

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-961

29.9.2025

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

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

Avvik ved grunnmur – fundamenteringsfeil – risikoopplysninger – TG 2 og TG 3 – (tidl.) avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1920 ble solgt «som den er» for kr 5,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.11.21. I salgsprospektet var det opplyst at boligen var oppusset i perioden fra 2008-2020 både utvendig og innvendig. Det ble presisert i egenerklæringen at «Alt utenom grunnmur» var rehabilitert, og grunnmuren ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, med merknad om sprekker. Drenering og kjeller ble gitt TG 3. Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved boligens grunnmur og fundamentering. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og at det var gitt konkrete risikoopplysninger om sprekker i grunnmuren. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 993 242, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved grunnmur/fundamentering, 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 Rogaland oppført i 1920.

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

Her kan du flytte inn i et påkostet og flott hjem med innholdsrik planløsning over fire plan. Huset ble gjennomgående oppusset i perioden fra 2008 – 2020 både utvendig og innvendig.

(...) Fra perioden 2008 - 2012 ble hele huset foruten av badet i 1. etasje og kjelleren ribbet ned til skallet og bygget opp igjen på ny.

(...) U. et.: Grovkjeller, selger har gravd ned slik at høyden i dag er ca. 240 cm.

(...) Underetasjen:

Underetasjen er i dag en råkjeller med stort potensial for ny eier som må påregne både tekniske såvel som kosmetiske forbedringer. Nåværende eier har i dag gravd ned slik at høyden i dag er på ca. 240 cm, videre er det blitt lagt isolasjon mellom gulvet opp til første etasje og skapet til rør- i rør systemet er plassert her nede.

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

Enebolig fra 1920 som er betydelig oppgradert / påkostet de senere år. Garasje ble oppsatt på eiendommen i 1990. Boligen bærer preg av et godt vedlikehold. Merknader i rapporten gjelder i hovedsak "alder". Kjeller ("rom under terreng") inkludert drenering bør ferdigstilles på kort sikt.

Grunnmur ble gitt TG 2. Rom under terreng og drenering ble gitt TG 3. Det ble bl.a. opplyst om «noen sprekker i grunnmuren» og at grunnmuren var slitt. Det ble påpekt at kjelleren var under utgraving, og at det siger inn grunnvann. Det var ikke drenering rundt boligen.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2006. Selger krysset «Ja» på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering/fukt i kjeller, og opplyste:

Det er ikke drenering på huset. Kjeller er under utgraving og det siger inn grunnvann.

Selger krysset «Ja» på spørsmål om det er/har vært sprekker i mur, skjeve gulv el.:

Huset er fra 1920. Alt utenom grunnmur er rehabilitert. (...) Grunnmur har noen sprekker.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.11.21, og overtatt av kjøper den 16.2.22.

I forbindelse med dreneringsarbeider som skulle utføres høsten 2022 hadde kjøper engasjert entreprenør til å gjennomføre en befaring. Kjøper fikk da opplysninger om at det var støpt en støttemur innvendig i kjelleren som trolig ikke støtter opp rundt grunnmuren, i tillegg til at støttemuren inneholdt for lite jern. Ifølge entreprenør måtte støttemuren utbedres før utvendig drenering kunne etableres. Kjøper reklamerte til foretaket den 27.9.22.

Foretaket har redegjort for selgers forklaring i e-post av 5.10.22:

Selger opplyser at selger i 2015 startet å grave ut kjelleren selv. Dette ble et mye mer omfattende jobb enn det selger hadde sett for seg, så selger engasjerte inn et firma som heter (MMB) i mai/juni 2015 for å fullføre utgravingen og å støpe denne støttemuren. Selger har ingen kompetanse på betong og jernmengde, så selger hadde ingen forutsetninger for å kunne vite at denne muren hadde for lite jern eller noen grunn til å betvile det fagkyndige arbeidet som ble utført. Kjelleren var ved salg og overtakelse helt uinnredet og alle grunnforhold/vegger/støttemur stod åpent og tilgjengelig ved besiktigelse av kjøper.

