

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1158

25.11.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Mangelfull fundamentering – uriktig opplysning/avtaleavvik – TG 1 og TG 3 – utmåling – avhl. §§ 3-1, 3-2 og 4-12.

En hel tomannsbolig fra 1910 ble solgt for kr 8,5 mill. ved kjøpekontrakt av 23.6.23. I salgsprospektet var det opplyst at bygningen var oppført på støpt gulv mot grunn samt grunnmur og fundamentering av teglstein, betong og lettklinkerblokker/murkonstruksjoner. Grunnmur og fundamenter ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, mens etasjeskiller ble gitt TG 3 grunnet skjevheter. I selgers egenerklæring hadde selger bl.a. opplyst «Jeg kjenner ikke til setningsskader i muren i hovedbygningen, men det er tydelig skjevheter i gulvene i flere rom». Videre var det opplyst om faglært arbeid i form av «Totalrehabilitering av tidligere stall/hønsehus/vedbod til fullisolert tilgjengelig rom, nytt inngangsparti og terrasse i 2013-2014». Etter overtakelsen oppdaget kjøper at sidebygningen til boligen ikke hadde grunnmur som støttet bygningen etter sitt formål. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at salgsopplysningene var mangelfulle og uriktige. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at boligen var 110 år gammel ved salget, og at kjøper dermed ikke kunne ha store forventninger til boligens tilstand. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1,043 mill., samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangelfull fundamentering, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en hel tomannsbolig i Buskerud oppført i 1910.

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

Hel horisontaldelt 2-mannsbolig med 2. etg. & kjeller. Stor hage. Gårdsplass.

(...) Bygningen er iht. tilstandsrapport, oppført på støpt gulv mot grunn samt grunnmur og fundamentering av teglstein, betong og lettklinkerblokker/ murkonstruksjoner.

(...) Ferdigattest

Kommunen opplyser om at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i deres arkiv. I henhold til matrikkelen for eiendommen, er bygningen registrert som en horisontaldelt tomannsbolig og først registrert tatt i bruk i år 1910.

Megler anfører at det ikke foreligger godkjente byggetegninger på opprinnelig bygning i kommunens arkiv. Det er da usikkerhet vedrørende innredning av rom for varig opphold i boligen er bruksendret/ omsøkt og godkjent av kommunen. Kjøper overtar risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen samt kostnader forbundet med dette.

(...) Gjesterom, wc-rom og hems i 1. etasje (tilbygg) er opprinnelig byggemeldt som garasjetilbygg jf. Godkjente byggetegninger datert 11.06.1970. Innredning av rommene til bruk for varig opphold/ til primærrom er ikke bruksendret/ omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommene ikke godkjennes som varig opphold/ primærrom og at rommene da må brukes tilbakeføres. Kjøper overtar alt ansvar og risiko for dette videre.

I tilstandsrapporten ble krypkjelleren gitt TG 2. Takstmannen opplyste at det ikke var påvist symptomer på skade, men bemerket at krypkjellere erfaringsmessig er en risikokonstruksjon knyttet til fukt og skader.

Etasjeskiller ble gitt TG 3 grunnet skjevheter:

Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 50 mm i hobbyrom og 42 mm i stue/spisestue i 1.etasje. (TG3)

Det er mindre merkbare skjevheter i stue 2.etasje. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 28 mm. (TG2)

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 – 100 000

Fasader inkl. kledning ble gitt TG 2 grunnet slitasje. Takstmannen opplyste:

Ytterveggene på innsiden av bod bærer preg av slitasje samt løs panel. Tiltak må påregnes.

Det ble i tillegg registrert noe svertesopp samt overflateslitasje. Tiltak bør påregnes.

Grunnmur og fundamentert ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Grunnmur av teglstein og betong samt noe lettklinkerblokker/murkonstruksjoner.

Utvendig drenering (inkl. fuktsikring av grunnmur) ble gitt TG 2. Takstmannen opplyste:

Det vurderes til at deler av grunnmuren mangler fuktsikring. Konsekvens kan være økt fare for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2008. Selger krysset «Ja» på spørsmål om kjennskap til skjevheter/setningsskader, og opplyste:

Jeg kjenner ikke til setningsskader i muren i hovedbygningen, men det er tydelig skjevheter i gulvene i flere rom. På badet i 2. etg ser jeg sprekk i 4 veggfliser bak dusjkabinettet. Dette badet ligger i 2. i sidebygningen som ble renovert i 2013. Der fant snekkerne delvis råtne bunnsviller som ble byttet ut etter oppjekking av bygningen.

