

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2026-1018

18.9.2026

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

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

Flere forhold – el-anlegg – grunnmur/fundament – reklamasjonsfristen – avvisning? – avhl. §§ 3-2, 4-12, 4-14 og 4-19.

En tomannsbolig fra 1957 ble solgt for kr 4,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.4.22. I tilstandsrapportens innledning ble boligen beskrevet som å ha «varierende grad av tilstand». Det fremkom likevel opplysninger om visse moderniseringer i nyere tid. I all hovedsak var boligens bygningsdeler gitt TG 2, og det var opplyst om flere konkrete avvik. I selgers egenerklæring ble det opplyst at flere arbeider på boligen var utført ved egeninnsats. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold ved boligen, bl.a. avvik ved el-anlegget, grunnmur/fundament og feil ved drenering. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at selgers takstmann hadde opptrådt grovt uaktsomt ved å påta seg et oppdrag hvor han var inhabil. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper fikk opplysninger om forholdene på ærlig og redelig vis. Nemnda kom til at avvik ved el-anlegg/kjellerleilighet og feil ved grunnmur/fundament ved inngangsparti utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 403 518, krav om takstutgifter kr 39 205, tapte leieinntekter kr 325 000, advokatbistand kr 138 188, samt forsinkelsesrenter.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegg, grunnmur/fundament ved inngangsparti, fukt i kjeller, og feil ved drenering, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en tomannsbolig i Troms fylke oppført i 1957.

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

Svakt skrånende tomt. Tomt var snødekt på befaringsdagen og er av den grunn ikke nærmere vurdert. (...)

Boligen har en god planløsning over 3 plan. Du har 3 romslige soverom og bad i 2.etasje, og stue og kjøkken i 1.etasje. I underetasjen er det etablert en utleiedel med to soverom, kjøkken og bad (denne er ikke søkt godkjent hos kommunen). Boligen er noe oppgradert i senere tid med bla en del nye overflater. (...)

Innhold

1.etasje: Entrè, vindfang, kjøkken, bod og stue. Garasje vegg i vegg.

2.etasje: Gang, bad og 2 soverom.

Underetasjen: Trapperom, èntre, 2 soverom, bad/vaskerom og kjøkken (...)

Våtrom:

Begge våtrom fremstår som oppgradert men hvor utførelse ikke er utført av fagpersoner. En god del avvik som krever oppmerksomhet.

Når det gjaldt kjøkkenet, var det opplyst at kjøkkeninnredning og hvitevarer i 1. etasje var fjernet, og at det måtte kjøpes inn og monteres ny innredning med hvitevarer. Det var «en del» avvik ved kjøkkeninnredning i kjellerleilighet. Det var opplyst om moderniseringer og påkostninger, herunder oppgraderinger utført av selger: Kjeller: El-arbeid utført i bad (fagmontør), 1. etasje: etterisolere stue og vaskerom under trappa, nye gulv, list og vegger i stue, kjøkken og gangen, lagt inn stikkontakter i stuen og kjøkken (fagmontør). I 2. etasje var det opplyst om etterisolert mellom soverommet og lagt inn ny vegg. På fasade var det opplyst om puss og maling av grunnmur + trapp til hoveddør. Utvendige bygningsdeler var med varierende grad av tilstand.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2021, og hadde bodd 2 mnd. i boligen. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, og opplyste om både faglært og ufaglært arbeid på våtrom. Selger kjente ikke til problemer med drenering, fuktinnsig mv. i underetasje/kjeller, utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, eller sprekker i mur, skjeve gulv e.l. Selger svarte «Ja, kun av faglært» på spørsmål om kjennskap til arbeid på el-anlegg, og oppga:

Forrige eier har utført arbeid gjennom (elektrikerfirma E). (Elektrikerfirma A) har utført elektrisk arbeid i 1. etasje.

Det forelå ikke samsvarserklæring, og selger kjente ikke til kontroll av el-anlegget. Selger opplyste videre om følgende arbeider utført ved egeninnsats:

Malt fasade i 2019, etterisolert kjelleretasje med 5 cm isopor og ny puss på fasade og lagt drenering på fasade øst. Ny takk byttet i 2018. Arbeid i 2021/2022 Grunnmur arbeid 2021 som maling og pussing. Etter isolert 1 etg. stue med 10 cm glava(og under trappa), og mellomstore soverommet med 10 cm glava. Lagt inn nytt gulv og panel/mdf plater. avrettet garasjegulv.

