

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2025-907

12.9.2025

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

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

Bolig fra 1800 – feil ved grunnmur/fundament – dokumentasjon av mangelskrav – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig oppført i 1800, med nyere påbygg, ble solgt for kr 2,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.3.23. Det ble opplyst at boligen hadde behov for oppgradering/modernisering, og boligen ble solgt av et dødsbo. Videre ble det opplyst om grunnmur av naturstein fra byggeår, samt betongmur på tilbygg. I tilstandsrapporten ble punktene grunnmur og fundamenter, byggegrunn og drenering gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), mens terrengforhold og krypkjeller ble gitt TG 3. Kjøper reklamerte en stund etter overtakelsen over manglende grunnmur, som hadde blitt avdekket ved rehabilitering av en yttervegg. Foretaket avslo kravet, og viste bl.a. til risikoopplysningene som ble gitt før salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 873 281, samt eventuelle sakskostnader.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved grunnmur/fundament, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1800, med påbygg fra 1970 og 2012.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst at boligen var stedvis oppgradert med nyere bad og kjøkken, men for øvrig hadde boligen behov for oppgradering/modernisering. Boligen hadde grunnmur av naturstein fra byggeår, samt betongmur på tilbygg. Vegger var i laftet tømmer/bindingsverk med utvendig panelkledning.

I egenerklæringsskjemaaet var det huket av for dødsbo/salg ved fullmakt, og at selger ikke hadde kjennskap til eiendommen. I tilleggskommentar var det opplyst at selger ikke hadde bebodd eiendommen og derfor ikke hadde spesifikk kunnskap om den. Det ble likevel opplyst om arbeid i perioden 2017-2019 på bad, dør, alarm, opplegg for vann, el-arbeid og kjøkken.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at boligen hadde større oppgraderings-/moderniseringsbehov. Det ble påpekt at eldre tømmerkonstruksjoner var en risikokonstruksjon og det måtte påregnes skjult svikt. Tak ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak») pga. alder og slitasje. Veggkonstruksjon var av eldre dato/ukjent alder foruten tilbygget fra 1970. Det var gitt TG 3 pga. manglende lufting, musebånd, slitasje og råteskader. Utbedring var angitt til over kr 300 000. Takkonstruksjon var fra byggeår, og ble gitt TG 3 bl.a. pga. fukt/råteskader, skjevheter og ventilering. Det var behov for utbedring/vedlikehold på vinduer/dører. Overflater var hovedsakelig av eldre dato og gitt mørk TG 2. Etasjeskiller/gulv mot grunn var gitt TG 3 som følge av fuktskader,

påvist borrebille, høydeforskjeller og manglende lufting. Ytterligere skjult svikt måtte påregnes. Kostnadsestimat var satt til kr 100 000 – 300 000. Kryp kjeller var gitt TG 3 som følge av manglende ventilering, fukt og skader etter skadedyr.

Byggegrunn var gitt mørk TG 2, og det ble opplyst om byggegrunn bestående av løse morene masser/leire/sand. Det var registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur. Det måtte gjennomføres ytterligere undersøkelser. Drenering ble gitt mørk TG 2 som følge av at det ikke var tegn til utvendig fuktsikring. Kostnadsestimat var på kr 100 000 – 300 000. Terrengforhold ble gitt TG 3, hvor terreng falt inn mot bygning og det var påvist områder på eiendommen med stående vann. Det måtte foretas terrengjusteringer, terrengdrenering og ytterligere undersøkelser var anbefalt. Kostnadsestimat var på kr 10 000 – 50 000.

Grunnmur og fundamenter ble gitt mørk TG 2:

**Grunnmur og fundamenter**

Boligen har grunnmur av naturstein fra byggeår samt betongmur på tilbygg.

**Vurdering av avvik:**

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmur med naturstein er spekket samt stedvis pusset.

Det er naturlig at spekking av fuger og puss løsner fra underlaget samt mindre sprekkdannelser oppstår i betongmur som følge av setninger over tid.

**Tiltak:**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lokal utbedring må utføres.

Boligen ble solgt for kr 2,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.3.23, og overtatt av kjøper den 31.2.23.

Kjøper reklamerte til foretaket den 18.7.24:

Når jeg jobber med og rehabilitere yttervegg, ser jeg at det ikke er grunnmur. (...)

Etter mitt skjønn ligger da bygget flytende på bjelker.

Motsatt side, (...), er det synlig betongmur. Usikkert da om det er betongmur har en bærende funksjon der.

Det er ønskelig fra min side at grunnmur blir bygget, slik at det samsvarer med tilstandsrapport, eller økonomisk kompensasjon, eller kjøpet heves.

I reklamasjonsrapport 11.9.24 fra takstfirma V. fremgikk følgende:

Grunn og fundament:

Grunnforhold er silt/leire.

Fundament og ringmur:

Angjeldende bygningsfløy er oppført på et ca 30 cm tykt lag av stein og sand som er lagt på grunn (silt/leire).