Selger opplyste også om følgende arbeider utført av faglærte firmaer:

Totalrehabilitering av hele taket i 2019 av B. Totalrehabilitering av tidligere stall/hønsehus/vedbod til fullisolert tilgjengelig rom, nytt inngangsparti og terrasse i 2013 - 2014, utført av byggefirma P.

Boligen ble solgt for kr 8,5 mill. ved kjøpekontrakt av 23.6.23, og overtatt av kjøper den 15.9.23.

Etter overtakelsen igangsatte kjøper etterisolering av boligen. Under arbeid med isolering av boligen ble en bod på høyre side av boligen revet for å fjerne kledning og isolere. I den forbindelse ble det avdekket at sidebygningen ikke har en grunnmur som støtter bygningen etter sitt formål.

Kjøper reklamerte til foretaket den 13.2.24.

Byggefirma B ble engasjert for å undersøke boligens fundament nærmere. Fra rapporten av 10.4.24 hitsettes:

Konklusjon:

Etter overtakelse har kjøper igangsatt etterisolering av boligen. I denne forbindelse er det avdekket at sidebygningen ikke har fundamentering med tilstandsgrad 1 slik det er beskrevet i tilstandsrapporten, men kun punktfundamentet, og oppstablede blokker av forskjellig kvalitet, og fra forskjellige tidsperioder. Muren

under sidebygningen vurderes å være av dårlig kvalitet, og må skiftes ut om den skal samstemme med opplysningene gitt i tilstandsrapport, og egenerklæringsskjema. En langvegg i sidebygningen er svært skjev, og er delvis ikke isolert slik det er beskrevet i egenerklæringsskjema.

Gjeldende byggeforskrifter:

Sidebygningen har ukjent alder, men kan være oppført samtidig som boligen i 1910. Denne ble godkjent som garasje i 1970. Denne er siden ominnredet til rom for varig opphold uten at dette er byggesøkt, eller bruksendret. Sidebygningen er opplyst totalrehabilitert i 2013-14 av en byggmester. Det er derfor naturlig å legge Tek 10, og god håndverksmessig utførelse til grunn for disse arbeidene. Ved rehabilitering vil det ikke alltid være mulig å følge forskrifter og normer fullt ut, men forskriftens funksjonskrav vil det være naturlig å forvente at er oppfylt.

(...)

(...) Det er tilgang til krypkjeller under trapp fra gjesterom i tilbygg. Oversiktsbilde av krypekjeller sett fra luke mot gjesterom. Her kan vi se at yttervegg i hovesak hviler på noen opplagringspunkter, og at det ikke er grunnmur under vegg

(...) Sidebygningen som opprinnelig er oppført som stall/vognskjul/garasje ble godkjent brukt som garasje i 1970, og har ikke hatt et fullstendig fundament i ordinær forstand. Der det er mulig å inspisere kan man se at bygningen har fundamentering i form av punktfundamenter, og at det er lagt opp teglstein/lettbetongblokker imellom disse uten at dette er et fungerende sammenhengende fundament. Det er ikke overaskende at sidebygningen mangler fullstendig fundamentering sett opp imot byggeår, og tidligere bruk, da det var mest vanlig med punktfundamentering med relativt grunne fundamenter av denne typen sidebygninger/stall/vognskjul.

Ved denne typen grunn fundamentering, og hvor ytterveggs konstruksjonen ikke er festet til fundamentet blir veggene sårbare for sideveis forskyvning, noe man også ser på langveggen mot bod som har stor sideveis forskyvning. Ca. 10 cm. Da fundamentene er svært grunne, og hverken isolerte, eller sammenhengende er det stor risiko for større bevegelser i bygget som følge av årstid, og værforhold. Det er opplyst i egenerklæringen at det er gjort noe oppjekkingsarbeider i 2013-2014.

Byggefirma B estimerte utbedringskostnadene til kr 500 000 - 625 000 inkl. mva. for refundamentering av sidebygning.

Kjøper innhentet deretter et pristilbud fra tømrerfirma K på kr 598 800 (utbedring iht. rapport fra byggefirma B) og kr 445 000 (etterisolering og kledning, bygge ny bod).

