

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1275

16.12.2025

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

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

Sprekker og setningsskader i grunnmur – risikoopplysninger (TG 2 og TG 3) – underkommunisert? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-10 – forskriften § 1-4.

En rekkehusleilighet oppført i 1958 ble solgt for kr 2,73 mill., og overtatt av kjøper i november 2023. I egenerklæringskjemaet sto det at selger ikke hadde bodd i boligen selv, men selger informerte om en sprekk i grunnmuren i underetasjen. I tilstandsrapporten sto det at grunnmuren hadde sprekkdannelse, og forholdet ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Det ble også opplyst om noe sprekker i brannskilleveggen på loftet, og etasjeskiller/gulv mot grunn fikk TG 3 grunnet «stedvis vesentlige» nivåforskjeller. Boligen hetet mer enn vanlig, noe som kunne skyldes tidligere sig i grunnen eller i konstruksjoner. Takstmannen skrev ellers at kontrollmulighetene ved grunnmuren og på loftet var begrensede. I forbindelse med at kjøper fjernet grunnmursplater etter overtakelsen ble det oppdaget store sprekker i grunnmuren. Det var også store setningsskader i murveggen på loftet. Kjøper anførte at boligen ikke var i tråd med avtalt og forventbar stand, og at salgsopplysningene var mangelfulle. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til opplysningene ved salget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om heving, subsidiært prisavslag og erstatning.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av sprekker i grunnmur, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en rekkehusleilighet på Sørlandet oppført i 1958.

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

Standard

Rekkehus bygget 1958. Etablert populært område med mange gode kvaliteter. Usjenert, vendt mot friområde.

Innholdsrik bolig utfra areal. Nyere taktrekking, deler av kledning, enkelte vinduer mm. Samtidig eldre bygningsdeler og byggeskikk som medfører videre modernisering og vedlikehold fremtid. Merknader påpekt i rapport.

(...)

Andre opplysninger

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen.

Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk fagkyndig.

Videre sto det følgende i tilstandsrapporten:

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG 3

Etasjeskille i tre.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert.

Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikkmåling av nivåforskjeller, stedvis vesentlige avvik.

Boligen heller nedovner i front, målt ca 65mm fra kjøkken mot yttervegg. Dette er mer enn vanlig og kan skyldes tidligere sig i grunn eller konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

(...)

Takkonstruksjon/Loft - mørk TG 2

Trekonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er lite tilgang for optimal kontroll fordi det ikke er stige til loft. Det er utført observasjon fra luke. Noe etterisolering utført. Det er stedvis noe kondensmerker som tyder på ikke optimal luting av konstruksjon.

Det er svai i tak i stue, som tilsier sig/skjevhet konstruksjon., dette kan skyldes for lite bæring mellom vinduer, , svak konstruksjon, eller at det har vært sig i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.

(...)

Grunnmur og fundamenter - mørk TG 2

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Liten kontrollmulighet da grunnmur i front er keldd igjen og terreng tilbakefylt ved inngang. Eier opplyste at det er en sprekk i grunnmur bak platene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn via krypkjeller i den grad mulig.

På spørsmål om det var påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift, hadde takstmannen krysset «ja» og skrevet «noe sprekker i brannskillevegg på loft».

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger ikke hadde bodd i boligen, men det ble svart «Ja» på spørsmål om kjennskap til boligen. Videre svarte selger på følgende spørsmål:

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sprekk i grunnmur underetasje.

Boligen ble solgt for kr 2,73 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.9.23, og overtatt av kjøper i november 2023.

I april 2024 var kjøper i gang med oppussingsarbeid på eiendommen. I den forbindelse ble grunnmursplater fjernet, og kjøper avdekket da sprekker i grunnmuren. Det ble reklamert til foretaket den 10.4.24.

I forbindelse med reklamasjonsprosessen ble det innhentet skaderapport fra takstmann P:

Grunnmur:

hjemmelshaver fjernet Steni plater (grunnmursplater) som var festet utenpå mur og avdekket store sprekker i grunnmur som var skjult av plater.

Loft:

Inne på loft opplyser hjemmelshaver om at de ved visning ikke fikk tilkomst til loft men bare henvist til salgsoppgave med bilder.

Det ble under befarings på loftet avdekket store setningsskader i murt vegg inn mot nabo bygning.

Det ble på befarings målt store skjevheter i bygning fra ca midt på bolig og ut mot hage/terrasse.

Skjevhet er målt til ca 4-6 cm og er ikke innenfor skjevheter som kan og bør forventes ut fra alder på bolig.

Skjevheter og rettningsavvik som er avdekket er uten tvil forenelige med skader/sprekker som er oppdaget på murer.

Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 467 506 inkl. mva. Det ble vist til et innhentet pristilbud fra firma A.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Det ble vist til at forholdet utgjorde et avvik fra avtalt og forventbar stand, og at salgsopplysningene var mangelfulle. Boligen var i langt dårligere tilstand enn det salgsopplysningene skulle tilsi.

Kjøper har krevd heving etter avhl. § 4-13, subsidiært prisavslag og erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 for utbedringskostnader på kr 467 506, sakkyndigkostnader på kr 23 312,50, og advokatkostnader på kr 39 656.

Forsikringsforetaket har anført at kravet var avskåret etter avhl. § 3-10, og at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 eller andre bestemmelser. Det ble opplyst om forholdet, og boligen var i tråd med avtalt og forventbar stand.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, ga sekretariatet foretaket medhold. Sekretariatet kom til at boligen var i opplyst, avtalt og forventbar stand, jf. avhl. § 3-1, 3-2 og 3-10.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i delegasjonsavgjørelse kommet til at boligen var i opplyst, avtalt og forventbar stand, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-10. Kjøpers hevings- eller prisavslagskrav ble derfor ikke tatt til følge. I begrunnelsen ble det bl.a. vist til:

Vi bemerker at vår sak omhandler en eiendom oppført i 1958. Den var derfor omtrent 65 år gammel ved kjøpers overtakelse i 2023. Det er derfor ikke tvil om at det er tale om en eldre eiendom i forarbeidenes forstand. Om betydningen av eiendommens alder, viser vi også til FinKN 2021-647 og FinKN 2025-651. At eiendommen bar preg av sin forholdsvis høye alder var også fremtrukket i salgsdokumentasjonen, bl.a. ved at det i salgsprospektet var kommunisert at eiendommen hadde et behov for «modernisering». Etter det gjennomgåtte må det ha vært klart for kjøper at eiendommen ble overtatt med et behov for oppgraderinger, og at risikoen for skjulte avvik ved eiendommen var til stede.

I tillegg til dette, ble det også konkret markert risiko gjennom tilstandsrapporten. I denne ble det gitt beskrivelser om begge forholdene som kjøper påberoper som mangler. Etter nemndspraksis er takstmans tekniske vurdering av relevante bygningsdeler en viktig premissgiver for kjøpers rimelige forventning, jf. FinKN 2023-90.

Vi viser til at grunnmur og fundamenter var angitt «mørk» TG 2, som etter rapportens egen skala skal indikere at bygningsdelen har «vesentlige» avvik. Av takstmans begrunnelse fremgikk det at det var liten kontrollmulighet, ettersom grunnmuren var kledd igjen.

Takstmann hadde imidlertid fått beskjed fra selger om at det var oppsprekking i grunnmuren bak kledning, og opplysningen ble gjengitt i vurderingen. Tilsvarende opplysning fremgikk også av selgers egenerklæringsskjema.

Oppsprekninger i brannmur ble også kommunisert i klartekst gjennom tilstandsrapporten. Under takstmans bedømmelse av brannsikkerheten på eiendommen ble det opplyst om «noe sprekker i brannskillevegg på loft». Sekretariatet bemerker at denne opplysningen nok også kunne blitt gitt på en mer sentral plassering i tilstandsrapporten, eksempelvis under takstmans bedømmelse av loftsetasjen. Dette har imidlertid ikke avgjørende betydning for mangelsvurderingen, all den tid opplysning om oppsprekking av brannskillevegg rent faktisk ble gitt. Vi minner om kjøpers undersøkelsesplikt slik denne følger av avhl. § 3-10. Som et minstekrav må det forventes at kjøper er kjent med opplysninger som fremgår i tilstandsrapport, også de opplysningene som er gitt utenfor «hoveddelen» av rapporten.

Etter dette er ikke sekretariatet i tvil om at begge de påberopte forhold er innenfor det kjøper måtte forvente ved eiendommen, jf. avhl. § 3-2. Sekretariatet har også funnet at eiendommen ble levert i avtalt stand, jf. avhl. § 3-1. Ettersom det ble gitt såpass konkrete risikopplysninger om svakhetene ved grunnmur og brannskillemur, avskjærer også avhl. § 3-10 kjøpers mangelskrav.

Etter bestemmelsen kan ikke kjøper påberope forhold omtalt i salgsdokumentasjon som mangel. For hva gjelder sammenliknbar nemndspraksis viser sekretariatet til FinKN 2025-530 og FinKN 2025-137. Praksisen viser at avvik ved grunnmur ved eldre eiendommer ikke utgjør mangel der det i tillegg er gitt relevante risikopplysninger. Om avhl. § 3-10 og grunnmursavvik, viser sekretariatet også til FinKN 2025-179.

