

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1081

5.10.2026

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

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

Flere forhold – avvik oppdaget i tilstandsrapport ved videresalg – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1999 ble solgt for kr 3,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.10.22. Boligen ble beskrevet å ha «Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon» og var «jevnlig vedlikeholdt». Flesteparten av boligens bygningsdeler var gitt TG 1 i tilstandsrapporten, mens rom under terreng ble gitt TG 0. Et par år etter overtakelsen, i forbindelse med kjøpers videresalg av eiendommen, oppdaget kjøpers takstmann flere negative forhold ved eiendommen som måtte medtas i ny tilstandsrapport. Kjøper anførte at avvikene utgjorde mangler da de måtte ha vært til stede også i 2022, uten at disse ble omtalt i tilstandsrapporten. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at man ikke kunne se bort ifra at bygningsdelenes tilstand hadde forverret seg mellom kjøp og videresalg. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 300 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved rom under terreng, fuktsikring og drenering, vannledninger og bad, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1999.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om at eneboligen går over 3 plan og inneholder følgende:

Hoveddel - Stue, kjøkken, 4 soverom, bad, vaskerom og vindfang.

Utleiedel/underetasje - Stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og entré og bod.

Utleiedel var ikke byggemeldt og godkjent for varig opphold. (...)

I tilstandsrapporten ved salget datert 10.10.22 ble det gitt følgende opplysninger:

Boligen ble beskrevet med normal standard og jevnlig vedlikehold. Rom under terreng fikk TG 0. Hulltaking ble ikke utført fordi konstruksjonen gjorde det unødvendig; Leca-mur var synlig i boden, øvrig bakvegg lå bak kjøkken og våtrom, og det ble ikke registrert fukt. Byggegrunnen var sprengsteinsfylling.

Dreneringen, opplyst å være fra byggeåret, fikk mørk TG 2. Avviket som ble nevnt, var manglende topplatt på knotteplaten; montering ble anbefalt. Grunnmur og fundamenter fikk mørk TG 2 på grunn av sprekker i mur/puss og riss; lokal utbedring ble anbefalt. Forstøtningsmurene av naturstein og betong fikk mørk TG 2 på grunn av mindre sprekker/skjevheter og sprekk i betongmuren ved innkjørselen. Lokal utbedring og kontroll av mulig jordtrykk ble anbefalt.

Bad/vaskerom i leiligheten var opplyst å være bygget etter TEK10, men utførelsesdokumentasjon manglet. Rommet hadde baderomsplater, malt tak, flislagt gulv, elektriske varmekabler,

nedsenket dusjsone og dusjkabinett. Overflatene fikk TG 1. Sluk, membran og tettesjikt fikk mørk TG 2: plastsluk, smøremembran med ukjent utførelse og mer enn halvparten av forventet brukstid brukt opp. Sanitærutstyr og innredning fikk mørk TG 2. Det var nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det manglet drenering fra susternekassen og tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje; videre undersøkelser og synliggjøring av lekkasjevann ble anbefalt. Hulltaking var ikke mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Kjøkken og yttervegg lå bak våtsonen; fuktindikator viste ingen symptomer på fukt. Vannledningene, av plast og besikket i rørskap, fikk TG 1.

I egenerklæringen opplyste selger, som hadde kjøpt boligen i 2017, om diverse arbeider, at selger ikke kjente til problemer med dreneringen, og om sprekk i støttemur.

Boligen ble solgt for kr 3,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.10.22, og overtatt av kjøper den 30.12.22.

I forbindelse med forberedelser til videresalg av boligen, ble det innhentet en ny tilstandsrapport som avdekket en rekke feil og avvik ved boligen. Kjøper reklamerte i februar og mars 2025.

I **ny tilstandsrapport av 8.4.25** fremgikk følgende opplysninger:

- *Rom under terreng*: TG 3. Det ble registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og -mur, synlig fukt på mur/gulv, forhøyede fuktverdier og stående vann. Vann trengte inn på garasjegulvet. Rom med utforede vegger under terreng ble omtalt som en risikokonstruksjon. Hulltaking ble heller ikke nå utført; konstruksjonen ble vurdert slik at det ikke var nødvendig. Mindre riss og sprekker ble ansett som ikke uvanlig ut fra byggeåret. Forholdene ble sett i sammenheng med drenering, nedløp/beslag og terreng. Tiltak for å begrense fuktinntrenging ble anbefalt.

