

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2025-741

2.7.2025

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

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

Flere forhold – fuktproblematikk – utmåling av prisavslag – avvisning.

En enebolig fra 2010 ble solgt «som den er» for kr 2 mill. i april 2021. Boligens standard ble i salgsprospektet opplyst å være fra byggeåret. I tilstandsrapporten ble bl.a. drenering, grunnmur, og grunn og fundamenter gitt TG 1. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper flere avvik ved boligen, herunder fuktproblemer i kjelleren med følgeskader pga. sviktende drenering og grunnmur, samt avvik ved vinduer og terrasse. Kjøper anførte bl.a. at forholdene utgjorde en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt konkrete risikoopplysninger før salget som hadde sammenheng med de påberopte skadene. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 2 686 875, i tillegg til krav om erstatning for husleietap kr 90 000, saksomkostninger og erstatning på grunnlag av for mye innbetalt dokumentavgift, samt forsinkelsesrenter.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt i kjeller/svikt ved drenering, grunnmur, råteskadet veranda, og avvik ved vinduer, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Telemark oppført i 2010.

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

#### **STANDARD:**

Innholdsrik bolig med alt på en flate bygget i 2010, med standard fra byggeår. Garasje, frittstående bod og øvrige bygg for dyrehold er bygget i senere tid.

(...)

Sokkeletasjen er et stort, innredet rom uten isolering. Benyttes i dag som et bar-rom. I godkjente byggetegninger er rommet definert som disp-rom. Det foreligger ingen dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt/godkjent.

#### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen for bolighus med tilhørende avløpsrenseanlegg, datert 16.12.2011. Det er utstedt ferdigattest på eiendommen for garasje, datert 08.06.2016.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende:

#### **Konklusjon:**

(...)

#### STANDARD.

Enebolig oppført i 2010 med garasje/stall fra 2014. Enebolig oppført på ringmur satt på fjell. Yttervegger oppført i isolert bindingsverk. Utvendig har bygningen stående villmarkskledning som er overflatebehandlet med beis. Tre-vinduer og dører med isolerglass. Saltakkonstruksjon tekket med torv. Bad med flis og varmekabel på gulv med innmurt badekar med dusj. Vaskerom med flis og varmekabel på gulv. Innlagt vann og avløp samt strøm. Innvendig er boligen preget av overflater av panel på vegg og himling. Laminat på gulv.

Grunn/fundamenter, grunnmur, og drenering ble gitt TG 1. Det ble bl.a. opplyst at det ikke var avdekket unormale skjevheter, at rom under bolig var uisolert låvegulv, og at «Det er ingen drenering utover grunnmursplast». Videre ble det påpekt følgende:

Merknad

Deler av grunnmur er ikke poretettert, dersom grunnmur ikke er poretettert ved eksempelvis murpuss eller slemming vil fuktighet trenge inn i lettkinkerblokkene.

(...)

Det er foretatt en visuell inspeksjon av gulv i underetasje kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunnen ble registrert. Fallende fjellformasjon mot grunnmur kan lede vann inn under bygg uten at dette har medført fuktproblemer.

Yttervegg ble gitt TG 2 på grunn av manglende dampsperre, mens «Utvendig komplementering» ble gitt TG 1. Vinduer og dører ble gitt TG 1, mens terrasse/balkong ble gitt TG 3 («veranda med sammenbrudd grunnet sterk vind»).

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2011. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering/fukt i underetasje, sprekker i mur, skjeve gulv, sopp-/råteskader, utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og på spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 2 000 000 ved kjøpekontrakt signert den 25./28.4.21 og overtatt av kjøper i slutten av mai 2021.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved boligen, herunder fuktproblemer i kjelleren med følgeskader pga. sviktende drenering og grunnmur, samt avvik på vinduer og terrasse.

Kjøper innhentet en rapport fra takstfirma U, som bl.a. har redegjort for at vinduer, grunnmur, og drenering skulle ha blitt gitt hhv. TG 2 og TG 3.

Foretaket innhentet en rapport fra takstmann K av 1.10.21. Det fremgikk av rapporten at det var påvist fukt i rundstokk under bjelkelaget, og det var godt synlige fukt- og råteskader flere steder i innredet rom i kjelleren. Det var ingen fuktsikring mot tregulv. Utbedringskostnadene for dette forholdet ble vurdert til kr 475 375.

