

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-882

18.8.2026

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

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

Feil ved tak – risikoopplysninger – TG 2 – avhl. § 3-2.

En bolig fra 1914 ble solgt for kr 14,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.10.24. Boligen ble markedsført som «Innholdsrik og velholdt». I salgsprospektet var det opplyst at det var lagt nytt tak på boligen i 1990. Selger hadde i egenerklæringsskjemaet opplyst om tidligere «drypp ved pipe» som var utbedret i 2024. I tilstandsrapporten var bl.a. taktekking, takkonstruksjon og deler av nedløp og beslag gitt mørk TG 2. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved boligens tak. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en mangel, og viste til at opplysningene ved salget ikke gjorde det påregnelig med omfattende utbedring av taket kort tid etter overtakelsen. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at takets bygningsdeler gjennomgående var gitt mørk TG 2 og TG 3, samt at det var gitt flere konkrete risikoopplysninger. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 573 800, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en tomannsbolig på Østlandet oppført i 1914.

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

Innholdsrik og velholdt hel tomannsbolig fra 1914 med attraktiv beliggenhet, solrik tomt og garasje. (...)

Byggemåte

Oppgraderinger gjennomført i nyere tid:

1964

- Rive innebygget veranda, skifte vinduer og kledning, flytte entredør, tilbygg på ca. 11 kvm og garasje med overliggende takterrasse.

1990

- Nytt tak (Tømmermester/ Entreprenør R)

1991 (...)

Kjøkken:

Eldre kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum og fliser over benkeskapene. På kjøkkenet er det frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap. (...)

Loft/råloft har rikelig med lagringsareal. Her er det et gulvareal på 56 kvadratmeter, noe som gir usedvanlig god lagringsplass.

Adkomst via nedfellbar stig i trapperom i 2. etasje.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det bl.a. at selger kjøpte boligen i 1985, og hadde bodd 36 år i boligen. På spørsmål om kjennskap til utettheter i tak/fasade/garasje/terrasse, opplyste selger om «Noe drypp ved pipe utbedret v/ny pipehatt i 2024». Selger opplyste om arbeid på tak/fasade, herunder kun av faglært og «Nytt tak på hele boligen i 1990».

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at boligen fremsto med noe bruksslitasje på bygningsmasse og stedvis behov for overflatebehandling/modernisering. Takteking ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og måtte sees i sammenheng med takkonstruksjon/loft. Takvinkel på takoppløft virket noe liten ift. takteking. Mer enn halvparten av forventet brukstid var passert på takteking og undertak. Tilstandsgrad var satt på bakgrunn av alder og stedvis råteskader i vindskier. Tidspunkt for utskiftning av takteking og undertak nærmet seg. Nedløp og beslag var gitt TG 3/TG 2, det var opplyst om noe usikkerhet rundt taknedløp, det manglet snøfangere, tilfredsstillende adkomst til pipe, og mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt. Veggkonstruksjon var gitt mørk TG 2, det var påvist spredte råteskader i bordkledning.

Takkonstruksjon var også gitt mørk TG 2. Taksperrer var fra byggeår. Det var begrenset/dårlig ventilering, og undertak var misfarget. Undergurt/strekkbjelke gavlvegg var gitt TG 3 pga. råteskader og målt forhøyede fuktverdier. Vinduer var av varierende alder, og fikk TG 1, mørk TG 2 og TG 3. Overflater var gitt mørk TG 2 pga. slitasje. Pipe og ildsted var gitt TG 3/TG 2 pga. tidspunkt for piperehabilitering nærmet seg, pipevanger måtte gjøres tilgjengelig og teglsteinspipe var kledd igjen. Ifølge selger hadde det vært kontroll av brannvesenet i 2018.

Boligen ble solgt for kr 14,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.10.24, og overtatt av kjøper den 3.1.25.

Kjøper har forklart at det kun tre dager etter overtakelsen ble oppdaget vann som dryppet fra taket på badet i første etasje. I forbindelse med undersøkelse av lekkasje ble det også oppdaget snøfonner innendørs på loftet.

I rapport fra takstfirma K etter befaring 8.1.25 fremgikk det bl.a. at det var påvist vanninntrenging fra taket, og at taket burde renoveres.