Kjellerleilighet var ikke godkjent av bygningsmyndighetene. Selger opplyste om endret planløsning på 1. etasje, revet ned lettvegg på kjøkken. Selger opplyste også:

Har hatt boligen i par måneder og således ikke fått gå igjennom boligen i en forstandeligvis. Den selges sådan med informasjon fra hva forrige eier også har gjort.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at boligen hadde «varierende grad av tilstand». Boligen ble modernisert og påkostet en del i 2017. En god del utvendige og innvendige avvik krevde tiltak og oppmerksomhet. Boligen fremstod som vedlikeholdt sett ut fra byggeår.

El-anlegget ble gitt mørk TG 2. Det var opplyst om at det ikke forelå el-tilsynsrapport siste 5 år, og at el-anlegget ble sist installert/oppgradert i 2002. Det forelå ikke samsvarserklæring. Det var opplyst om «El. anlegg med varierende grad av alder. Anlegget bæ ha en utvidet elsjekk av fagperson».

Når det gjaldt rom under terreng, var det opplyst at det var foretatt hulltaking i kjøkken/stue i en innforet, isolert vegg mot grunnmuren, uten at det ble påvist tegn til skadelig fuktnivå.

Byggegrunn var gitt TG IU. Det var opplyst:

Bygning antatt fundamentert på stabile underlagsmasser. På grunn av snødekte overflater kan det ikke gjøres en forsvarlig vurdering.

Drenering var gitt mørk TG 2:

Drenering/utvendig fuktsikring antas å være fra byggeår og hvor det kan være gjort noen lokale tiltak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og væreavgjørende.

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Estimert kostnad knyttet til redrenering av denne halvpart av tomannsbolig settes til ca. 150 000 - 200 000,-

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter var gitt TG IU, og det ble opplyst om grunnmur av betong som på grunn av snødekte overflater ikke kunne vurderes. Av samme årsak ble også terrengforhold gitt TG IU. Det var også opplyst:

Befaring ble begrenset ved at utvendige overflater slik som tomt, grunnmur, yttertak mv. var snødekt ved befaring. Det tas derfor forbehold om eventuelle avvik som ikke kunne oppdages som følge av dette.

Det opplyses videre om at takstmann er samboer med ansvarlig megler. Oppdraget ble bestilt direkte av kunde og besiktiget før megler var bestemt.

Kjøper har opplyst at de i forbindelse med visningen fikk tilsendt salgsoppgaven fra selgers kjøp av boligen i 2021. Kjøperne hadde dermed tilgang til både salgsoppgave med egenerklæring og tilstandsrapport fra 2021, og tilsvarende dokumenter fra 2022 da de selv kjøpte.

Boligen ble solgt for kr 4,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.4.22, og overtatt av kjøper den 19.5.22.

Kjøper har forklart at kjøpers far (byggmester H) den 24.9.22 var i boligen for å utføre en avretting av gulvet i inngangspartiet. I den forbindelse ble det gjort undersøkelser av hvilken type isolasjon som var brukt i gulvet, og det ble avdekket manglende understøttelse i inngangspartiet, og betongsøylene var havarert. Notat utarbeidet av byggmester S med en detaljert beskrivelse av skaden ble sendt til foretaket. Kjøper reklamerte den 26.10.22 over sprekk i mur.

I en uttalelse fra elektrikerfirma E av 2.12.22 fremgikk bl.a. at firmaet hadde montert el-anlegg som beskrevet i samsvarserklæring og:

Nytt inntak med tilknytning skap ute med måler, nytt sikringsskap i kjeller med sikringer hvor to kurser er benyttet som arbeid strøm via stikkontakt montert provisorisk ved siden av skap. Øvrige kurser er blombert. Da vi ikke hørte mer fra kunden ble vi avventende med øvrig installasjon og som vi ikke har gjort noe med. I ettertid viser att det er inntatt ny elektriker. Da denne installasjonen ikke er dokumentert av ansvarlig firma bør det gjøres tiltaks om viser installasjonens sikkerhet og forskriftsmessig stand.

Det bør taes gjennomgang av installasjonen av ansvarlig og uavhengig installatør for å sikre installasjonens sikkerhet og forskrift.