Ettersom eiendommen ikke har mangel, er det følgelig ikke holdepunkter for at forholdet utgjør et vesentlig avtalebrudd etter avhl. § 4-13.

Kjøper har i nemnsanmodning av 14.8.25 bragt saken inn for nemnda.

Nemnda har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at de påviste avvikene ligger utenfor hva kjøper i alminnelighet kunne forvente, og at dermed foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det legges avgjørende vekt på at det foreligger en samlet underkommunikasjon fra selgersiden – inkludert takstmannen – for så vidt gjelder alvorlighetsgraden av sprekke i grunnmuren nede ved inngangspartiet og sprekke på loftet (brannskilleveggen).

Nemnda ser, som sekretariatet, at sprekke i og for seg er omtalt i egenerklæringen (grunnmur – punkt 8) og i tilstandsrapporten. Samtidig mener nemnda at forholdene er betydelig nedtonet, og at det i liten eller ingen grad fremkommer spesifikke opplysninger om hvor alarmerende disse sprekke egentlig var.

Nemnda mener for det første at selger må ha vært kjent med de store sprekke i grunnmuren ute. Det vises til at disse er forsøkt dekket til med plater. Sprekkene fremstår langt mer illevarslende enn det som tilsynelatende ble formidlet til takstmannen, jf. opplysningen i tilstandsrapporten om at «eier opplyste at det er en sprekk i grunnmur bak platene».

For det andre mener nemnda at takstmannen uansett hadde klar oppfordring til å omtale konsekvensene og alvorlighetsgraden av sprekke i grunnmuren og i brannskillet. Dette gjelder selv om inspeksjonsmulighetene ble beskrevet som begrensede. Ikke minst er det relevant for en forbrukerkjøper å få vite at avvikene kan bli kostnadskrevende å få utbedret – noe denne saken også illustrerer. Dette er også avvik med et slikt fare/risikopotensiale at det neppe er praktisk med utsettelse av utbedringstiltakene.

Nemnda peker i denne sammenheng på forskrift til avhendingslova § 1-4 om at takstmannen «skal formidle resultatet av sine observasjoner og undersøkelser på en tydelig og forbrukervennlig måte». Særlig omtalen av sprekken av brannskillet, som kun ble omtalt helt til slutt i tilstandsrapporten – under bedømmelse av brannsikkerheten – står i et tvilsomt forhold til tydelighetskravet.

Nemnda finner det ikke nødvendig å konkludere om det foreligger opplysningssvikt fra enten selger eller takstmannen. Avgjørende er at det samlet sett fra selger og takstmannen skulle vært gitt enda tydeligere opplysninger om, og konsekvensene av, sprekke i grunnmur og brannskillevegg. Nemnda har derfor kommet til at det foreligger et avvik mellom informasjonen som kjøper fikk og den reelle tilstanden til eiendommen. Det foreligger således mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda finner likevel ikke at avvikene som er avdekket er så alvorlige at det er grunnlag for heving av kjøpet etter avhl. § 4-13. Det vises til at boligen tross alt ble solgt med flere risikoopplysninger, samt til at terskelen for heving etter nemnds- og rettspraksis er meget høy.

Når det gjelder utmåling av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, tar nemnda utgangspunkt i de fremlagte utbedringskostnadene på kr 467 506. Dette innebærer en helt ny grunnmur og et nytt brannskille. Sett i lys av at boligen var fra 1958 og de risikoopplysningene om alder/tilstand som ble gitt om de aktuelle bygningsdelene, finner nemnda at det må foretas et betydelig fradrag – om lag 75 % – for standardheving/forlenget levetid. Prisavslaget kan etter dette skjønnsmessig settes til kr 125 000.

Manglene anses å ligge innenfor selgers kontrollsfære, slik at kjøper i utgangspunktet har krav på erstatning etter avhl. § 4-14. Kjøper har på dette grunnlag fremsatt krav om dekning av utgift til advokat og fagkyndig. Nemnda oppfatter det imidlertid slik at kjøper har dekning for slike kostnader under en boligkjøperforsikring, og det vil da normalt ikke være sannsynliggjort noe faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd som kan kreves dekket av selger etter avhl. § 4-14. Kostnadene kan da heller ikke kreves dekket som en del av prisavslaget. Nemnda viser på dette punkt til fast nemndspraksis, eksempelvis FinKN 2017-147, FinKN 2021-39, FinKN 2021-79 og FinKN 2021-645, samt lagmannsrettens betraktninger i LE-2018-159442-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).