

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1001

15.9.2026

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

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

Flere forhold – takteking, skjevheter, el-anlegg, mv. – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-19.

En enebolig fra 1966, tilbygd i 1977, ble solgt for kr 4,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.10.22. Boligen ble markedsført som «Spennende og innholdsrik». Innledningsvis i tilstandsrapporten fremkom det at boligen hadde normal standard og var jevnlig vedlikeholdt. I rapporten var flertallet av boligens bygningsdeler gitt TG 1, bl.a. byggegrunn og terrengforhold. En del punkter var vurdert til TG 2, herunder overflater og el-anlegg. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold, bl.a. avvik ved el-anlegget, skjevheter i gulv, og feil ved tak. Kjøper anførte bl.a. at forholdene var upåregnelige på bakgrunn av opplysningene gitt i salgsdokumentene. Foretaket avviste kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt risikoopplysninger ved salget som gjorde at skadeomfanget som nå var avdekket var påregnelig for kjøper. Nemnda kom til at avvik ved takteking, terrengfall, skjeve gulv og el-anlegg utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 489 050, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tak, el-anlegg, manglende terrengfall, setningsskader, manglende godkjenning av bod/entre, samt skjevheter i gulv, jf. avhl. § 3-2. Twisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Telemark oppført i 1966, tilbygd i 1977.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om «Spennende og innholdsrik enebolig». Under «Standard» var det opplyst om en velholdt og pen enebolig med «usjenert og rolig beliggenhet», oppført i 1966. Selger opplyste i egenerklæringen at selger kjøpte boligen i 2000, og hadde bodd 22 år i boligen.

Takteking

Det er opplyst i salgsdokumentasjon at takstein, renner og beslag ble byttet i 2020, og at underlagspapp, sløyfer og lekter ble skiftet samtidig.

I tilstandsrapporten har takteking blitt vurdert til TG 0, og det er opplyst at boligens takteking består av krum glasert teglstein nylig skiftet 2020. Videre er det opplyst at det ikke er avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og takteking ser ut til å være tett. Takstein vurderes å fylle sin funksjon mange år fremover i tid.

Selger opplyste i egenerklæringen om tidligere lekkasje fra tak og rundt pipe, som var utbedret av fagfolk.

Setningsskade

Byggegrunn ble gitt TG 1, det var ikke avdekket setningsskader/riss i selve grunnmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Grunnmur og fundamenter var gitt TG 1, og terrengforhold rundt boligen var skrånende, gitt TG 1.

Selger opplyste på spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv e.l. at «Har sett en liten spekk i mur i underetasje ut mot parkering».

Manglende terrengfall

Boligen var «fint plassert i terrenget». I bakkant av boligen var det en skråning opp til et platå med fantastisk utsikt.

I tilstandsrapporten er punktet «terrengforhold» vurdert til TG 1. Det opplyses om at «terreng rundt boligen er skrånende». Drenering var gitt lys TG 2 med opplysning om drenering fra byggeår, halvparten av forventet brukstid var oppbrukt, og tiltak for redrenering rundt boligen kunne ikke utelukkes. Rom under terreng var gitt TG 1.

Manglende samsvarserklæringer

Det var ved salget opplyst at det «foreligger samsvarserklæring av endring datert 29.10.21».

El-anlegg var gitt mørk TG 2. El-anlegget ble installert/sist oppdatert i 2020. Alle elektriske arbeider var utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. På spørsmål om det var utført/foretatt tilleggsarbeider på el-anlegget etter 1999, var det krysset av «Nei». Hvis tilfellet, skulle takstmannen etterspørre samsvarserklæring. Tiltak måtte påregnes når våtrom og overflater oppgraderes. Kostnadsestimat var på kr 50 000- 100 000.

I egenerklæringsskjemaet er det opplyst om utført arbeid av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Selger opplyste om dokumentasjon fra firmaer. Selger opplyste også at det foreligger samsvarserklæring, og hadde vedlagt denne. Selger opplyste om kontroll, at firma hadde gått over anlegget.

Manglende godkjenning av bod/entre

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av tilbygg datert 17.7.74.

