

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1093

7.10.2026

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

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

Setningsskader i tilbygg – TG 3 – risikoopplysninger – standardhevingsfradrag – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1979 ble solgt for kr 4,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.5.22. I salgsprospektet var det opplyst at boligen hadde et tilbygg fra 1990 som rommet inngangspartiet og deler av kjøkken. I tilstandsrapporten var bl.a. punktet «Etasjeskille/gulv mot grunn» gitt TG 3 på bakgrunn av at tilbygget hadde en høydeforskjell på 8 cm. Det var estimert utbedringskostnader på kr 50 000-100 000. Selger hadde i egenerklæringsskjemaet opplyst om «skjevhet på en del av kjøkkengulvet og i yttergang». Etter overtakelse oppdaget kjøper setningsskader i boligens tilbygg. Bygningssakkyndige anbefalte at tilbygget burde rives og bygges opp på nytt. De nevnte også en alternativ utbedringsmetode (FloorLift), men anså ikke denne som hensiktsmessig. Kjøper reklamerte, og anførte bl.a. at opplysningene ved salget gjorde det avdekkede utbedringsbehovet upåregnelig. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at etasjeskiller/gulv mot grunn var gitt TG 3 og at det var gitt konkrete opplysninger om skjevheter. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 987 500, i tillegg til krav om erstatning, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1979.

Kjøper har påberopt seg at det foreligger større setningsskader ved tilbygget, og at tilbygget må rives og bygges opp på nytt. Det fremgår av salgsdokumentene at det aktuelle tilbygget er fra 1990, og at det rommer inngangsparti og deler av kjøkken.

I tilstandsrapporten ble boligens «etasjeskille/gulv mot grunn» gitt TG 3 bl.a. på bakgrunn av at tilbygget «har en høydeforskjell på 8 cm». Takstmann har bemerket at høydeforskjeller «må rettes opp [for å få tilstandsgrad 0 eller 1], og at «ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring». I tillegg fremgår det at «det må foretas nye undersøkelser for å finne årsaken» til avvikene, og det er oppgitt et kostnadsestimat for dette på kr 50 000-100 000.

Innvendige overflater var også gitt TG 3 på grunn av «en del løse fliser» i inngangspartiet. Det var gitt anbefalinger om at «nye fliser bør legges», og angitt et kostnadsestimat på 10 000-50 000. I samme yttergang var det videre opplyst om at skyvedørene i garderoben ikke «går slik de skal» og at «gulv må rettes slik at dører kan gå riktig». Garderoben var vurdert til mørk TG 2.

Utvendig ble «byggegrunn» gitt mørk TG 2 på grunn av at «det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur», og takstmann anbefalte også her om at «det må gjennomføres ytterligere undersøkelser».

Boligens «grunnmur og fundamenter» var videre tilstandsvurdert til mørk TG 2 ut fra funn av «sprekkdannelser» og «skråriss som er symptom på setninger». Det er opplyst om at det ble «registrert 8 cm høydeforskjell på ringmuren til tilbygget», og at «påviste skader må utbedres». Takstmann har også skrevet at «lokal utbedring må utføres» og at «tilbygg må undersøkes nærmere». Også ytterkledningen og vinduene var gitt mørk TG 2, sistnevnte på bakgrunn av slitasje og avvik ved innsettingsdetaljer samt et 20 mm skakt vindu på kjøkkenet.

På spørsmål i egenerklæringsskjemaet om det er/har vært sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, har selger krysset av for «ja» og opplyst om «skjevhet på en del av kjøkkengulvet og i yttergang». Selger har også opplyst om at hun har bebodd eiendommen siden oppføringen i 1979.

Boligen ble solgt for kr 4,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.5.22, og overtatt av kjøper den 1.8.22.

Etter det opplyste skal kjøper ha planlagt å utbedre de beskrevne avvikene ved tilbygget, og det ble under en befaring våren 2025 påpekt «ved en tilfældighet» at hele tilbygget må rives på grunn av setningsskadene. Det ble reklamert til foretaket den 13.5.25.

