

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1180

25.11.2025

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

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

Manglende fundamentering av terrasse – takstansvar? – (tidl.) avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 2008 ble solgt «som den er» for kr 26,2 mill. ved kjøpekontrakt signert 28.2.20. En enebolig fra 2008 ble solgt «som den er» for kr 26,2 mill. ved kjøpekontrakt signert 28.2.20.

Boligen ble markedsført med «gjennomgående høy standard», «Flere solrike uteplasser» og «stor stue med utgang til solrik terrasse». I tilstandsrapporten var punktet «Balkonger, terrasser ol.» ikke gitt tilstandsgrad, og det ble opplyst at det var mørkt på befaringstidspunktet. Likevel var det kommentert «For det meste normal slitasje». I selgers egenerklæring var det opplyst om faglært arbeid i form av bl.a. «ny terrasse 2010». Sommeren 2024 oppdaget kjøper utglidninger av boligens nedre balkong. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel, samt at både selger og selgers takstmann måtte ha vært kjent med forholdet ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det hadde gått lang tid mellom overtakelse og oppdagelse av feilen, og at det kvantitative vesentlighetsvilkåret ikke var oppfylt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 758 500, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende fundamentering av terrasse, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Akershus oppført i 2008.

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

Boligen har god planløsning over 3 plan med store og luftige rom, gjennomgående høy standard og lekre materialvalg. Flere solrike uteplasser.

Inneholder bl.a. 4 soverom, 2 lekre bad med Fired earth baderomsdesign, vaskerom, påkostet kjøkken og stor stue med utgang til solrik terrasse.

I tilstandsrapporten datert 13.2.20, etter befaring 11.2.20, fremgikk følgende:

Konklusjon tilstand:

Hyggelig enebolig fra 2008 med garasje plass for én bil i tillegg til carport. Boligen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det er flott utsikt fra de fleste rom i boligen, samt boligens uteplasser. Kort vei til offentlige transportmidler som buss. Nærhet til skoler, barnehage og dagligvare.

Det er god standard på overflater og utstyr. Boligen har normal slitasje.

(...)

Balkonger, terrasser ol. - TG ikke vurdert:

Sør-/vestvendt takterrasse utenfor loftsstue på ca 34 m² med sjøutsikt. Gulv med fliser. Stål, tre og glassrekkverk med rekkverkshøyde på ca 1 meter. Sør-/østvendt terrasse utenfor underetasjen (ca 60 m²) med sjøutsikt. Terrassebord i Amerikansk termo ask. Rekkverk i stål og glass. Terrassen er forankret til mark med støpte pilarer (dette er ikke inspisert av takstmannen). Trappenedgang til hage og sjøen. Sør-/vestvendt terrasse utenfor stue på ca 38 m² med sjøutsikt og utepeis. Gulv i slipt betong med noe integrert belysning. Stål og glassrekkverk med rekkverkshøyde på ca 1 meter. Trappenedgang til nedre terrasse med belysning.

For det meste normal slitasje. På takterrassen ble det registrert en del fliser med bom (utbedringer vil komme). Tilstandsgrad ikke vurdert.

Det var mørkt på befaringstidspunktet og alle uteplassene er begrenset inspisert.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2008, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, var det krysset av for «ja, kun av faglært» med følgende kommentar:

Firmanavn: K Mur og Betong, Multiconsult, B Entreprenør, I AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Nye drenerende masser, drenering og ny terrasse 2010, (lekkasje takvindu utbedret og malt, stue utbedret og malt i 2018,) Geims reparert i ca 2011 av forsikringsselskap.

På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte var det krysset av for «nei».

Boligen ble solgt «som den er» for kr 26 200 000 ved kjøpekontrakt signert den 28.2.20 og overtatt av kjøper den 2.6.20.

Sommeren 2024 oppdaget kjøper utglidninger på boligens nedre balkong. Kjøper reklamerte over forholdet den 30.7.24.

Kjøper innhentet en rapport fra takstmann L datert 18.12.24:

Terrasse er tydelig på vei ut fra vegg der den stedvis ligger helt inntil ytterveggen og stedvis omtrent 40mm fra vegg. Det verste området er på hjørnet der terrassen møter trapp opp til boligen og ned mot sjø. Her er det målt retningsavvik på ca 90mm fra trapp utover mot sjø fra terrasse. Registrert retningsavvik også på motsatt side av terrassen med ca 50mm.

(...)

Foretatt kontroll under terrassen der det var tilkomst samt i åpningsbar luke i terrassedekket. Kun deler av undersiden var synlig for befaring fra skråning ned mot sjøen. Det er dermed foretatt stikkprøver.

Bjelkelag: 48x148 impregnert trevirke. Understøttelse av 48x98 under ned mot fundamentering. Understøttelsen ser ikke ut til å være kontinuerlig utført. Skjøtet sammen og avsluttet vilkårlig. Fremstår generelt som ufagmessig utført.

Fundamentering: Punktfundamenteringer. Fundamentene ser ut til å være lite frostsikre og dermed sårbare for vær og vind. Det ser ikke ut til at det er isolert under punktfundamenteringer. Masser har stedvis sklidd ut rundt fundamenteringene som fører til at det fylles med vann rundt fundamenter.