- *Bad/vaskerom i leiligheten*: Vegger og himling fikk TG 3. Det var sprekker i fuge i dusjsonen, sår/svelling og åpninger ved hjørnelister, løse plater i hjørnene og manglende fuging ved plater/alulist, i strid med monteringsveiledningen. Ytterligere undersøkelser ble anbefalt; kostnadsanslaget for undersøkelser var under kr 10 000. Gulvet fikk TG 2: 30 mm fra topp slukrist til underkant dørterskel, oppkant ved døren, lokalt fall ved sluket og tilnærmet flatt gulv utenfor, samt fliser med bom. Gulvet fungerte likevel med avvikene. Sluk, membran og tettesjikt fikk TG 2 på grunn av ukjent utførelse og manglende dokumentasjon på uavhengig kontroll; dokumentasjon burde innhentes om mulig. Sanitærutstyr og innredning fikk TG 2 fordi lekkasje fra innebygget susterne ikke kunne synliggjøres. Tilliggende konstruksjoner fikk TG 2; hulltaking var ikke mulig, men det ble ikke funnet fuktsymptomer eller forhøyede indikatorverdier.

- *Vannledninger*: Hoveddelen fikk mørk TG 2. Rør-i-rør-systemet var besikket i skap på vaskerommet, med avrenning til rom med sluk; stoppekranen ble ikke funksjonstestet. Lekkasjevann ble ikke ledet til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid var gått. Åpninger i skapet kunne føre vann inn i veggen i stedet for til siklemikk. Det var irr og fuktskjolder etter tidligere forhold, men ingen drypping eller fukt/vann i skapet under befaringen. Kjøkkenbatteriet dryppet. Ytterligere fagundersøkelser og tetting av skapet ble anbefalt; utskifting av rør kunne være aktuelt ved oppgradering av våtrom. I leiligheten fikk rør-i-rør-systemet mørk TG 2. Skapet på badet hadde ukjent avrenning, stoppekranen var ikke funksjonstestet, og det manglet sprutsikring. Utbedring ble anbefalt.

- *Fuktsikring og drenering*: TG 3. Dreneringen var fra byggeåret, utførelsesdokumentasjon manglet, mer enn halvparten av forventet levetid var gått, og det var indikasjoner på svikt. Ytterligere undersøkelser og tiltak, eventuelt ny drenering, kunne bli nødvendig. Kostnadsanslaget for ny

drenering/fuktsikring var over kr 300 000; sprengning, tilkomst, andre tilleggskostnader og anbefalt utvendig isolering av muren var ikke inkludert.

- *Grunnmur og fundamenter:* Mørk TG 2. Grunnmuren var av lettklinker med sprekker/riss, fuktrelaterte småskader, malingsflass, avskalling og saltutslag. Fundamenteringen lå under terreng og kunne ikke kontrolleres; dokumentasjon manglet. Ytterligere undersøkelser ble anbefalt. Rapporten viste til risiko for redusert brukstid, fuktskader og setninger med skjevheter i bygning, vinduer og dører.

- *Forstøtningsmurer:* TG 3. Det var mindre sprekker/skjevheter, og murer over 50 cm manglet rekkverk eller annen sikring etter dagens krav. Sikring og nærmere undersøkelser av omfang, dybde og mulig svekket bæreevne ble anbefalt. Ingen svekkelse eller andre symptomer var observert under befaringen, men tiltak kunne ikke utelukkes. Kostnadsanslaget var kr 50 000–100 000 for enkelt rekkverk; dyrere løsninger var ikke inkludert.

- *Terreng:* Mørk TG 2. Terrengtet var skrånende eller flatt mot grunnmuren, med dårlig fall og områder med stående vann. Terrengjustering ble anbefalt; forholdet ble sett i sammenheng med drenering og nedløp/beslag.

- *Utvendige vann- og avløpsledninger:* Mørk TG 2. Eiendommen var tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Type, utførelse og tilstand var ukjent; vurderingen bygget på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid var gått, og dokumentasjon manglet. Kamerainspeksjon ble anbefalt. Anlegget fungerte, men eldre, skjulte ledninger kunne få plutselige skader, tilstopping, brudd eller lekkasjer, med blant annet tilbakeslag eller avbrudd i vannforsyningen som følge.

