

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2026-1090

7.10.2026

### Co-assuranse SCOR og NEWLINE

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

Feil ved garasje – skjevheter og manglende stabilitet – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1975 ble solgt for kr 6,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.1.25. Boligen ble markedsført som en «Attraktiv og påkostet enebolig med dobbelgarasje». Det var opplyst at det forelå godkjente og byggemeldte tegninger vedrørende garasje som stemte med dagens bruk. I tilstandsrapporten var flere bygningsdeler gitt TG 2, herunder grunn og fundamenter, og forstøtningsmur. Under sistnevnte punkt var det opplyst at det var støpt støttemur i betong fra garasje langs innkjøring. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at garasjen var skjev og at den viste tegn til å falle sammen. Kjøper reklamerte, og anførte at det var upåregnelig at garasjen hadde et utbedringsbehov kort tid etter overtakelse. Det var ikke gitt opplysninger i salgsdokumentene som gjorde det påregnelig at garasjen hadde manglende stabilitet og øvrige avvik. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at garasjen ikke var særskilt vurdert i tilstandsrapporten og at boligens øvrige bygningsdeler måtte ha senket kjøpers forventninger til garasjens tilstand. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 242 150, i tillegg til erstatning for egenandel kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

---

#### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved garasje, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Innlandet fylke oppført i 1975.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om «Attraktiv og påkostet enebolig med dobbelgarasje og nydelig utsikt». Dobbeltgarasje var nevnt under «Høydepunkter». Boligen var «modernisert de siste årene» og hadde normal standard. Under «Parkering» var det opplyst om dobbel garasje med 2 biloppstillingsplasser, samt parkering på gruset gårdsplass. Det forelå godkjente og byggemeldte tegninger vedr. garasje, som stemte med dagens bruk.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. at boligen hadde garasje med 2 biloppstillingsplasser. Bygningen fremsto vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men hadde bygningsdeler som hadde oppnådd mye av forventet brukstid. Kostnader til fornyelser måtte påregnes. Flere bygningsdeler ble gitt TG 2, bl.a. taktekking, nedløp/beslag, takkonstruksjon, grunn/fundamenter, og forstøtningsmurer. Garasje, uthus o.l. var ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Det var gjort et fradrag på kr 200 000 for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler mv. hva gjaldt garasje.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha kjøpt boligen i 2018. Selger opplyste om en liten helling som var notert av takstmannen under spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv e.l. Selger opplyste at det var gjort arbeid på platting av ufaglærte. Selger opplyste at det meste av oppussing var gjort «selv».

Boligen ble solgt for kr 6 050 000 ved kjøpekontrakt datert 30.1.25, og overtatt av kjøper den 28.3.25.

Kjøper opplyste at de mot slutten av september oppdaget at garasjen var skjev og at den viste tegn til å falle sammen. Kjøper reklamerte den 24.10.25.

I e-post fra byggefirma T av 29.10.25 fremgikk:

Beskrivelse av situasjonen:

Ved inspeksjon av garasjen hos kunden ble det observert at den øvre delen av konstruksjonen har begynt å forskyve seg mot venstre (sett fra forsiden der portene er plassert). Den eksisterende bærende konstruksjonen er gammel, og takstolene er ikke utført i henhold til fagmessig standard.

På taket er det brukt sløyfer på kun 11 mm tykkelse og lekt på 20x20mm, som ikke oppfyller sin funksjon. Garasjen har et valmtak med tung takstein, noe som medfører en betydelig belastning på konstruksjonen. (...)

Utførte tiltak:

Det ble forsøkt å rette opp fronten av garasjen ved hjelp av en kraftig strop, men konstruksjonen flyttet seg ikke engang en millimeter.

Konstruksjonen ble deretter forsterket med ekstra avstivninger for å forhindre videre bevegelse eller risiko for kollaps.

Anbefalte tiltak:

1. Fjerne hele taket for å kunne justere veggene tilbake i lodd og skru sammen konstruksjonen på en forsvarlig måte.
2. Bestille nye takstoler fra Landheim, utført i henhold til gjeldende standard.
3. Bygge et saltak i stedet for valmtak for å sikre bedre stabilitet og sammenkobling.
4. Bruke lekter og sløyfer med dimensjon 36 mm, som er egnet til denne typen konstruksjon.
5. Legge takplater (stål eller aluminium) i stedet for tung takstein for å redusere egenvekten på taket og avlaste konstruksjonen. (...)