Det var opplyst i tilstandsrapporten under «Lovlighet» og «Byggetegninger» at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Selger opplyste at det var en utleiedel hvor tegningene var godkjente av kommunen, men det var da en dør mellom hoveddel og utleiedel. Det var krysset «Nei» på spørsmål om utleiedel var godkjent av bygningsmyndighetene. Ifølge originale byggetegninger var følgende endringer blitt foretatt: Det er foretatt tilbygg av stue/ kjøkken, bad, boder og soverom. Egen inngang. Følgende endringer er blitt foretatt (ikke søkt godkjent): 1) Kjeller: Planløsning endret. Soverom er i dag slått sammen med hobbyrom. Boder er slått sammen. 2) 1. etasje tilbygg: Dør mellom hoveddel og tilbygg er fjernet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at rom i boligen ikke tilfredsstiller kravene til rom for varig opphold. Det er uvisst for megler om bruken av rommene er i samsvar med det som er godkjent hos kommunen, og om rom som ikke er byggemeldt eller godkjent til varig opphold, er omsøkt eller godkjent. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, hoveddel til tilleggsdel er søknadspliktig. Kjøper påtok seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Skjevheter i gulv

Overflater var gitt mørk TG 2. Det var opplyst om parkett i stue og leilighet med høy slitasje på overflater. Potensielle kjøpere måtte selv vurdere nødvendig oppgradering på vegg, gulv og

himlingsflater. Overflater hadde en del slitasjegrad utover det en kunne forvente. Overflater måtte utbedres eller skiftes. Kostnadsestimat var kr 50 000 - 100 000.

Etasjeskiller ble gitt TG 1 hvor det var opplyst om at ved bruk av laser ble ingen unormale avvik registrert på overflater.

Etter salget

Boligen ble solgt for kr 4 950 000 ved kjøpekontrakt datert 26.10.22, og overtatt av kjøper den 15.12.22. I overtakelsesprotokollen var det opplyst: «Kaldt loft ikke gjennomgått Oppdaget mulig setning hjørne soverom sokkeletasje. Oppdaget bak møbler. Ikke synlig for noen parter Samsvarserklæring på elektroarbeid ihht egenerklæring Kommentar til tg0 på tak: Dokumentasjon på fagmessig utførelse».

Kjøper reklamerte den 8.2.23 over 1) konstruksjonsfeil: Setningsskade oppdaget i underetasjen, 2) elektrisk anlegg: Samsvarserklæring på EL-arbeid mangler, 3) uriktige opplysninger om kostnader/utgifter: Tilstandsrapport opplyser at arbeid på tak er TG0, som forutsetter dokumentasjon av faglig, god utførelse, 4) arealavvik: Boligen (oppført 1966) har en tilbygget del fra 1977. Det er opplyst om at det er fjernet en dør. Opprinnelige byggetegninger + tegninger av tilbygg viser at det er kledd inn og oppført ett vindfang og boder, som ikke er byggemeldt, 5) vinduer: Vinduer er i dårlig tilstand. Vinduer flasser, er oppsprukket og tørre. Noen vinduer lar seg ikke åpne, samt 6) Store svanker på gulvet som gjør at det ikke er mulig å legge ny parkett på gulvet uten omfattende utbedring. Kjøper reklamerte den 22.2.23 over at dørene var i dårlig tilstand, fuktskjolder i tapet og tak i stuen, areal som er en del av tilbygg fra 1977 er ikke inntatt i de opprinnelige byggetegningene, samt manglende fall ved grunnmur.

Det er fremlagt en rapport fra takstmann Ø av 18.8.23, revidert 20.9.23. I rapporten fremgikk følgende kostnader for utbedring: Manglende godkjenning av bod/areal i 1. etg. kr 56 550, Mulige setningsskader kr 50 000, Manglende terrengfall kr 75 000, Svanker/ujevnheter i gulv kr 70 000, Elektriske arbeider – samsvarserklæringer kr 37 500 og Takteking kr 200 000. Hva gjelder manglende godkjenning av bod/areal fremgikk at byggetillatelsen og brukstillatelsen datert 17.7.74 var gitt på grunnlag av de godkjente byggemeldingstegningene for tilbygget, uten at rommene «BOD» og «ENTRE» var bygget som egne rom. Arealet i disse rommene fremsto på dette tidspunktet høyst sannsynlig som åpent overbygd areal.

Når det gjelder setningsskaden, ble det opplyst at denne var i den opprinnelige delen av bygningen fra 1966. Skaden befant seg i et soverom i 1. etasje (opprinnelig byggemeldt som hobbyrom), som senere var slått sammen med et tilstøtende soverom. Det var ukjent når ombyggingen ble utført.