Det er ikke grunnmur av verken naturstein eller betong under bygget. På østsiden av bygget er det en platonplast som er lagt ned i grunn, ført opp og festet på spikerslaget bak ytterkledningen. På vestsiden er det en lav betongkant fra betongheller opp mot veggens bunnstokk el.l. (...)

Alt ligger opplagret på stein- og sandfylling under yttervegger, samt antagelig en opplagring av stein midt under bygningsfløyen. Høyden på hulrommet fra underside stubbloft og ned til grunn antas å være 15-20 cm. (...)

Nåværende eier kjøpte eiendommen i mars 2023. Boligen leies for tiden ut til en familie. I august i år skulle eier kle om yttervegg som vender mot øst. Ifm. riving av den gamle ytterkledningen ble det avdekket at

denne delen av bygget ikke har grunnmur. Gulvkonstruksjonen har heller ingen kantbjelke. Endene på gulvbjelkene kom synlig frem etter at eier hadde gravd seg ned i grunn langs yttervegg og fjernet knotteplast.

Denne er montert slik for å beskytte gulvkonstruksjonen mot fukt utenfra (...)

Bjelkelag isolert med et tynt lag stubbloftsfill (...)

Det er ikke tilkomst til konstruksjonens underside, og høyden er dessuten for lav til å foreta inspeksjon.

Tilstanden er derfor ukjent, men er overveiende sannsynlig angrepet av råte og treskadeinsekter. (...)

I senere tid (år ukjent) er det utført div. tiltak på bygningsfløyen, bl.a. etterisolert yttervegger og skiftet kledning, samt murt en kort ringmur av lecablokker.

På bakgrunn av materialene som er benyttet (knotteplast, trykkimpregnert spikerslag for papp og kledning) er tiltakene trolig utført i perioden 2000 til 2010, eller eksakt i 2011 da (Navn) skrev navnet sitt i murpussen.

Soveromsvinduene er fra 1999 og er utvendig foret, noe vi tolker som at vinduene stod i veggen da ytterkledning ble skiftet. (...)

Ved renovering av bygningsfløyen må overveiende sannsynlig hele gulvkonstruksjonen rives og fornyes, samt må det etableres tilfredsstillende lufting av krypkjeller.

Tiltaket vil ikke kunne utføres etter dagens standard uten å etablere ringmur på hele fløyen.

#### KONSEKVENSER

På bakgrunn av bjelkelagets opplegg på stein- og sandfylling som ikke samsvarer med opplysninger i salgsoppgave (grunnmur av naturstein), er det overveiende sannsynlige store skader i konstruksjonen som følge av fukt, råte og treskadeinsekter. (...)

#### TILSTAND FUNDAMENT OG GRUNNMUR

Vegg mot øst, faktiske forhold

Under eiers arbeid på østvegg ble det avdekket at bygningsfløyen ikke har grunnmur.

Forholdet kom tydeligere frem etter at eier gravde seg ned i grunn langs yttervegg. Her oppdaget han et ca 30 cm tykk fylling av stein og sand «fundament» som er opplegget til gulvbjelkene. Under fyllingen er det fuktig leire/silt.

«Fundament» 20 – 30 cm tykk stein- og sandfylling fra byggeår

Bygget har ikke grunnmur av naturstein

Litt «grunnmur» av lecablokker

(Selger) skrev navnet sitt i fuktig murpuss i 2011 (...)

Dette er ikke grunnmur, men kun en tynn støpt sementkant fra 2011 (høyde fra 5 – 20 cm).

Kanten er «støpt» fra betonghellene opp mot bunnstokk i vegg. (...)

Som følge manglende grunnmur på bygget, er det behov for betydelige «utbedringstiltak», det vil si etablering av grunnmur.

Vi tolker lokal utbedring å være å pusse igjen sprekker og reparere løse fuger der hvor det faktisk er grunnmur. (...)

Etablering av fuktsikring med klemlist er ikke mulig å gjennomføre før det faktisk er en grunnmur å fuktsikre. (...)

#### MANGEL / OMFANG

- Det er manglende samsvar mellom opplysninger gitt i salgsdokument og de faktiske forhold.
- Dette angår fundamenter, grunnmur.
- Forholdet gjelder bygningsfløy med gang, 2 soverom og bad.

#### I rapportens konklusjon fremgikk:

(...) En vesentlig del av bygning har ikke fundamenter og grunnmur.

«Fundamenter» består av et ca 30 cm tykt lag med stein- og sandfylling på grunn av leire/silt.

Gulvkonstruksjonen er opplagret på fyllingen ved yttervegger.

Opplysning i tilstandsrapporten i avsnittet Etasjeskiller/gulv mot grunn; «Ved renovering må det regnes med å settes inn/rette opp hele konstruksjonen etter dagens standard, og etablere tilfredsstillende lufting av kryperom under boligen. Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000.»