Oppsummering:

Den nåværende tilstanden på garasjen utgjør en risiko for ytterligere forskyvning og potensiell skade på taket. På grunn av den tekniske tilstanden og konstruksjonsfeil anbefales en fullstendig ombygging av taket i henhold til ovennevnte tiltak.

I oppdatert rapport fra byggefirma T datert 31.10.25 fremgikk bl.a. følgende:

Oppsummering

Garasjens nåværende konstruksjon viser tydelige tegn til forskyvning og manglende bæreevne.

På grunn av feil utførelse av takstoler, for tynne lekter og for tungt takbelegg anbefales full demontering av eksisterende tak og oppbygging av nytt saltak med riktige dimensjoner og materialer.

Det er behov for å demontere portene, og rette opp hele garasjekonstruksjonen.

Tiltakene over er nødvendige for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere skade.

**Kjøper** har anført at boligen har en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at boligen var opplyst modernisert de siste årene, og at garasjen har to biloppstillingsplasser med normal standard. Garasjen fremsto vedlikeholdt både utvendig og innvendig. De avvik som nå er avdekket er det ikke gitt opplysninger om. Opplysninger knyttet til andre bygningsdeler i boligen kan ikke anses å ha betydning for kjøpers forventning til garasjen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 242 150, advokatutgifter på kr 4 000 (egenandel) og forsinkelsesrente fra 1.1.26.

**Forsikringsforetaket** har anført at boligen ikke har en mangel. Foretaket har i hovedsak vist til at garasjen er eldre, at det gis en enkel beskrivelse av garasjen, og at garasjen ikke er tilstandsvurdert. Det er gitt risikoopplysninger om hovedbygget som påvirker kjøpers forventning, jf. bl.a. FinKN 2025-58. Taket og veggkonstruksjonen på bolighuset er vurdert til TG 2. Subsidiært er kjøpers krav om prisavslag for høyt.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste til at det ikke var gitt indikasjoner på at det forelå fare for manglende stabilitet eller at takets alder isolert sett gjorde det påregnelig med utbedring kort tid etter overtakelse.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd og kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets begrunnelse.

Om utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd har sekretariatet uttalt følgende:

Sekretariatet tar ved utmålingen utgangspunkt i utbedringskostnadene på kr 242 150.

Kostnadene i seg selv er ikke bestridt av foretaket, men det er anført at det må gjøres et standardhevingsfradrag. Dersom utbedring vil medføre standardheving eller forlenget levetid skal dette komme til fradrag ved utmålingen av prisavslaget, jf. eksempelvis HR-2017-1073-A. I dette tilfellet gjelder utbedringen i hovedsak taket, som etter vårt syn i stor grad måtte påregnes utbedret med tiden. Det må derfor foretas et større fradrag for standardheving, se til sammenlikning FinKN 2025-1275. Det er videre foretaket som har bevisbyrden for fradragets størrelse, jf. blant annet LE-2018-139580.

Sekretariatet finner dermed at prisavslaget passende settes til kr 40 000 etter fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 (4).

Nemnda er enig med sekretariatet i at det i dette tilfellet må foretas et betydelig fradrag for standardheving/forlenget levetid, men har kommet til at fradraget bør være noe mindre enn det sekretariatet har lagt opp til. Foretaket har bevisbyrden på dette punktet, og verken klagesvar eller tilsvaret til nemndsansmodningen inneholder noen konkretisering av dette fradraget. Kjøper kunne forvente en garasje fra 1977 med normal standard. Selv om alminnelige utbedringer av taket var forventbare, var det ikke påregnelig med en full ombygging. Nemnda har etter en samlet vurdering derfor kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000, før fradrag for egenandelen etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper kan i tillegg kreve dekket advokatutgifter på kr 4 000 iht. avhl. § 4-14 og/eller fal. § 21-2, jf. bl.a. FinKN 2023-567.

Kjøper kan også kreve forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).*