen kommenterer videre på s. 292 at det må utvises «forsiktighet ved fastsettelsen av fradraget, slik at det ikke gjøres fradrag for mer enn det laveste beløp det er sannsynlig at standardhevingen utgjør». Bevisbyrden for at det skal foretas et fradrag, og for fradragets størrelse, påhviler selger, jf. bl.a. LB-2009-194719. Nemnda har i dette tilfellet begrenset mulighet til å vurdere de enkelte komponenter hver for seg, men det må i alle fall tas høyde for at avviket ved panelhimlingen skal inngå i prisavslaget. Alle forhold tatt i betraktning har nemnda kommet til at prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd passende kan settes til kr 250 000. Fra dette skal egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd trekkes fra.

Nemnda slutter seg ellers til at kjøper kan kreve dekket kr 4 000 i erstatning etter avhl. § 4-14 eller fal. § 21-2, jf. FinKN 2023-567. Kjøper har også krevd forsinkelsesrente, og dette tilkjennes, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).