Kjøper tok deretter kontakt med byggefirma B, som i skaderapport datert 29.7.25 har gjort følgende vurderinger:

Det er i tilstandsrapporten gitt opplysninger om at gulvet i tilbygget er svært skjevt (8 cm). Videre er konstruksjonen gitt TG3. Utbedringskostnaden er satt til 50-100 000 i tilstandsrapporten.

Undersøkelser viser at tilbygget har omfattende skader. Setningene i gulvet har ført til skjevhet, og åpninger i både vegg, og takkonstruksjonen. Det viser seg også at etasjeskillet mot grunn ikke er isolert.

Etasjeskillet består av lettbetongelementer som har en viss isolasjonsevne, men ikke tilstrekkelig til å forhindre kuldebro. Etasjeskillet er bygget dårligere enn det som var normal praksis ved oppføring i 1990.

Det at setningsskadene i gulvet har ført til skjevhet, og skader i vegger og tak som krever tiltak er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Veggene er gitt TG2, men disse skadene er ikke omtalt.

For å kunne rette opp skjevhetene i gulvkonstruksjonen må det sikres at grunn under bygget er tilstrekkelig stabil, og frostsikker. Selve etasjeskillet må også være i en slik stand/ha tilstrekkelig kvalitet til at det er mulig å utbedre bygningsdelen. Gulvelementene er ikke isolert.

Det må etableres nye fundamenter under etasjeskillet og etasjeskillet rettes opp. Med bakgrunn i de oppståtte skjevhetene vurderer undertegnede det som uforvarselig å kun avrette eksisterende etasjeskille. Da man først må utbedre årsaken til at setningen har oppstått og forhindre videre bevegelser.

Videre er ikke kantene på etasjeskillet isolert. Dette gjør at kulde slår inn i både vegg og gulvkonstruksjon. For å kunne utbedre dette må betongelementet kappes kortere og kantene, samt underside isoleres. Lett betongelementet stikker allerede lenger ut enn fundamentet, og ytterveggene hviler på lettbetongelementene. For å kunne komme til å gjøre tiltak med elementene må veggene rives.

Oppretting av gulvkonstruksjonen vil medføre skjevhet i dør, og vinduer med fare for at klass sprekker og knuses. Dører og vinduer må tas ut og settes inn på nytt. Innvendige og utvendige overflater på veggen må åpnes for å kunne rette opp yttervegger, og himling.

Løsning med bruk av FloorLift metoden er vurdert, men funnet å ikke være hensiktsmessig her da man også er et underliggende problem med manglende isolering av gulvkonstruksjonen. Det er også vurdert om man kan unngå å rive takkonstruksjonen ved utbedring av gulv, og veggen, men funnet at dette ikke vil være rasjonelt. Rent teknisk vil dette være mulig.

Slik undertegnede vurderer er den enkleste, og rimeligste måten for fagmessig utbedring å rive tilbygget i sin helhet. Byggefirma B og rørleggerfirma V er forespurt om de kan påta seg lokalutbedring/reparasjon av skadene i tilbygget. Svaret er at det ikke vil være faglig forsvarlig, og at man ikke ønsker å tilby dette.

Konklusjonen vil derfor fra undertegnedes side bli at for å kunne utbedre skadene i tilbygget på en faglig måte slik de fremkommer i denne rapporten må tilbygget rives, og bygges opp på nytt.

(...)

Undertegnede stiller seg undrende til at sprekker, og følgeskader på vegg som følge av setningene i etasjeskillet ikke er omtalt i kapitlet yttervegger. Bygningsdelen er gitt TG2, men dette er ikke satt i sammenheng med skadene tidligere beskrevet.

Om selve utbedringen hitsettes:

Arbeidet med riving, og gjenoppbygging vil være et søknadspliktig tiltak.