Takstmann K påpekte også ufagmessig utførelse av grunnmur, bl.a. ved at bæringen lå eksponert, og det var fare for inntrekk av fukt og råteskader. Utbedringskostnadene for dette forholdet ble vurdert til kr 23 050. Om verandaen ble det påpekt «generelt lite fagmessig utførelse» men at «Forholdet fremkommer av salgsdokument». Det ble også angitt kostnader for justering av to vinduer til kr 2 250. Totalt ble utbedringskostnadene dermed vurdert til kr 500 675.

Foretaket forklarte at selger ikke var kjent med noen skader, og at selger viste til at det var godt synlig at det var fjell fremme i dagen i kjelleren.

Kjøper klaget inn saken for Finansklagenemnda den 4.12.24, og fremsatte krav om prisavslag på kr 500 675, jf. avhl. § 4-12. Kjøper økte senere sitt mangelskrav til kr 2 656 875, og fremla en rapport fra takstmann B datert 30.3.23.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at berørte bygningsdeler som grunn/fundamenter, grunnmur, drenering og vinduer,

fikk TG 1, og at risikoopplysningene dermed ble underkommunisert. Videre har kjøper påpekt at utbedringskostnadene var høye sett opp mot kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag kr 2 686 875, i tillegg til krav om erstatning for husleietap kr 90 000, saksomkostninger og erstatning på grunnlag av for mye innbetalt dokumentavgift, samt forsinkelsesrenter.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke foreligger noen mangel. Foretaket har særlig vist til at det til tross for TG 1 ble gitt konkrete risikoopplysninger med direkte sammenheng med de skadene som nå hadde oppstått.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet bl.a. fukt i kjeller/svikt ved dreneringen, avvik ved grunnmuren, råteskadet veranda og avvik ved vinduer. Boligen er oppført i 2010 og ble solgt for kr 2 millioner. Kjøper krever i nemdsanmodningen prisavslag på kr 2 686 875 samt erstatning etter at det er fremlagt en fagkyndig rapport fra 2023, som ikke var fremlagt for sekretariatet. Kjøpers prisavslagskrav ved behandlingen av saken for sekretariatet var på kr 500 675.

Foretaket har bestridt ansvar.

Saken er omfattende. Den gjelder flere mangelskrav med et høyt prisavslags- og erstatningskrav. Nemnda har vurdert om saken er egnet for behandling av nemnda eller om den bør avvises etter vedtektene pkt. 4.1.

Det følger av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d at en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom "saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet". Denne avvisningsregelen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32 L (2015-16) under punkt 10.6.1.3 forutsatt at avvisningsregelen kan benyttes "der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevissspørsmål".

Nemnda bemerker at spørsmålet om avvisning av en klagesak må vurderes helt konkret, med utgangspunkt i de føringer som er angitt i vedtektenes ordlyd sammenholdt med godkjenningsloven og dens forarbeider. Terskelen for å avvise en sak skal være høy, likevel slik at både sekretariatet og nemnda må innrømmes et visst skjønnsmessig spillerom. I den konkrete vurderingen kan blant annet bevisituasjonen i saken hensyntas.

Etter en samlet bedømmelse av de fremlagte dokumentene i saken, kan nemnda vanskelig se at saken kan behandles forsvarlig innenfor rammene av Finansklagenemndas mandat, og formålet om en effektiv skriftlig saksbehandling. Det vises i denne forbindelse til at nemndas saksbehandling er skriftlig, og at man innen lovbestemte frister skal treffe avgjørelser på bakgrunn av de dokumentene som partene selv fremlegger. I spesielt komplekse saker, med flere mangelsforhold og/eller et omfattende bevistilfang, vil det ofte være utfordrende for nemnda å kunne treffe en forsvarlig avgjørelse. Nemnda skal være et kostnadsfritt tvisteløsningsorgan for forbrukere, og er forutsatt å behandle mange klagesaker i løpet av et år. Muligheten for å kunne trenge inn i sak på samme detaljnivå som f.eks. en domstol er derfor begrenset. Det er i seg selv en viktig målsetting for nemnda å unngå å treffe en uriktig avgjørelse. Den aktuelle saken gjelder en omfattende tvist med flere påberopte mangler, ulike fagkyndigvurderinger, høy tvistesum, samt adskillige bevismessige uklarheter. Det er videre, etter sekretariatets vurdering av saken, fremlagt en fagkyndig rapport fra 2023 og argumentert for en forhøyelse av kjøpers prisavslagskrav med over kr 2 millioner. Slik saken ligger an, har nemnda kommet til at det vil gå

alvorlig utover nemndas effektivitet om saken skal undergis en forsvarlig behandling. Saken blir dermed å avvise i medhold av vedtektene pkt. 4.1 bokstav d.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Saken avvises.

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