Setningsskaden var avgrenset til sørvestre hjørne mot yttervegg, med et høydeavvik på ca. 3 cm som strakte seg om lag 1,5 meter inn i rommet. Resten av gulvet var relativt plant, og himlingen viste ingen tilsvarende nedbøyning. Utvendig var det synlig et mindre riss i vegg/brystning, som var opplyst i egenerklæringen. Selve setningen i gulvet var derimot ikke omtalt i salgsdokumentasjonen. Det ble vurdert som nødvendig å undersøke om betongplaten var understøttet av komprimert grunn eller om det fantes hulrom. Dette ville kreve fjerning av parkett og opppigging av deler av betongplaten. Dersom grunnen viste seg å være stabil og tilstrekkelig komprimert, kunne området repareres ved gjenstøping og avretting. Setningen ble vurdert som stabil på inspeksjonstidspunktet, da det ikke var registrert setninger i terrenget utenfor grunnmuren.

Det ble avdekket manglende terrengfall fra grunnmuren på østsiden av boligen, hovedsakelig ved den opprinnelige bygningsdelen fra 1966. Terrenget skrånet inn mot bygningen, og asfalten inntil grunnmuren hadde svakt fall mot huset. Terrenget lå også så høyt at det var risiko for

vanninntrengning i lufterventiler. Det var ikke registrert fukt- eller vannskader ved befaringen, men forholdet kunne medføre risiko for vanninntrengning ved kraftig nedbør, særlig fordi asfalt leder overflatevann mot grunnmuren når riktig fall mangler. Det ble derfor anbefalt å utbedre terrengforholdene slik at vann ledes bort fra bygningen.

Det ble registrert betydelige høydeavvik i parkettgulvet i stuen, oppdaget i forbindelse med planlagt utskifting av gulvet. Målingene viste nivåforskjeller på opptil 30 mm totalt og opptil 8 mm over 2 meter. Bygningen har et trebjelkelag fra 1966, og noe nedbøyning over tid måtte påregnes.

Det manglet samsvarserklæringer for elektriske arbeider utført i 2020, herunder ombygging av sikringsskap i både hovedbolig og utleiedel samt montering av elbillader.

Det ble avdekket mangelfull innfesting av takstein, særlig i randsoner og ved gradrenner, noe som øker risikoen for avblåsing. Stikkprøvekontroll viste at takstein på østsiden ikke var festet, og kappede stein ved gradrenner hadde liten anleggsflate og fremsto ustabile. Det ble anbefalt å kontrollere utførelsen opp mot produsentens monteringsanvisning. Videre var det kun montert én rad snøfangere mot nord, selv om det stilles krav til snøfangere på alle relevante takflater. Det ble derfor anbefalt å fremskaffe produktdokumentasjon og leggeanvisning for taksteinen.

Kjøper reklamerte 25.9.23 over feil ved taktekking.

Selger har forklart følgende:

To sikringsskap ble bygd om til automatsikringer, og det ble montert elbil lader av elektrikerfirma M. Vi har etterspurt samsvarserklæring, da vi ikke mottok dette automatisk. Firmaet er konkurs, og det kan nå ikke skaffes samsvarserklæring. Angående arbeider utført av elektrikerfirma M, så var det ikke mulig å få tak i noe som helst. Snakket med personen som jobbet der tidligere som nå jobber i elektrikerfirma G. Han sa at alt elektronisk ble borte når de gikk konkurs for ca 1 år. Alternativt kunne de ta på seg jobben, og gå gjennom det elektriske, og komme med en samsvarserklæring på grunnlag av det. Han regnet med at dette ville koste ca kr 2000,-. Dette har kjøper fått beskjed om på epost 16.12.2022.

(...)

Etter at huset var solgt og vi hadde flyttet ut møblene oppdaget vi til vår store forskrekkelse at det var en glippe under lista, der sengen hadde stått. Vi tok straks kontakt med megler K, om hva vi skulle gjøre med dette. Hun underrettet kjøper før dato for overtakelse. Vi hadde ikke oppdaget dette før. Til opplysning er det blitt gravd fra kommunen på ca 2006 (er litt usikker på nøyaktig dato, men dette er opplysninger som vi kan få tak i fra kommunen). Det ble også gravd utenfor ifbm utvidelse av parkering. Dette ble gjort av byggefirma S i 2013.

Det er fremlagt en rekke dokumenter i saken som gjelder el-anlegget fra selgers eiertid, bl.a. samsvarserklæring av 8.2.22 og 29.10.21, i tillegg til fakturaer fra flere elektrofirma.

Foretaket har lagt frem e-postkorrespondanse mellom kjøpers advokat og foretaket som omhandlet tidspunktet for når avvik ved tak ble avdekket. I tillegg har foretaket lagt frem en uttalelse fra meglerfirma M som uttaler seg om terrengforholdets betydning for boligens verdi. Meglerfirma skriver bl.a. følgende i e-post datert 7.4.26:

Boligen ligger i en skråning og eventuell fall mot bygningen i terreng vill ikke gi noen utslag i verdifastsetting dersom det ikke var fremkom større skader forårsaket av dette – utover det som stod i tilstandsrapporten.