Tilbygget rives med planlagt gjenbruk av takstein, dører, vinduer, og takstoler. Massene under, og rundt tilbygget skiftes ut etter behov, og komprimeres. Oppføring av ny ringmur. Støp av isolert plate på mark. Oppføring av nye yttervegger og gjenbruk av takstoler. Vinduer og dører, og takstein gjenbrukes.

Nye overflater på gulv i kjøkken, og gang er ikke medtatt i utbedringsbeskrivelsen da det var opplyst om dette i tilstandsrapporten.

Det vil påløpe en betydelig kostnad knyttet til deponi, og bortkjøring av rivningsavfall.

(...)

Estimert utbedringskostnad for riving, og gjenoppbygging av tilbygget med nye fundamenter og støp av plate på mark er kr 750 000,- eks. mva.

Søknads og tegnings arbeid estimeres til kr 40 000, - eks. mva.

Medregnet merverdiavgift utgjør utbedringskostnadene kr 987 500.

Kjøper har også fremvist en e-post fra byggefirma B datert 29.8.25 hvor det bl.a. fremgår at «skadene trolig ikke har utviklet seg spesielt mye de siste tre årene». Ifølge kjøpers takstmann «er synligheten av skadene tilnærmet lik som ved kjøpet av eiendommen».

Det er videre lagt ved følgende uttalelse fra byggefirma L vedr. grunnarbeidene som ble gjort under tilbygget i 1990:

Jeg vet ikke så mye om det utførte tiltaket, vår bedrift var da i et generasjonsskifte, hvor jeg var på vei inn, men min far styrte bedriften den gangen, og om det tiltaket ble søkt/meldt inn ville jeg jo tro at det ble, jeg vet tiltakshaver gjorde grunnarbeider og støping av gulvet selv. Ellers så har jeg ikke så mye og bidra med i saken.

Kjøper har anført at de nevnte forholdene utgjør en mangel etter avhl. § 3-2. Det er vist til at det er avdekket diverse avvik og ufagmessige løsninger som det ikke ble gitt informasjon om i salgsdokumentene, og at kjøper på tross av risikoopplysningene ikke kunne forvente at hele tilbygget må rives og bygges opp på nytt. Det vises særlig til takstmannens kostnadsestimat på kr 50 000-100 000. Kjøper mener videre at selgers takstmann har fremstilt tilbygget på feil måte i tilstandsrapporten, og at det også foreligger mangelsansvar for selger etter avhl. § 3-7. Kjøper har videre bestridt at kjøper har brutt sin undersøkelsesplikt og at det er reklamert for sent, og har subsidiært gjort gjeldende at det ikke gjelder en reklamasjonsfrist når selgers takstmann har handlet grovt uaktsomt, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 987 500, i tillegg til erstatning, jf. avhl. § 4-14 og forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar i saken, og har anført at kjøpers reklamasjon er fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19. Det er vist til at de påviste forholdene enten ble eller burde ha blitt oppdaget på et vesentlig tidligere tidspunkt. Videre har foretaket bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Etter foretakets oppfatning må takstmannens tilstandsvurderinger og de tydelige risikoopplysningene om tilbygget samt de klare oppfordringene kjøper fikk til videre undersøkelser, tillegges større vekt i mangelsvurderingen enn veiledende kostnadsestimater i

takstrapporten. Subsidiært har foretaket gjort gjeldende at FloorLift-metoden kan fremstå som den rimeligste nødvendige utbedringsmetoden, og at det uansett ved utmålingen av et eventuelt prisavslag skal gjøres et betydelig standardhevingssfradrag. Foretaket har bestridt at vilkårene for erstatning er oppfylt, jf. avhl. § 4-14.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste bl.a. til at de avdekkede utbedringskostnadene vesentlig oversteg de forespeilede kostnadene i tilstandsrapporten. I tillegg var det avdekket skjulte feil ved fundamenteringen som kjøper ikke hadde grunn til å regne med. Sekretariatet viste kort til at verken avhl. §§ 3-10 eller 4-19 var til hinder for kjøpers krav. Etter fradrag for kjøpers egenandel og standardheving, ble kjøper tilkjent kr 340 000 i prisavslag.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda kan ikke se at reklamasjonen i denne saken ble fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19, og slutter seg her til sekretariatets konklusjon og begrunnelse.