I reklamasjonsrapport fra takstfirma B av 9.12.2022 ble det påpekt setningsskader ved utbygget med inngangspartiet til første etasje. Skadene besto av sprekker i betongsøylene og kraterlignende, mangelfulle overganger mellom søyletoppene og trebygget. Det var ingen svikt mellom grunnen og søylene, men mulig svak understøttelse mellom søylene og konstruksjonen over. Årsaken til kratrene var ukjent, men en mulig forklaring var at en betongtrapp var ufagmessig revet. Søylene måtte forsterkes ved sprekken, og overgangene til bygningen måtte utbedres. Forholdet var ikke opplyst i salgsdokumentasjonen, men ble foreløpig ikke vurdert som et avvik ut fra datidens referansegrunnlag og tilgjengelige opplysninger. Utbedringskostnadene ble anslått til kr 54 112,50.

Kjøper reklamerte den 4.1.23 over el-anlegg.

I uttalelse fra elektrikerfirma A etter kontroll 23.6.2023 fremgikk det at hele den elektriske installasjonen i utleieleiligheten i kjelleren og badet i andre etasje bar preg av ufaglært arbeid. Det var brukt produkter som ikke oppfylte norske standarder, og utførelsen var direkte brannfarlig. Det forelå bare samsvarserklæring for tilknytningsskapet og hovedkabelen til leiligheten, som var installert av elektrikerfirma E. Fordi den øvrige installasjonen var skjult og ufagmessig utført, måtte vegger, tak og gulv åpnes for kontroll og godkjenning av anlegget. Mye av utstyret kunne ikke

gjenbrukes fordi det ikke var godkjent for bruk i Norge. I utleieleiligheten ble det avdekket feil ved kabler ved inngangen/trappen, sikringsskap og sikringer, stikk og skjult varme i gangen, sikringer og skjult varme på kjøkkenet, stikk, jording, kurs og skjult varme på badet samt stikk på soverommet. Det ble også avdekket ufagmessig arbeid i garasjen og feil ved stikk og skjult varme på badet i andre etasje. Inntaket manglet kursfortegnelse, og flere rom måtte åpnes for kontroll og samsvarserklæring. Elektrikerfirma As pristilbud av 7.7.23 var på kr 142 488.

I skaderapport av 24.10.23 fra takstfirma A fremgikk bl.a.:

Det er oppsummerende å si at det er avdekket en lang rekke feil på det eklektiske anlegg, og at det er forhold som må utbedres før anlegg brukes/ belastes som normalt. Det er i dag ingen kjente følgeskader utover hva som faktisk er avdekket. Uten belastning gjør anlegget ingen ytterligere skade. (Sikringer er av) (...)

Sammendrag saker og sammendrag tilknyttet saker:

Underetasje er utført med utleiedel med to soverom, eller et soverom og en stue. I denne etasje må det elektriske anlegg i stor grad repareres eller skiftes ut.

Baderom på loft ble også vurdert på befaring fordi like forhold også gjelder for dette rommet. Her må også deler av el- anlegg repareres eller skiftes ut. (...)

Utbedring var opplyst beregnet til å koste kr 580 000. Det er fremlagt en kalkyle av 24.10.23 fra takstfirma A på kr 601 000 for utbedring av el-feil. I tilbud fra byggefirma N av 23.2.24 ble det angitt kostnader på kr 920 469 for bygningsmessige arbeider på tak, gulv og vegger i forbindelse med undersøkelse og utbedring av el-anlegget.

Kjøper har fremlagt en uttalelse fra eiendomsmegler S som vurderte utleiepris i dagens marked på kr 13 000, for å beregne størrelsen på tapte leieinntekter.

I verifikasjonsrapport fra elektrikerfirma I av 20.6.24 ble det påpekt en rekke feil og avvik ved el-anlegget. Utbedringskostnader ble angitt til kr 86 965, og det var vedlagt tilbud fra elektrikerfirma J.

I e-post av 6.3.25 fra byggmester H (far til kjøper) fremgikk det at det var utført en midlertidig utbedring av betongsøyler/fundament. I e-post av 28.3.25 fra byggefirma T fremgikk bl.a. at det var usikkerheter rundt fastpris for arbeidet med søyler, men at beskrivelse iht. byggmester H kom på ca. kr 150 000. Arbeidet gikk ut på demontering av trapp, sikring, fjerning av ødelagte støtter/søyler, nødvendig graving, sette opp nye søyler og montere tilbake trapp.

Kjøper reklamerte den 21.3.25 over fuktskader i kjellerleiligheten.