Kjøper har lagt frem reklamasjon datert 25.9.23, hvor kjøper reklamerer over feil ved taktekking.

Kjøper har anført at boligen har mangler etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at taktekkingen også har en mangel etter avhl. § 3-2 (3), da taktekkingen strider med offentligrettslige krav etter TEK-17. Kjøper reklamerte den 25.9.23 over taket, og dermed rettidig. Takstmannen har tilbakeholdt informasjon som han kjente til, eller måtte kjenne til. Det er vist til forskrift til avhendingslova § 2-17. Hva gjelder manglende samsvarserklæring anføres det at selger

har misligholdt sin opplysningsplikt. Selger har opplyst at det foreligger samsvarserklæring, hvilket ikke er tilfelle. Selger har dermed gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Det bemerkes i denne sammenheng at kvitteringer ikke kan sidestilles med en samsvarserklæring.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 489 050, og forsinkelsesrente regnet fra 30.1.25.

Forsikringsforetaket har bestridt kjøpers krav. Foretaket har i hovedsak anført at kjøper ikke har reklamert innen rimelig tid for avvik ved taktekking, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og vist til at forholdet ble oppdaget ved takstmannens befaring den 9.6.23. I alle tilfeller foreligger det ikke mangelsansvar, og TEK 17 var ikke riktig referansegrunnlag. Når det gjelder øvrige forhold, har foretaket vist til at det ble opplyst om sprekke i mur, og at overflater ble gitt TG 2. Mangelfulle opplysninger om terrengforhold oppfylte ikke innvirkningsvilkåret, og drenering ble gitt TG 2. Videre var det ikke opplyst om samsvarserklæring for alt arbeid, og det var opplyst om både faglært og ufaglært arbeid. El-anlegget ble gitt TG 2. Det var reklamert for sent over manglende godkjenning av bod/entre, og i tillegg var et eventuelt krav bortfalt ved passivitet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2 når det gjaldt taktekking, terrengforhold og skjevheter i gulv, som følge av at det ble gitt positive opplysninger ved salget. Krav knyttet til manglende samsvarserklæring, setningsskader, og manglende godkjenning av bod/entre utgjorde ikke mangler etter avhendingslova.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til taktekkingen, herunder at det er reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd, terrengfallet inn mot boligen, og skjevheter i gulvet, herunder at forholdet ikke er bortfalt grunnet passivitet. Nemnda viser til sekretariatets drøftelse på disse punktene, som nemnda slutter seg til.

Videre er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8 knyttet til setningsskade og manglende godkjenning av bod/entre. Også på disse punktene tiltrer nemnda sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder kjøpers reklamasjon knyttet til manglende samsvarserklæring, er nemnda kommet til en annen konklusjon enn sekretariatet. I egenerklæringsskjemaet var det i punkt 11.1 krysset bekreftende for at det foreligger samsvarserklæring i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kjøper har etter overtakelsen oppdaget at det ikke foreligger slik samsvarserklæring, og takstmann Ø «opplyser at det må gjennomføres nødvendig kontroll slik at ny samsvarserklæring kan utstedes», jf. kjøpers klage av 11.9.25. Nemnda legger takstmann Øs vurderinger til grunn og er kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for å utbedre de forhold der nemnda har konstatert at det foreligger en mangel, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Utbedringskostnadene for terrengfall, skjevheter i gulv og manglende samsvarserklæring er opplyst å utgjøre henholdsvis kr 75 000, kr 70 000 og kr 37 500, jf. reklamasjonsrapport utarbeidet av takstmann Ø. Nemnda legger disse beløpene til grunn ved utmålingen av prisavslaget.

Når det gjelder utbedring av mangelen knyttet til taktekkingen, har kjøper anført at utbedringskostnadene er kr 200 000, jf. takstmann Øs reklamasjonsrapport. Nemnda bemerker at

det i beløpet er inntatt en post kalt «Andre forhold – usikkerhet. Avregnes» på kr 62 500. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at dette beløpet utgjør nødvendige utbedringskostnader, og nemnda legger til grunn at utbedringskostnadene knyttet til taktekingen er kr 137 500.

Nemnda finner at det skal gjøres et visst standardhevingsfradrag ved utmålingen av prisavslaget, særlig knyttet til utbedring av skjevheter i gulvet. Etter en samlet vurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 275 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Vegard Kleven (forbrukerrepresentant).