Når det gjelder spørsmålet om mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, har også nemnda funnet vurderingen krevende. Om dette uttalte sekretariatet:

Sekretariatet understreker videre at det ikke er til å komme unna at kjøper i denne saken har kjøpt den aktuelle boligen vel vitende om at det var registrert skjevheter og indikasjoner på setnings- skader i og rundt tilbygget. Vi nøyer oss her med å vise til tilstandsvurderingene gjengitt ovenfor, hvor det bl.a. fremgår at kjøper var gitt konkret informasjon om symptomer på setninger i grunnen (sprekker og riss i grunnmur), om skjevheter i etasjeskillet og i gulvene samt avvik ved garderobedører og et kjøkkenvindu. Kjøper ble også informert om at tilbygget må undersøkes nærmere for å kartlegge årsak og utbedringsomfang, og at påviste skader må utbedres.

Etter vårt syn måtte kjøper i lys av disse momentene både regne med alvorlige avvik så vel som fremtidige utgifter for å gjennomføre nødvendige utbedringer knyttet til nettopp skjevheter og setninger i deler av boligen. Det avgjørende er imidlertid, slik vi ser det, om omfanget av de påberopte skadene og utbedringsarbeidene overstiger det kjøper med rimelighet kunne forvente, jf. avhl. § 3-2 (1). Sekretariatet minner i denne sammenheng om at det i nemndspraksis er lagt til grunn at det skal mye til for å få medhold i en mangelsinnsigelse knyttet til en bygningsdel som forut for salget ble gitt TG 3 («store eller alvorlige avvik»), se bl.a. FinKN 2024-987 og FinKN 2014-290.

I denne saken er det anført at det samlede informasjonsbildet ved salget ga kjøper inntrykk av at avvikene ved tilbygget kunne utbedres, og at det dermed ligger utenfor det påregnelige at tilbygget i stedet må rives og gjenoppbygges for å få bukt med skjevhetene/setnings- problematikken. Kjøper mener bl.a. at selgers takstmann oppga et estimat på kr 50 000-100 000 knyttet til å utbedre høydeforskjellen i etasjeskillet.

Sekretariatet har funnet påregnelighetsvurderingen krevende, men har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at kjøper her må gis medhold. Vi har særlig merket oss at de estimerte kostnadene på rundt kr 1 million fremstår som svært høye – både i seg selv og holdt opp mot kostnadsestimatet i takstrapporten – og vi anser det også relevant å se hen til at utbedringsbeløpet utgjør over 20 % av kjøpesummen, se til sammenligning FinKN 2023-278. Etter vårt skjønn var det ved salget ikke indikert et utbedringsbehov i denne størrelsesordenen, og et tilleggs- moment som også trekker i kjøpers favør er at mye av grunnen til at tilbygget må rives synes å skyldes skjulte feil ved fundamenteringen som kjøper ikke hadde grunn til å regne med.

Selv om kjøper var gitt flere alarmerende risikoopplysninger om det aktuelle tilbygget, er det altså sekretariatets vurdering at utbedringsomfanget – og kostnadene – i denne saken overstiger det kjøper med rimelighet kunne forvente, jf. avhl. § 3-2 (1). Til sammenligning vises det bl.a. til FinKN 2025-250 og FinKN 2023-830.

Nemnda har vært i tvil og anser dette som et grensetilfelle.

På den ene siden er nemnda enig med foretaket i at det ble formidlet omfattende risikoopplysninger, også fra takstmannens side. Nemnda er likevel i tvil om kostnadsestimatet på kr 50 000-100 000 var forsvarlig satt. Dersom meningen kun var å anslå kostnaden for videre undersøkelser – og ikke utbedringstiltak – skulle dette vært opplyst om.