I e-post 29.1.25 fra takstfirma K til kjøper fremgikk bl.a.:

Årsaken til at lekkasjen har kommet inn i bygningen skyldes vann inntrenging fra taket på et innvendig hjørne på taket. Jeg har ikke vært ute på taket for å undersøke dirkete hvorfor dette kommer, men det mistenkes at det er pappen på taket som er en type D-Papp eller ligene som er bygget opp av asfalt og singel. Asfalten er for å gjøre duken tett mens singelen er på for og gjøre taket med robust, Da den ikke har en glatt og myk overflate.

Lekkasjen mistenkes og komme fra et hull eller tilsvarene i denne pappen.

Da taket er ca 20 år gammelt er det ikke gunstig og kun punkt reparere dette området.

Med tanke på denne infoen, Så lenge taket ikke hadde vært lekk så ville jeg definert taket som modent for utskifting, ikke noe hast, men burde gjøres hvert fall innen 5-10 år.

Siden dette lekker må dette gjøres noe nå med en gang og ikke kan vente, Dette skyldes at dersom man ikke gjør noen utbedringer i form av taket kan dette utgjøre større og mer omfattende skader på bygningen.

I verste fall og vannet pågår over lengere tid kan dette føre til at treverket og konstruksjoner råtner og smulder opp, Dette kan være til at på lang sikt at bærene elementer vil ikke ha samme evne lenger og kan kollapse. Dette kan være da i fare for lov og helse.

Ang vinduets element så forklarer eier av boligen at dem hadde oppdaget snø kommet inn i dette området.

Under inspeksjonen ble dette ikke nøye kontrollert, Da det ikke var noe snø som var synlig.

Vindet er gammelt. Nøyaktig alder på vinduet er usikkert.

Litt generelt om takvinduer:

Takvinduer er i definisjon vinduer som er «liggende» da i en takflate. Det at vinduer er liggende på et tak har sin risiko da det ikke er ståene som gjør at snø og vann kan være i risiko og være liggende på dette området over lengere tid.

Vinduet vil da være festet mot tett sikte på taket, som vil gjøre denne tett dersom dette er gjort på en riktig måte. Overgangen her blir teipet helt tett med godkjente teip.

Slike vinduer har tendenser til og ikke være tettet tilstrekkelig som gjør at regn eller snø kan komme inn, Dette skyldes at området ikke er tett eller har løsnet, Jeg har lagt med monterings tegning av hvordan et Velux vindu skal være montert for at produsenten kan garantere at dette skal være tett.

Innvendige følgeskader var estimert til kr 31 250 inkl. mva. Dersom taket var 100 m2, var utbedring estimert til kr 1 125 250 inkl. mva. Bytte av takvinduer på loftet var oppgitt til kr 50 000 inkl. mva.

I reklamasjonsrapport av 24.2.25 fra takstfirma M fremgikk bl.a.:

1) Taktekking

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Hjemmelshavere overtok boligen 3. Januar 2025 og ca den 6. Januar ble det oppdaget mye snø på kaldtloft. Snøen var lokalisert under 3 stk takvinduer og på gulv rundt gjennomføring i takkonstruksjonen fra soylrør og ventilasjonsrør som er ført over tak.

Taket er bygget opp med rupanel, takpapp, sløyfer, lekter og takstein. Areal på takflaten er oppmålt til 47 m2. Det registreres flere hull/sprekker i undertak ved overgang tak/vindu ved alle vinduene og det legges til grunn at det er disse hullene/sprekkene som gjør at snø trekker inn på loftet. Ved rør gjennomføring fra soyl rør og ventilasjonssjakt, er det montert luftehatter på taket. Taket har en bratt vinkel, slik at det ikke var forsvarlig å inspisere taket utvendig, men det var god sikt fra takvinduer. Det registreres synlig glippe mellom beslag og takstein ved soyl rør, slik at snø kan enkelt trekke inn under taksteinen. Det er også synlig muggsopp i underkant av takvinduene som gir en god indikasjon på fuktproblemer på innsiden av takkonstruksjonen. (...)

VURDERING AV SKADE/MANGEL:

Undertak på takflaten bør byttes i sin helhet. Dette innebærer at takstein, sløyfer, lekter og undertak demonteres. Nytt undertak, sløyfer, lekter og ny takstein. Luftehatter til ventilasjon og soylrør byttes.

Det legges ved en alternativ kalkyle for en lokal utbedring rundt vinduene, men det vil være svært lite sannsynlig at en entreprenør vil stille garanti ved denne utbedringen, da de ikke byttet hele undertaket.