Utførelse ser ut til å være gjort uten at det er blitt foretatt nødvendige gravearbeider. Dette vil gjøre at robusthet mot vær og vind ikke er tilstrekkelig. Noe som igjen kan gå utover stabiliteten til konstruksjonen. Fundamenteringen fremstår som ufagmessig utført. Avstanden mellom fundamenter er i dag målt til 1,7-2 meter i dag. Avstanden bør kortes ned da dette er vurdert som for lang avstand mellom fundamenter.

Konstruksjonen fremstår generelt som underdimensjonert og ufagmessig utført. Det vil være fare for at konstruksjonen sklir ut ytterligere om det ikke utføres tiltak.

Tilstøtende trapper bør skiftes for ett helhetlig sluttresultat samt at konstruksjonene delvis henger sammen.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 571 977.

Tømrermester A ga pristilbud datert 8.1.25 på kr 758 500.

Foretaket har forklart at selger ikke kjente til forholdet. I brev av 21.8.25 opplyste foretaket at terrassen var bygget av K Mur og Betong.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper anførte at både selger og selgers takstmann kjente eller burde ha kjent til at terrassen fremsto som ufagmessig oppført. Det var ikke avgjørende at det hadde vært mørkt på befaringen til selgers takstmann, og kjøper viste til at han kunne ha gjennomført befaringen på et annet tidspunkt, eller brukt lommelykt. Videre mente kjøper at boligen hadde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til FinKN 2023-617.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 758 500, samt forsinkelsesrenter i samsvar med rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har vist til at det ble gitt opplysninger om at terrassen ble begrenset inspisert av takstmannen før salget, og at det hadde gått lang tid siden overtakelsen. Videre kunne ikke foretaket se at avviket var vesentlig, og viste til at det var utbedringskostnadene estimert av takstmann L som måtte legges til grunn.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Sekretariatet viste bl.a. til at det ikke var sannsynliggjort at forholdet var synlig ved befaringen til selgers takstmann, jf. bl.a. FinKN 2022-39, og at utbedringskostnadene ikke oppfylte vesentlighetskravet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet mangelfull fundamentering av boligens terrasse.

Nemnda kan ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter i sakens dokumenter for at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til den mangelfulle fundamenteringen av terrassen. Slik saken er opplyst, legger nemnda til grunn at arbeidene på terrassen ble utført av et navngitt firma, og således av faglærte, jf. bl.a. foretakets brev av 21.8.25. Det vises også til at konstruksjonsfeilen materialiserte seg ved at fundamenteringen sviktet først omkring fire år etter kjøpers overtakelse av boligen.

Hva gjelder takstmannens forhold, viser nemnda til sekretariatets drøftelse hvor det heter:

I nærværende sak ble boligen forut for salget befart av takstmann (...) den 11.2.20. Tilstandsrapporten ble utarbeidet etter laveste undersøkelsesnivå og hvor det følger av rapportens egne forutsetninger at takstmann bl.a. ikke kontrollerer «flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte».

Ballkonger, terrasser og lignende ble vurdert å ha normal slitasje, men det ble ikke satt noen tilstandsgrad, herunder opplyste [takstmannen] om «begrenset» inspeksjon fordi det var «mørkt på befaringstidspunktet».

Kjøper har bl.a. anført at [takstmannen] kunne ha inspisert boligen på nytt i dagslys og at han i så tilfelle skulle ha oppdaget de avvikene på terrassen som nå gjøres gjeldende av kjøper.

På den ene siden har kjøper for så vidt rett i denne påstanden, da [takstmannen] rent faktisk kunne ha kommet tilbake på et annet tidspunkt hvor lysforholdene var bedre.

Men på den andre siden er ikke dette noe kjøper kunne forvente av verken selger eller takstmannen, da vi mener at manglende daglys i februar måned helt klart er egnet til å vanskeliggjøre en inspeksjon av uteområdene og det innenfor normal arbeidstid. Dette gjelder særlig den type konstruksjon vi står ovenfor i nærværende sak, da fundamenteringen til terrassen i tillegg ligger delvis skjult under dekket. Når [takstmannen] opplyste om den manglende inspeksjonen, har han på sin side fulgt mandatet sitt og kjøper har på sin side tatt en større risiko for at det kunne foreligge feil som ellers hadde blitt oppdaget, se til sml.

FinKN 2022-39. Det er ellers på det rene at terrassen først har sviktet etter ca. 4 år i kjøpers eiertid – slik at vurderingen av [takstmannens] aktsomhet kun knytter seg til hvorvidt han skulle ha gjort noe annerledes for å oppdage den bakenforliggende skadeårsaken.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse, da denne er dekkende for nemndas syn.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til at terrassen ble etablert i 2010, og den var således omkring ti år gammel ved avtaleinngåelsen. Nemnda er enig med sekretariatet i at selv om «forventningene var en faglært terrasse, tilsier rene aldersbetraktninger og kjøpers aksept av takstmannens manglende kontroll, at det ikke foreligger noen vesentlig mangel, særlig siden utbedringskostnadene utgjør mindre enn 3 % av kjøpesummen».

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).