Videre er nemnda enig med kjøper i at informasjonsbildet ved salget ga inntrykk av at avvikene ved tilbygget kunne utbedres. Samlet sett har nemnda derfor kommet til det samme som sekretariatet, nemlig at det lå utenfor det påregnelige at tilbygget i sin helhet måtte rives og gjenoppbygges for å få bukt med skjevhetene/setningsproblematikken. Nemnda har merket seg foretakets mangelsinnsigelser i nemndsansmodningen, men finner ikke at dette endrer nemndas syn. Det foreligger derfor mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Når det gjelder utmåling av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, har sekretariatet uttalt følgende:

Kjøper har etter dette fått medhold i sin mangelsinnsigelse, og har som hovedregel da krav på et prisavslag etter avhl. § 4-12 (2) tilsvarende kostnadene ved å få mangelen rettet.

Sekretariatet tar ved utmålingen utgangspunkt i de dokumenterte utbedringskostnadene på kr 987 500, jf. prisestimatet fra byggefirma B. Kostnadene i seg selv er ikke bestridt av foretaket, men det er anført at det må gjøres et betydelig standardhevningsfradrag slik saken ligger an. Dette er sekretariatet helt enig i. Størrelsen på fradraget skal etter retts- og nemndspraksis settes slik at «balanseforholdet i kontraktsforholdet gjenoprettes», jf. bl.a. FinKN 2025-624 og LE-2018- 139580.

I vurderingen har sekretariatet lagt særlig vekt på at kjøper i forkant av avtaleinngåelsen ble gitt flere konkrete risikoopplysninger knyttet til skjevheter og setningsskader i tilbygget. Tilbyggets alder (1990), de aktuelle bygningsdelenes tilstandsgrader («mørk» TG 2/TG 3) samt anslaget i takstrappporten på kr 50 000-100 000 knyttet til nærmere undersøkelser av avvikene ved etasjeskillet, er også momenter som taler sterkt for at det i saken må gjøres et stort fradrag.

Etter en skjønnsmessig vurdering har sekretariatet kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 350 000. Fra denne summen skal det gjøres fratrekk for kjøpers lovbestemte egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 (4), slik at endelig prisavslag i saken utgjør kr 340 000. Vi nevner at det er foretaket som har bevisbyrden for at det skal gjøres et høyere fradrag, jf. bl.a. LB-2018-139580.

Nemnda slutter seg til sekretariatets rettslige utgangspunkt, men har kommet til at prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd må settes noe lavere for at «balanseforholdet i kontraktsforholdet gjenoprettes», jf. nevnte FinKN 2025-624 og LE-2018-139580.

Etter kjøpers utbedringsforslag skal tilbygget rives og oppføres på nytt med nye fundamenter, ny ringmur, ny isolert plate på mark og nye konstruksjoner. Resultatet vil bli en bygningsdel med en teknisk standard som ligger vesentlig over den standarden som opprinnelig var på tilbygget. Ved utmålingen må det også tas i betraktning at kjøper ved avtaleinngåelsen var kjent med store skjevheter og setningsproblematikk som nå fjernes. Nemnda har merket seg synspunktene om prisavslagets størrelse i både kjøpers og foretakets nemndsansmodning, men har landet på at prisavslaget passende kan settes til kr 250 000.

Kjøpers lovbestemte egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, kommer i fradrag. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Nemnda tilføyer at kjøper i nemndsansmodningen har bedt om en vurdering av om avviket ved tilbygget er omfattet av kontrollansvaret etter avhl. § 4-14. Ettersom tilbygget er oppført i selgers eiertid, enten i egenregi eller med bistand fra håndverkere som selger formodentlig selv har valgt, mener nemnda at avviket ligger innenfor selgers kontrollsfære.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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