Kjøper engasjerte takstmann H for vurdering av forholdet og utarbeidelse av rapporter. I forbindelse med at kjøper igangsatte utbedringsarbeider sensommeren 2024, ble det avdekket at grunnmuren var i svært dårlig forfatning. Fra rapporten (siste revisjon fra oktober 2024) hitsettes:

Muren som er oppført i kjeller vitner om fagmessig utførelse og prosjektering. Bryter med funksjonskrav satt i TEK10 (og TEK17).

Deler av muren har trolig en støttende funksjon. Murens tykkelse og innhold av armering er trolig for svakt dette må dog kontrolleres av fagkyndig på betong og statikk. Muren er oppført direkte på terreng, uten kapillært brytende sjikt. Det er heller ikke etablert drenerende masser bak eller under mur. Det medfører at mur vasser i grunnvann konstant. Vann/fukt vil medføre svekkelser i betong i form av nedbrytning, korrosjon i armering og i verste fall frost.

(...) Ved befaring den 17.09.2024 ble det avdekket spor på at deler av gulv/terreng i kjeller har blitt senket ved tidligere anledning. Ifm. senkning har det blitt støpt delvis under opprinnelig grunnmur mot øst og nord. Støp fyller ikke inn under hele grunnmur, knapt 30- 50%. I tillegg ble det avdekket at massene under opprinnelig grunnmur mot øst og nord ikke er fundamentert på berg, som først antatt, men på flak av fyllttskifer. Utbedring av forstøtningsmurer mot øst og nord medfører en vesentlig risiko for at deler av grunnmur kan kollapse. Det samme gjelder dersom masser fjernes fra utsiden ifm. etablering av dreneringssystem.

Forholdene som har dukket opp etter at terreng ble gravd opp tilsier at det er en økt risiko/konsekvens ved grunnmur enn det som er vurdert i tilstandsrapport- dersom det utføres masseutskiftninger ifm. med drenering langs grunnmuren, eller om forstøtningsmur fjernes fra innsiden. En av to, begge kan medføre at deler av grunnmur kolliderer og fare for setninger som forplanter seg oppover i konstruksjonen.

Etter nye opplysninger/funn ifm. oppgraving langs østsiden (destruktivt inngrep), vil det etter undertegnede vurdering være naturlig å oppjustere grunnmurens tilstandsgrad til 3 (TG3).

På bakgrunn av funnene ble arbeidet med å etablere drenering stanset da det var en risiko for at deler av grunnmuren kunne kollapse.

Kjøper har fremlagt et prisestimat på kr 746 048 fra byggefirma R for utbedring av grunnmur og støttemur. Kostnadene for etablering av drenering er da holdt utenfor. Kjøpers krav om prisavslag var basert på kostnadsestimatet fra byggefirma R, samt 30 % påslag for fastpris, som ifølge kjøper

utgjorde kr 993 242.

Kjøper har anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om grunnmuren/arbeid på grunnmuren, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har videre anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har bl.a. vist til at utbedringskostnadene utgjorde hele 15-19 % av kjøpesummen, selv om kostnader til drenering var holdt utenfor. Kjøper viste også til FinKN 2022-753, FinKN 2022-637 og FinKN 2027-586. Kjøper har anført at utbedringsbehovet på grunnmuren var langt større enn det som ble forespeilet kjøper i salgsdokumentene. Spesielt har kjøper vist til at det var fare for at grunnmuren kollapset dersom tiltak ikke ble satt i verk. Kjøper har bestridt at kravet var bortfalt som følge av passivitet, og viste bl.a. til FinKN 2020-644.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 993 242, og forsinkelsesrente regnet fra 27.10.22.

Forsikringsforetaket har prinsipalt anført at kjøpers krav var tapt som følge av passivitet, og subsidiært at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har videre anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har bl.a. vist til at grunnmuren og boligens fundamenter var 102 år gamle, og at grunnmuren ble gitt TG 2 med opplysninger om slitasje og sprekker. Videre ble kjelleren (Rom under terreng) gitt TG 3.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Sekretariatet viste bl.a. til at boligens grunnmur var gitt TG 2, drenering og kjeller var gitt TG 3, og at det var gitt konkrete risikoopplysninger om innsig av grunnvann og manglende drenering.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 i saken. Det er i korte trekk vist til følgende:

Kjøper har anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om grunnmuren og arbeid på en innvendig støttemur i kjeller. Kjøper har bl.a. vist til at støttemurens tykkelse og armering trolig er for svak, samt at muren er oppført direkte på terreng uten kapillærbrytende sjikt.