I skaderapport fra takstfirma T av 28.7.25 fremgikk det at kjøper hadde oppdaget fuktskader i kjellerleiligheten, som tidligere eier etablerte ved egeninnsats i 2017. I salgsoppgaven var det opplyst om ny drenering langs østveggen. Ved oppgraving i 2023 avdekket nåværende eier blant annet frakoblede drenerør med angivelig motfall, fiberduk direkte rundt rørene og uegnede jordmasser. Den mangelfulle dreneringen hadde i hovedsak ført vann inn i grunnmuren og videre til gulv og vegger. Det ble registrert fukt og fuktmerker, samt avflassing av puss og maling, på blant annet kjøkken, soverom, gang og bad i underetasjen. Utbedring krevde ny forskriftsmessig drenering, estimert til kr 67 257, og innvendige reparasjoner, estimert til kr 85 192.

Det er i tillegg fremlagt flere fagkyndige uttalelser i saken. Selgers takstmann har forklart at eiendommen ved hans befaring var preget av store snømengder.

Oppsummering av kjøpers krav er gitt i klagen til FinKN:

- Fundamentering inngangsparti: kr 150 000
- Elektrisk anlegg kjellerleilighet: kr 1 062 957
- Drenering og fuktskader kjeller: kr 190 561

- Tapte leieinntekter: kr 325 000
- Juridisk bistand før klagen: kr 53 188
- Utgifter til dokumentasjon: kr 39 205
- Totalt krav: kr 1 829 911

**Kjøper** har anført at boligen har mangler, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har i hovedsak vist til at det er avdekket flere avvik ved el-anlegget, og at selger kjente til skadet fundament/sprekk i grunnmur fra sitt kjøp av boligen i 2021. Det ble gitt mangelfulle opplysninger av selgers takstmann, som for øvrig måtte anses som inhabil i saken, jf. forskrift til avhendingslova § 1-3. Kjøper har reklamert rettidig, og uansett kan ikke selger påberope reklamasjonsfristen når det er gitt grovt uaktsomme eller bevisst uriktige opplysninger om at arbeidet var utført av faglærte.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 403 518, krav om takstutgifter på kr 39 205, erstatning for tapte leieinntekter på kr 325 000, advokatbistand på kr 138 188 og forsinkelsesrente.

**Forsikringsforetaket** har bestridt mangelsansvar. Foretaket har i hovedsak vist til at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Subsidiært anføres det at flere av forholdene var kjent for kjøper før avtaleinngåelse, jf. avhl. § 3-10. Det er gitt risikoopplysninger om forholdene, og det er ikke holdepunkter for opplysningssvikt fra selger/takstmann. Tapte husleie er et indirekte tap som fordrer utvist skyld fra selgersiden, jf. avhl. § 7-1 andre ledd bokstav b.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at avvik ved el-anlegg/kjellerleilighet og feil ved grunnmur/fundament utgjorde mangler etter avhl. § 3-2. Når det gjaldt avvik ved drenering kom sekretariatet til at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Nemnda bemerker innledningsvis at den har funnet det krevende å vurdere denne saken, gitt det store tilfanget av dokumenter og innlegg fra partene. 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 en sak på samme detaljnivå som f.eks. en domstol er derfor begrenset. I lys av partenes omfangsrike, tekniske og gjentakende fremlegg og anførsler, har nemnda derfor vurdert om ikke saken bør avvises av hensyn til nemndas effektivitet, jf. godkjenningssloven § 14 første ledd bokstav f og vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d. Nemnda har likevel – etter en samlet bedømmelse – kommet til å kunne tiltre sekretariatets grundige vurdering av mangelsspørsmålet i saken. Nemnda er derfor enig i at det foreligger avvik ved el-anlegg/kjellerleilighet og feil ved grunnmur/fundament ved inngangsparti som utgjør mangler etter avhl. § 3-2 første ledd. Nemnda viser her til sekretariatets begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det er reklamert for sent for så vidt gjelder avvik ved drenering/fukt i kjeller. Det fremkommer ikke noe nytt i senere innlegg fra partene som rokker ved dette.

Etter fradrag for kjøpers egenandel og standardheving er kjøper av sekretariatet tilkjent kr 175 000 i prisavslag for de to forholdene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda har kommet til at fradraget for standardheving/forlenget levetid er satt noe høyt for begge avvikene og har kommet til at passende prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd kan settes til kr 225 000, etter fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Erstatning for utgifter til advokat settes til kr 60 000, jf. avhl. § 4-14. For øvrige poster er nemnda enig i at det ikke er grunnlag for erstatning etter nevnte bestemmelse. Det vises også her til sekretariatets grundige begrunnelse.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Vegard Kleven (forbrukerrepresentant).*