I skaderapport av 21.5.25 fra takstmann H ble det i korte trekk angitt at 2025-rapporten var mer kritisk og omfattende, og at flere forhold ikke var omtalt i 2022. Fukt i rom under terreng og sviktende drenering ble vurdert å utvikle seg over tid. Manglende lekkasjesikring, bom i fliser og svakt fall ble vurdert som konstruksjonsforhold som sannsynligvis var til stede fra før; manglende dokumentasjon på kontroll og ukjent membranutførelse endret seg ikke over tid. Forskjellene mellom rapportene ble i hovedsak tilskrevet ulik grundighet og metode, ikke elde eller slitasje i kjøpers eiertid. Takstmannen presiserte samtidig at rom under terreng, drenering og fuktsikring sannsynligvis ikke var utført i strid med forskrifter; dreneringen var da 26 år gammel, og noe fukt/drensvann gjennom en tilfylt grunnmur ble omtalt som ikke uvanlig. Svikt i dreneringen ble knyttet til alder og slitasje. For vannledningene, særlig fordelerskap og innkledning av toalettsisterne, uttalte takstmannen at utførelsen var i strid med forskriftene både da og nå. Rapporten opplyste at boligen var oppført i 1997, da TEK97 gjaldt, mens 2022-rapporten opplyste at badet var bygget etter TEK10. Skaderapporten fremhevet særlig manglende vurdering i 2022 av rom under terreng som risikokonstruksjon, dreneringens funksjon og risiko, vannledningenes lekkasjesikring og avrenning, samt badets fallforhold og dokumentasjon.

Det ble fremlagt en verdivurdering fra meglerfirma P av 11.6.25:

Økonomisk verdivurdering

Det er vanskelig å fastslå et eksakt verdiminus i kroner og øre, men med bakgrunn i avvikene nevnt over og hvordan slike forhold typisk påvirker budprosesser, anslår jeg at:

Den opplyste mangelinformasjonen i 2025-rapporten kunne ha redusert kjøpesummen i 2022 med ca. kr 150 000 – 250 000.

Dette anslaget bygger på normal kjøperatferd, sammenlignbare salg, og typisk prispåslag/nedslag for TG3 i våtrom, usikker leilighetsbruk og oppgraderingsbehov.

Det foreligger etter min vurdering ikke grunnlag for å si at eiendommen ble kjøpt til overpris i 2022 basert på markedets utvikling og salgspraksis på tidspunktet. Samtidig anerkjennes det at flere forhold burde vært bedre belyst og vurdert, og at kjøper ved full åpenhet kunne ha oppnådd en lavere kjøpesum. Det er dermed rimelig å anta et verdiminus på ca. kr 150 000,- – 250 000,- dersom alle forhold som fremgår av 2025-rapporten hadde vært kjent på kjøpstidspunktet i 2022. Når vi deretter justerer for den dokumenterte prisveksten i området – på ca. 17 % fra oktober 2022 til april 2025 – vil det tilsvarende verdiminuset uttrykt i 2025-kroner utgjøre ca. kr 175 000 – 300 000,-.

Foretaket har fremlagt forklaring fra selgers takstmann som utarbeidet tilstandsrapporten i 2022.

Kjøper har anført at boligen har mangler, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at takstmannen ved salget har gitt mangelfulle opplysninger, ref. tilstandsrapporten fra 2025 og skaderapport. Forholdene har ikke oppstått i kjøpers eiertid, og er ikke en følge av normal slitasje og elde.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 300 000.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har mangler. Foretaket har i hovedsak vist til tiden som har gått mellom tilstandsrapporten fra salget i 2022 og ny rapport i 2025. Det kunne ikke ses bort ifra at bygningsdelene, etter nærmere tre år, kunne ha svekket tilstand og lavere standard enn ved avtaleinngåelsen. Det er ikke holdepunkter for opplysningssvikt fra selger eller selgers takstmann, og innvirkningskriteriet er uansett ikke oppfylt. Det foreligger heller ikke avvik fra avtalen eller kjøpers berettigede forventning. Subsidiært er prisavslaget for høyt. Boligen ble videresolgt til over prisantydning, og verdivurderingen er mangelfull.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2, og viste i hovedsak til at de påberopte forholdene fremsto som upåregnelige ettersom det ikke ble gitt negative opplysninger om disse i tilstandsrapporten ved kjøpers kjøp av boligen i 2022.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon om mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd for de påberopte forholdene og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Det samme gjelder den skjønsmessige utmålingen av prisavslag med kr 150 000 etter avhl. § 4-12 første ledd. Fra dette skal egenandel på kr 10 000 trekkes fra.

Nemnda har merket seg innsigelsene som har fremkommet i nemndsansmodning og påfølgende innlegg fra partene, men finner ikke at det fremkommer noe her som rokker ved nemndas syn.

Nemnda tilføyer at saken har et noe uoversiktlig faktum og ser ikke bort fra at mangelsvurderingene kan stå i et annet lys ved en mer helhetlig og spisset bevisføring. Av den grunn finner nemnda det heller ikke hensiktsmessig å ta stilling til om det foreligger mangel etter avhl. § 3-7 grunnet takstansvar for noen av avvikene.

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 Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).