

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1013

21.10.2025

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

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

Underdimensjonert bæring ved terrasse – opplyst om egeninnsats – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1974 ble solgt for kr 2,95 mill. ved kjøpekontrakt signert den 11.6.24. Boligen ble markedsført med en «Stor veranda». I tilstandsrapporten var punktet «Balkonger, terrasser og rom under balkonger» gitt mørk TG 2, og det ble opplyst at rekkverket var for lavt i forhold til dagens krav. I selgers egenerklæring fremkom det at terrassen var oppført av selger selv ved egeninnsats. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at terrassens bærende konstruksjon ikke var tilstrekkelig dimensjonert. Terrassen måtte derfor rives og bygges opp på nytt for å ikke utgjøre en fare for liv og helse. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at selger hadde opplyst at terrassen var oppført av ufaglærte. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 186 475, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Agder oppført i 1974.

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

Innholdsrik eneboligbolig (...) Stor veranda

I tilstandsrapporten ble punktet «Balkonger, terrasser og rom under balkonger» vurdert til mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»):

Veranda med utgang fra stue i 2. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkonger, terrasser skal ha rekkverk med høyde minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 meter og minimum 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2019, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Faglært på egen innsats har drenert rundt huset i 2022. Foret ut en vegg i gangen med garasjedøra. Byttet ett vindu på vaskerommet. Bytter 2 dører. Pusset opp to soverom. Bygget badet i 1 egt utenom gulvet, det er gjort av faglært. Bygget veranda i 2021.

(...)

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ja, terrasse ble bygget på egen innsats og ble utvidet til framsiden av huset også, etter godkjenning av kommunen.

Boligen ble solgt for kr 2 950 000 ved kjøpekontrakt signert den 11.6.24 og boligen ble overtatt av kjøper den 1.9.24.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold, bl.a. at terrassen var bygget feil.

I reklamasjonsrapport av 12.2.25 skrev takstmann følgende:

Konstruksjonsvikt terrasse

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Kjøper opplyser at boligen har en veranda med carport som er bygget av selger. Måten bærende konstruksjon er bygget på er ikke tilstrekkelig dimensjonert. Dette gjelder bjelkelaget.

(...)

Dimensjonen som er valgt på bjelkelag til verandaen er beregnet til maks spennvidde på 2,3meter. Spennvidden på bjelkelaget er på 3,8meter.

(...) Det er påvist nedbøy (svak stivhet) på bjelkelag.

[Bilde] Underdimensjonert bjelkelag med tydelig nedbøy på midten.

VURDERING AV SKADE/MANGEL:

Bjelkelag klarer ikke å holde tilstrekkelig stivhet selv med lite eller ingen nyttelast/snølast.

(...)

VURDERING AV SKADE/MANGEL:

Veranda må rives og bygges opp på nytt for å være forsvarlig i bruk uten å være fare for liv og helse.

Utbedringskostnadene ble angitt til kr 186 475 inkl. mva. i pristilbud fra W AS av 26.11.24.

I en e-post av 27.11.24 fra W AS fremgikk bl.a. at det «kan muligens være det hadde gått å doble de bjelkene som ligger der og oppnå mer styrke men da må det in en konsulent som beregner det spesifikt for denne terrassen.»

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har særlig vist til at forholdet fremsto upåregnelig i lys av opplysningene som ble gitt ved salget. Kjøper har vist til at opplysningene i tilstandsrapporten kun gjaldt rekkverkets høyde. Når det ikke var opplyst om andre avvik ved terrassen, var det upåregnelig for kjøper at hele terrassen måtte rives.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene, i tillegg til forsinkelsesrenter i samsvar med rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Foretaket har bl.a. vist til risikoopplysningene ved salget, og anført at det ikke var dokumentert at terrassen utgjorde en faktisk funksjonssvikt eller sikkerhetsrisiko. Videre fremgikk det av e-posten fra W AS at forholdet kunne utbedres på en rimeligere måte.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste til risikoopplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet underdimensjonert bæring av terrassen, som medfører at den må rives og gjenoppbygges. Terrassen var opplyst oppført av ufaglærte. Sekretariatet fremholdt følgende:

Boligen ble solgt med en stor terrasse som nærmest dekker hele boligens fasade. Terrassen fremstår med det blotte øye som en relativt komplisert konstruksjon med tanke på størrelsen, søyler og bæring. I egenerklæringens punkt 14 og på spørsmål om ufaglærte ellers hadde utført arbeid på boligen som normalt bør utføres av faglærte, ble bla. «verandaen» fra 2021 nevnt. Videre gjentok selger at «terrassen» ble bygget ved egeninnsats i skjemaets punkt 16. I tilstandsrapporten fikk balkonger, terrasser og rom under balkonger mørk TG 2 med opplysninger om at rekkverket var for lavt.

I reklamasjonssaken har takstmann redegjort for at bæring er underdimensjonert og foreslått utbedring innebærer at tiltaket rives og bygges opp på nytt.

Når kjøper først var kjent med at terrassen ble etablert ufaglært og når selve konstruksjonen var godt synlig for kjøper, mener vi imidlertid at kjøper har akseptert denne risikoen, jf. FinKN 2019-774, FinKN 2019-737, FinKN 2017-146, FinKN 2020-643 og FinKN 2024-1188. Vi ser ellers at terrassen berører boligens veggkonstruksjon, men bemerker at også denne ble gitt mørk TG 2 med konkrete risikoopplysninger, se motsetningsvis LH-2014-112628 og LE-2013-145909.

På bakgrunn av det totale opplysningsbildet kan vi derfor ikke se at dokumenterte ufagmessigheter går utover det kjøper måtte ta høyde for.

Nemnda tiltrer sekretariatets redegjørelse for de faktiske forholdene, og er også enig i at det er en risikoopplysning at terrassen er oppført av ufaglærte. Kjøper måtte følgelig forvente at det kunne avdekkes feil og mangler ved terrassen ut over det som var opplyst ved salget.

Men selv om terrassen er oppført av ufaglærte, måtte kjøper kunne forvente at det særlig ved de grunnleggende egenskapene til terrassen var gjort slike undersøkelser at det ble sikret at terrassen ble oppført på en forsvarlig og tilstrekkelig solid måte. Kjøper har sannsynliggjort at bæringen på terrassen er underdimensjonert. Det er påvist nedbøyning i bjelkelaget, jf. reklamasjonsrapport av 12.2.25, og takstmannen vurderer det slik at terrassen «må rives og bygges opp på nytt for å være forsvarlig i bruk uten å være fare for liv og helse». I e-post av 24.2.25 utdyper takstmannen konsekvensen av den mangelfulle dimensjoneringen av bjelkelaget til terrassen og fremholder at den «utgjør fare for svikt i konstruksjonen ved tung snølast o.l. i så stor grad at det kan kollapse ved tung snølast».

At terrassen har tilstrekkelig bæring, er en grunnleggende egenskap ved terrassen. Når denne er underdimensjonert i en slik grad at terrassen ikke forsvarlig kan brukes uten å medføre fare for liv og helse, ser nemnda det slik at terrassens tilstand objektivt sett avviker fra det kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente. Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det er av kjøper opplyst at utbedringskostnadene utgjør kr 186 475, jf. pristilbud av 26.11.24, og nemnda legger det til grunn. Slik saken er forelagt nemnda, er det ikke holdepunkter for at lokal utbedring vil gi en forsvarlig utbedring av mangelen. Det er klart at det må gjøres et standardheavingsfradrag ved utmålingen av prisavslaget. Terrassen var opplyst oppført ved egeninnsats/av ufaglærte, mens utbedringen av terrassen vil bli gjort av faglærte, arbeidene vil bli dokumentert, og kjøper får reklamasjonsrett på arbeidene. Det er ikke grunnlag for nevneverdig fradrag for forlenget levetid, da terrassen var oppført i 2021.

Etter en samlet vurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2. Det er ved utmålingen gjort fradrag for kjøpers egenandel, 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 Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).