Foretaket innhentet rapport fra takstmann H av 26.6.24:

Tilbygget er fundamentert som man kan forvente av en bygning fra 1910 oppført som vognskjul/garasje. Grunne punktfundamenter har vært vanlig byggeskikk ved oppføringstidspunktet. Opplysninger om at det er gjort rehabilitering uten at tiltaket er bruksendret/omsøkt innebærer stor risiko for at tiltaket ikke følger de aktuelle byggeforskriftene ved rehabiliteringen. Risikoen er godt belyst i salgsdokumentasjonen. Tilstandsrapporten gir TG1 for fundamenter og grunnmur. Riktig tilstandsgrad med tanke på alder vil kunne være TG2, men her er det rom for vurdering. Reklamasjonsrapporten har ikke påvist pågående setninger, kun at det er setninger og mangelfull grunnmur med tanke på opplyst tilstandsgrad i tilstandsrapporten. Det anbefales ikke å rette opp tilbygget. Gulvet på gjesterommet i 1. etasjen er støpt rett. Badet i 2. etasjen kan ta skade ved forandring i konstruksjonen

(...) På bakgrunn av ovennevnte anbefaler vi å bruke FloorLift-metoden ved å injisere et to komponent polyurethane produkt under fundamentene for å stabilisere grunnen.

Takstmann H estimerte utbedringskostnadene til kr 303 000.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 som følge av avvik ved fundamentering til sidebygning. Kjøper har særlig vist til at grunnmuren ble vurdert til TG 1, samt at det var opplyst at den aktuelle sidebygningen var totalrehabilitert av faglærte i 2013/14. Kjøper har også anført at selgers takstmann ga mangelfulle og uriktige opplysninger om boligens fundament, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 043 000, og forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at det var tale om en eldre bygning, og at denne fundamenteringsmåten var vanlig byggeskikk ved oppføringstidspunktet. Det var ikke påvist pågående setninger, og dermed heller ikke et umiddelbart utbedringsbehov. Foretaket har videre vist til at opplysningen om totalrenovering knyttet seg til den innvendige etableringen av oppholdsrom i sidebygget som tidligere var stall/vognskjul/garasje, og at kjøper ikke kunne regne med at fundamenteringen ble fornyet. Foretaket anførte at det heller ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Foretaket var ikke uenig i at kjøper fikk uriktige opplysninger om bygningens fundament, men anførte at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt. Subsidiært har foretaket anført at det var takstmann H sitt prisestimat som måtte legges til grunn i utmålingen, og at det måtte gjøres et standardhevingsfradrag på 60 %.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet påpekte at avviket mellom opplyst og faktisk stand utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2, uavhengig av om innvirkningsvilkåret etter avhl. § 3-8 var oppfylt, jf. FinKN 2024-236. Sekretariatet kom videre til at prisavslaget iht. avhl. § 4-12 passende kunne settes til kr 350 000, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2, og har bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Etter sekretariatets vurdering foreligger det et avvik fra avtalen og fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Sekretariatet forstår det slik at foretaket har erkjent at det i salgsdokumentasjonen ble gitt uriktige opplysninger om fundamenteringen, jf. avhl. § 3-8. Se FinKN 2024-236 der nemda har lagt til grunn at innvirkningsvilkåret ikke får betydning i disse tilfellene, da det uansett vil foreligge en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Sekretariatet bemerker videre at grunnmur og fundamenter ble gitt TG 1. Den aktuelle sidebygningen ble opplyst å være totalrehabilitert i 2013-2014. Selv om kjøper ikke kunne forvente at fundamenteringen var skiftet ut, er det er nærliggende å legge til grunn at fundamenteringen i alle fall ble undersøkt før igangsetting av et slikt prosjekt. Det ble opplyst i egenerklæringen at det ved renoveringen i 2013 ble avdekket råtne bunnsviller som ble byttet ut. På bakgrunn av opplysningene ved salget kan vi ikke se at de var påregnelig med kostnader til refundamentering av sidebygningen. Byggefirma B har også i sin rapport lagt til grunn at det er synlig at sidebygningen har fundamentering i form av punktfundamentering, og det kan følgelig også stilles spørsmål ved om takstmannen skulle ha avdekket og bemerket dette i tilstandsrapporten, jf. avhl. § 3-7. Det fremgår bl.a. at man fra krypkjeller under trapperom kan se at grunn under punktfundamentet svikter, og lettbetongblokken er blitt skjev.