Ved salget var det bl.a. opplyst at "underetasjen er i dag en råkjeller med stort potensial for ny eier som må påregne både tekniske såvel som kosmetiske forbedringer. Nåværende eier har i dag gravd ned slik at høyden i dag er på ca. 240 cm". Kjeller og drenering ble gitt TG 3 i tilstandsrapporten.

Selger har opplyst at de ikke er kjent med forholdene det reklameres på, utover det som fremgår av salgsdokumentene. Selger har videre opplyst at de først startet med å grave ut kjelleren selv, men at dette ble en mer omfattende jobb enn de hadde sett for seg. Selger engasjerte derfor et firma (MMB) for å fullføre utgravingen og støpe den aktuelle støttemuren.

Slik saken er opplyst for oss, kan vi ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger var kjent med feil ved grunnmur/støttemur utover det som ble opplyst ved salget.

Sekretariatet kan heller ikke se at mer utfyllende opplysninger om faglært arbeid ved oppføring av en støttemur i kjeller ville være egnet til å ha noen innvirkning på saken i negativ retning.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat. Det fremkommer ikke noe i kjøpers nemndsansmodning av 23.5.25 som er egnet til å endre nemndas syn.

Sekretariatet har videre kommet til at det heller ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er vist til følgende:

I denne saken utgjør de nødvendige kostnadene for å utbedre grunnmuren utgjør kr 746 048 (kr 993 242 med 30 % påslag for fastpris), dvs. 14-19 % av boligens kjøpesum, og det kvantitative vesentlighetskravet er dermed oppfylt. Spørsmålet vil dermed være om kvalitative momenter likevel medfører at det ikke foreligger

et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand.

Det er her tale om en bolig oppført i 1920, men som var opplyst å være gjennomgående oppusset i perioden fra 2008-2020. Grunnmur fra byggeår ble gitt TG 2, med opplysninger om noe sprekker og slitasje. Normal tid for reparasjon av plasstøpt betong ble opplyst å være 15-40 år. Kjeller/Rom under terreng ble gitt TG 3, med opplysninger om at "kjelleren er under utgraving og det siger inn grunnvann", jf. opplysninger i egenerklæringen. I egenerklæringen opplyste selger også at alt utenom grunnmur var rehabilitert.

Slik saken er opplyst for oss, finner vi ikke at det var upåregnelig med kostnader til utbedringer av boligens 102 år gamle grunnmur. Dette på bakgrunn av grunnmurens alder og tilstandsvurdering (TG 2), men også på bakgrunn av de øvrige risikoopplysningene som ble gitt om kjelleren/manglende drenering/innsig av grunnvann (TG 3). Sekretariatet ser det slik at forholdene i kjelleren innebar en økt risiko for slitasje og belastning også på grunnmuren. Kjøper måtte etter vårt syn være forberedt på kostnader til utbedring av både grunnmur og kjeller. Per i dag kan vi ikke se at det er dokumentert noen skader på boligen for øvrig, selv om det har gått mer enn tre år siden salget. Vi forstår det likevel slik at igangsetting av utbedringer av grunnmur/støttemur/drenering vil kunne medføre risiko for kollaps av deler av grunnmur og fare for setninger som forplanter seg oppover i konstruksjonen. Sekretariatet har merket seg at utbedringskostnadene er høye, og har forståelse for at kostnadsbildet kan ha fremstått upåregnelig for kjøper. Vi ser det likevel slik at kjøper, på bakgrunn av opplysningene ved salget, må anses å ha overtatt risikoen for at kostnader til utbedringer av boligens grunnmur/fundamentering ble høyere enn kjøper hadde regnet med.

Sekretariatet har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Se til sml. bl.a. FinKN 2023-250 og FinKN 2018-524 (før lovendring) og FinKN 2025-137 og FinKN 2025-536 (etter lovendring).

Nemnda slutter seg også til dette. Heller ikke her fremkommer det noe i nemndsanmodningen som rokker ved nemndas konklusjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).