Pris ut i fra ovenstående vurdering: 175 918,6,-inkl mva

I befaringsrapport 20.5.25 fra takstfirma A fremgikk bl.a.:

Snø-inndriv på loftet skyldes utettheter rundt takvinduer og beslagsløsninger rundt ventilasjonskanaler og kloakklufting. Fuktgjennomtrengning i grad-renne skyldes utettheter ved beslag og tekkelsninger samt undertaksbelegg.

Det kunne ikke registreres forhøyede fuktverdier ved undertegnede befaring 17.3.2025, men det er fuktmerker flere steder på undertak, sperrer, gulv på kaldt-loft og ved himlingsplater i grad-renne i 2 etasje.

Undertegnede er som sagt av den mening at forholdet skyldes utettheter ved beslag i grad-renne og undertaksbelegget i dette området. Videre er undertegnede av den mening at forholdet er påregnelig med tanke på alder, gitte risiko-opplysninger og tilstandsgrader i tilstandsrapporten. (...)

Bilder viser himlingsplater i grad-renne i 2 etasje hvor vann drypp inn.

Undertegnede er av den mening at bildene viser en gammel og slitt overflate som har behov for utskifting/oppgradering. Jeg er også av den mening at synlige forhold på befaringsdagen var tilnærmet uforandret fra tidspunktet for visning og overtagelse.

Det kunne ikke registreres skadelig fukt på befaringdagen, det antas derfor at fuktighet har fått tørket ut og at det ikke er lekkasjer ved mindre/normale nedbør.

Mest sannsynlig oppstår lekkasjen ved kombinasjon av nedbør og vind. (...)

Takbelegg (betongtakstein) og tekkingen på boligen er opplyst fra år 1990, tekkingen er således 35 år gammel. Det vil si at takbelegget er godt innenfor hva man kan forvente av leve-/funksjonstid, videre er beslagløsninger godt over hva man kan forvente av leve-/funksjonstid. Forholdet anses derfor som påregnelig, og faktiske forhold og risiko knyttet til dette er etter undertegneds mening godt beskrevet i tilstandsrapporten som ble utarbeidet i fbm salget.

KONKLUSJON:

Det er utettheter i takbelegg/undertak og beslagløsninger, forholdet ser ut til å ha pågått i mer eller mindre grad en stund, dette med referanse til alle fuktskjolder her og der. Det er ikke avdekket vesentlige råteskader som følge av lekkasjer, noe som kan tilsa at lekkasjene ikke er konstante ved nedbør, men at det skyldes kombinasjon av nedbør og vind.

Undertegnede er av den mening at forholdet er påregnelig med bakgrunn i alder samt gitte risikoopplysninger og tilstandsvurderinger i tilstandsrapporten.

Det anbefales at takets tettesjikt fornyes i sin helhet.

Beregnet kostnad i e-post fra takstfirma K av dato 29.1.2025 på ca. kr. 940.000 eks. mva. er meget høy og fremstår som ufagmessig. Det anbefales at man innhenter minst 3 tilbud fra egnede aktører.

Kjøper har forklart at nødvendige utbedringer på taket nå er gjennomført. I denne sammenheng har kjøper lagt frem fakturaer fra arbeidet på totalt kr 539 300 inkl. mva. I tillegg har kjøper vist til at kjøper har lagt ned 40 timer egeninnsats i tilknytning utbedringsarbeidene. Kjøper har lagt frem en uttalelse fra byggefirma O som uttaler at timeprisen på slikt arbeid er kr 690 eks. 40 timer med en timesats på kr 862,5 inkl. mva. utgjør kr 34 500. Kjøpers krav er derfor justert til totalt kr 573 800.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har særlig vist til at boligen fremsto velholdt og med nytt tak fra 1990. Taktekkingen ble markedsført med TG 2 som følge av elde. Det var ikke opplyst om noen lekkasje, og kjøper måtte kunne forvente et tett tak, og at tettingen rundt takvinduene på loftet var utført i tråd med byggeskikk i 1990/91. Opplysninger ved salget om øvrige vinduer, takvinkel, vindskier og ventilerings bør ikke tillegges for stor vekt ved vurderingen av om det kunne forventes at taket var tett.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 573 800, i tillegg til krav om erstatning for egenandel til juridisk bistand på kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har mangler, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til risikoopplysningene som ble gitt ved salget. De aktuelle bygningsdelene har i tilstandsrapporten fått mørk TG 2 og TG 3. Både vindu på kaldloft, nedløp og beslag, undergurt/strekkebjelke gavlvegg, loftsvindu og pipe har fått TG 3, mens taktekking, takkonstruksjon/loft, samt kjøkken har blitt gitt mørk TG 2, med tydelige risikoopplysninger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-2, og viste bl.a. til boligen og takets alder, samt risikoopplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel grunnet utett tak, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Nemnda har funnet at saken utgjør et grensetilfelle, men har etter en samlet vurdering kommet til at den er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2 og kan i det vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Sekretariatet fremholdt følgende:

Boligen ble overtatt av kjøper den 3.1.25. Kjøper oppdaget tre dager etter overtagelsen at vann dryppet fra taket på badet i første etasje. Av uttalelser fra fagkyndige fremgikk bl.a. vanninntrengning fra taket i forbindelse med et hjørne/utett tak, med skade på 2 flater av innvendig konstruksjon på kjøkken. Det var uttalt at «Her burde taket renoveres». Skaden hadde oppstått nylig, men «mistenkes at lekkasjen kan ha pågått over en liten stund». Det aktuelle takvinduet var eldre, og ikke tettet tilstrekkelig. Snø på kaldtloft var lokalisert under 3 stk takvinduer og på gulv rundt gjennomføring i takkonstruksjonen fra soylrør og ventilasjonsrør som var ført over tak. Det var registrert flere hull/sprekker i undertak ved overgang tak/vindu ved vinduene, synlig glippe mellom beslag og takstein ved soyl rør, slik at snø enkelt kunne trekke inn under taksteinen. Det var også synlig muggsopp i underkant av takvinduene som ga en god indikasjon på fuktproblemer på innsiden av takkonstruksjonen. Snø skyldtes utettheter rundt takvinduer og beslagsløsninger rundt ventilasjonskanaler og kloakklufting. Fuktgjennomtrengning i grad-renne skyldtes utettheter ved beslag og tekkelsninger samt undertaksbelegg. Forholdet var ansett som påregnelig, og faktiske forhold og risiko knyttet til dette var godt beskrevet i tilstandsrapporten som ble utarbeidet ifm. salget. Det var anbefalt at takets tettesjikt fornyes i sin helhet. Beregnet kostnad på ca. 1 125 250 var meget høy og fremstod som ufagmessig.

Boligen er eldre, opplyst oppført i 1914. Boligen ble riktig nok solgt inn som «velholdt», med «nytt» tak i 1990/1991. I tilstandsrapporten fremgikk det imidlertid at de aktuelle bygningsdelene var eldre, det var opplyst om feil og behov for tiltak. Takstmannen opplyste om feil ved vinduer og om alder, takvinkel, råteskader, misfarging og begrenset ventilerings. Kjøper måtte dermed forvente utbedring og større vedlikehold med tiden. At det oppstod utettheter i tak/vindu som viste seg kort tid etter overtagelse, kan etter sekretariatets syn ikke anses upåregnelig sett i lys av de konkrete risikopplysningene som ble formidlet ifm. salget. Det gikk noe tid fra tilstandsrapporten ble utarbeidet, til kjøper overtok boligen, og skadene fremstår å være en naturlig videreutvikling av de risikopplysningene som ble gitt ved salget. Vi har merket oss den korte tiden etter overtagelse, samt at rapportene peker på at lekkasje har pågått «en stund»/ «noe tid», men kan ikke se at det får avgjørende betydning for resultatet. Vi viser her til at det var opplyst ved salget at tidspunkt for utskiftning av undertak og takteking nærmet seg. Kjøper måtte også påregne kostnader til oppgradering av kjøkken, og følgeskadene i denne saken er nokså begrenset. Vi har også merket oss at utbedringskostnadene for taket fremstår som høye, men har ikke funnet det avgjørende. Kjøper måtte påregne kostnader til utbedring, og kostnadene som er krevd i saken fremstår ifølge fagkyndige som noe usikre. Nemnda har vurdert sammenliknbare saker tidligere, se bl.a. FinKN 2026-154, FinKN 2025-759, FinKN 2024-14, FinKN 2025-1010, FinKN 2026-161, FinKN 2023-839, FinKN 2026-95, FinKN 2024-856 og FinKN 2025-151.

Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, hvor også prisavslagskravet er nedjustert til kr 573 800, men kan ikke se at nemndsansmodningen gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda finner det altså ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel i dette tilfellet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gir medhold.

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