Nemnda slutter seg til dette og kan i hovedtrekk tiltre begrunnelsen. Det fremkommer ikke noe i foretakets nemndsansmodning som stiller mangels spørsmålet i et annet lys.

Om prisavslaget, som foretaket også har bragt inn for nemnda, har sekretariatet uttalt følgende:

Det følger av nemndspraksis at det er den rimeligste tilfredsstillende utbedringsmetode som skal legges til grunn ved utmålingen. Det er kjøper som har bevisbyrden for at en eventuell dyrere løsning er nødvendig, jf. bl.a. FinKN 2016-293. Det følger av fast rettspraksis og nemndspraksis at det skal foretas et fradrag for standardheving og levetidsforlengelse, og at den fordel utbedringen representerer skal gå til fradrag i prisavslaget.

Kjøper måtte i denne saken ta høyde for at fundamentene var nærmere 113 år gamle. Det ble også opplyst om skjevheter i boligen (TG 3) som var kostnadsestimert til kr 50-100 000.

Byggefirma B har i sin rapport anslått kostnadene for refundamentering av sidebygningen til kr 500 000- 625 000. Kjøper har senere innhentet et pristilbud fra tømrerfirma K AS på kr 598 000 + 445 000 (totalt kr 1 043 000). Pristilbudet synes å ta høyde for noe omfattende arbeider enn estimatet i rapporten, herunder etterisolering av vegg, kledning mm. Videre får kjøper ny platting og ny bod.

På bakgrunn av opplysningene i tilstandsrapporten (under punktet Yttervegger) var det etter vår vurdering påregnelig med tiltak knyttet til både kledning og bod.

(Takstmann H) anbefaler ikke å rette opp tilbygget, men anbefaler Floor-Lift metoden ved å injisere et produkt under fundamentene for å stabilisere grunnen. Kostnadene er i rapporten estimert til kr 303 000.

Sekretariatet har funnet utmålingen noe krevende, og finner ikke at noen av ovennevnte estimer/pristilbud kan legges fullt ut til grunn for utmålingen. I dette tilfellet kan det stilles spørsmål ved om det er mer hensiktsmessig å foreta en forholdsmessig utmåling etter avhl. § 4-12 første ledd. Hensyntatt at det skal foretas et betydelig standardhevingsfradrag i utbedringskostnadene, finner vi uansett at man beløpsmessig vil havne på omtrent det samme. Fradraget og utmålingen vil måtte fastsettes noe skjønnsmessig.

Det følger av avhl. § 3-1 fjerde ledd at kjøper selv må dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr 10 000. Ved utmålingen skal det følgelig gjøres et fradrag på kr 10 000 for denne egenandelen.

Sekretariatet har dermed kommet til at prisavslaget, etter fradrag for kjøpers egenandel og standardheving, passende kan settes til kr 350 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Nemnda har, som sekretariatet, funnet bevisvurderingen under utmålingen av prisavslaget vanskelig. Det styrende vil likevel være sannsynliggjorte utbedringskostnader, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, med fradrag for ev. standardheving/forlenge levetid samt arbeider som ikke er tilknyttet arbeidet.

Nemnda finner for sin del det mest naturlig å ta utgangspunkt i det pristilbudet som er innhentet, gitt at dette i større grad innebærer en forpliktelse og sikkerhet for at avviket rent faktisk blir utbedret. Nemnda ser riktignok ikke bort fra at Floor-Lift-metoden, som foretaket har vist til, kan være en egnet metode. Det er likevel vanskelig å bedømme usikkerheten og de tekniske sidene av denne metoden vurdert opp mot tømmerfirma Ks konkrete forslag og tilbud. Heller ikke pristilbudet fra sistnevnte kan likevel fullt ut legges til grunn. Som sekretariatet også har pekt på, inneholder tilbudet en del arbeider som ikke direkte er relatert til avviket som skal utbedres.

Nemnda har som nevnt funnet det krevende å bedømme kjøpers krav om prisavslag i saken, og bevisvil omkring dette påhviler utgangspunktet kravstiller – kjøper. I mangel av andre holdepunkter har nemnda landet på at sekretariatets konkrete utmåling – kr 350 000 inkl. egenandel – er rimelig og forsvarlig. Nemnda tiltrer derfor denne, herunder også tillegget av forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).