En betingelse for utførelse av punktet over, er at bygget minst har grunnmur som opplyst i tilstandsrapporten.

Kjøper aksepterer de fleste negative forhold som er beskrevet i tilstandsrapporten, med unntak av at huset i sin helhet ikke står på grunnmur. Han har fått pådratt seg store og uventede kostnader til etablering av grunnmur.

Arbeidet anbefales utført ila. våren 2025.

Utbedringskostnader ble beregnet til kr 510 937,50 inkl. mva. Det ble også fremlagt et pristilbud av 21.10.24 fra T. AS på kr 873 281,25 inkl. mva.

**Kjøper** har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om boligens grunnmur ved salget. Forholdet medførte høye kostnader for kjøper, og kunne ha blitt avdekket av selgers takstmann.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 873 281, samt eventuelle sakskostnader.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke foreligger en mangel. Foretaket har i hovedsak vist til de negative opplysningene som ble gitt om de aktuelle bygningsdelene ved salget, i tillegg til at det var tale om en gammel bolig solgt som et dødsbo. Foretaket kunne ikke se at det var gitt uriktige opplysninger om grunnmuren, og viste til hva som fremgikk av skaderapporten.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Det ble lagt vekt på risikoopplysningene gitt før salget, og at det fremsto som uklart om bygningen hadde grunnmur/fundament av naturstein slik det var opplyst. Etter sekretariatets syn forelå det uansett ikke et verdiminus sett i lys av grunnmurens alder.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet feil ved grunnmuren/boligens fundament. Boligen er oppført på 1800-tallet med tilbygg fra 1970.

Nemnda finner det ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det er ikke konkrete holdepunkter i sakens dokumenter for at selger eller selgers takstmann har gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger i salgsdokumentasjonen, herunder at eventuelle ufullstendige eller uriktige opplysninger har virket inn på kjøpsavtalen. Det vises til sekretariatets drøftelse på disse punktene, som nemnda slutter seg til.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2, har nemnda funnet saken vanskelig da faktum fremstår som uklart. I sekretariatets drøftelse heter det:

Av reklamasjonsrapport 11.9.24 fremgikk bl.a. at grunnforhold er silt/leire (stein og sand), og at det ikke var grunnmur av verken naturstein eller betong under bygget. Samtidig var det uttalt at forholdet kom tydeligere frem etter at eier gravde seg ned i grunn langs yttervegg. Her oppdaget han et ca. 30 cm tykk fylling av stein og sand «fundament» som er opplegget til gulvbjelkene. Under fyllingen var det fuktig leire/silt.

«Fundament» 20 – 30 cm tykk stein- og sandfylling var fra byggeår. Bygget hadde ikke grunnmur av naturstein. Det var litt «grunnmur» av lecablokker. Det var i senere tid utført arbeid på bygningsfløyen, bl.a. ifm. oppføring av tilbygg og skifte av kledning. På bakgrunn av materialene som var benyttet var tiltakene trolig utført i perioden 2000 til 2010, eller eksakt i 2011 da (Navn) skrev navnet sitt i murpussen. Ved

renovering av bygningsfløyen måtte overveiende sannsynlig hele gulvkonstruksjonen rives og fornyes, samt måtte det etableres tilfredsstillende lufting av krypkjeller. Tiltaket ville ikke kunne utføres etter dagens standard uten å etablere ringmur på hele fløyen. Det var «overveiende» sannsynlige store skader i konstruksjonen som følge av fukt, råte og treskadeinsekter. Firmaet tolket lokal utbedring til å være å pusse igjen sprekker og reparere løse fuger der hvor det faktisk er grunnmur. Forholdet gjaldt bygningsfløy med gang, 2 soverom og bad. En vesentlig del av bygning hadde ikke fundamenter og grunnmur.

Finansklagenemnda besitter ikke bygningsteknisk kompetanse, og vår saksbehandling er begrenset til sakens dokumenter. I denne saken fremstår det som noe uklart hvorvidt det foreligger et avvik fra det som var opplyst om ifm. salget. Det fremstår som noe uklart om boligen har et slikt fundament som det var opplyst om at skulle foreligge, når det iht. rapport både vises til at det er funnet noe fundament/stein/masse, men likevel ikke foreligger naturstein/fundament.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurderinger på dette punktet, herunder henvisningen til at verken sekretariatet eller nemnda har byggeteknisk kompetanse.

Nemnda bemerker at det er kjøper som må sannsynliggjøre at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. § 3-2. Slik saken er opplyst for nemnda, kan den ikke se at beviskravet er oppfylt. Ut fra de foreliggende dokumentene – som er grunnlaget for nemndas behandling av saken – er det uklart om boligens grunnmur er i samsvar med hva som var opplyst ved salget eller ikke. Videre er det slik saken er opplyst, uklart hvilke merkostnader en eventuell opplysningssvikt på dette punktet medfører.

Nemnda har følgelig ikke grunnlag for å konkludere med at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2 ut fra de foreliggende dokumentene.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

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