

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2026-1129

14.10.2026

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

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

Ulovlig terrasse? – ombygning i kjøpers eiertid – råteskader – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Et rekkehus fra 1964 ble solgt «som den er» for kr 9 150 000 ved kjøpekontrakt av 31.10.19. Boligen ble markedsført med gode uteplasser og solgt med to terrasser. Det forelå ferdigattest fra 1969. I tilstandsrapporten fikk blant annet veggkonstruksjon og terrasser TG 2, og det ble opplyst om behov for normalt vedlikehold. I overkant av tre år etter overtakelsen reklamerte kjøper over den ulovlige terrassen og råteskader i sørveggen på boligen. Kjøper anførte at begge forholdene oversteg kjøpers berettigede forventninger til boligen, og at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger. Foretaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har særlig vist til at kjøper selv har ombygget terrassen uten nødvendig tillatelse, og har videre anført at saken ikke er egnet for skriftlig behandling. Foretaket har også vist til at det ble gitt tilstrekkelige risikopplysninger, og at kjøper under enhver omstendighet reklamerte for sent. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning på samlet kr 779 710, samt forsinkelsesrente fra 8.5.25.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ulovlig terrasse og råteskadet fasade, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus fra 1964.

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

2 store markterrasser og hage

(...)

Moderniseringer og påkostninger:

- Taktekke fra omkring 2000.

- Etterisolert yttervegg (endevegg) i 1999.

(...)

Ferdigattest/brukstillatelse datert:

17.02.1969.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

**Konklusjon tilstand:**

Bygningen, som er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved visuell befaring. Det vil normalt alltid kunne registreres symptomer på avvik fra normal tilstand; det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

(...)

#### **Veggkonstruksjon og utvendige fasader – Rekkehus TG 2:**

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

(...)

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ingen tegn til at det er foretatt noen konstruksjonsmessige endringer av veggkonstruksjoner siden bygget var nytt. Begrenset mulighet for undersøkelser uten inngrep i konstruksjonen.

(...)

#### **Terrasse, balkonger, trapper ol – Rekkehus TG 2:**

(...)

Beskrivelse: Utgang fra stue til terrasse og hage.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normalt vedlikehold/overflatebehandling må påregnes. Noe setninger i terrassekonstruksjon.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1996. Selger opplyser om å ha bodd i boligen siste 12 måneder før salget. På spørsmål om kjennskap til sprekker i boligen er det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Tilsynelatende sprekk i kavleveg.

På spørsmål om kjennskap til råteskader eller skadedyr i boligen er det krysset av for «nei». På spørsmål om kjennskap til utettheter i bl.a. terrasse er det krysset av for «nei». På spørsmål om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade er det krysset av for «ja, kun av faglært» med følgende kommentar:

Husker ikke.

Nytt tak tidlig 2000 tallet på hele rekkehuset.

På spørsmål om det foreligger noen påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser på eiendommen er det krysset av for «nei».

Boligen ble solgt «som den er» for kr 9 150 000 ved kjøpekontrakt av 31.10.19 og overtatt av kjøper den 1.2.20.

Kjøper reklamerte den 16.3.23 over at terrassen var ulovlig, og den 4.10.23 ble det også reklamert over råteskader på «sørveggen av boligen».

Kjøper har fremlagt flere dokumentbevis, herunder kommunens og Statsforvalterens vedtak fra byggesaken og klagesaken, diverse dokumentasjon på foreslåtte utbedringstiltak, samt en meglervurdering som konkluderer med at eiendommen vil ha en redusert markedsverdi på kr 300 000 uten godkjenning på terrassen. I rapport av 13.10.23 fra firma W ble det påpekt flere feil ved boligens kledning, samt fukt- og råteskader.

Foretaket har på sin side innhentet selgers forklaring i saken som bl.a. tilbakeviser kjennskap til at terrassen var ulovlig, og opplyser at kjøper selv har ombygget terrassen etter overtakelsen. Videre har foretaket fremlagt to bilder av terrassen som viser tiltaket før og etter overtakelsen.

Kommunen skriver bl.a. følgende i sitt avslag av 13.6.24:

**Vi avslår søknaden fordi tiltaket er i strid med § 10 i S-4220.**

Dispensasjon fra § 10 kan ikke gis.

(...)

Tiltaket er etablering av en terrasse plassert en meter fra eiendomsgrensen i vest og i eiendomsgrensen i sør. Terrassen er bygget opp fra terrenget, med 1,95 meter på det høyeste ved skråning mot sørvest. Tiltaket er allerede utført.

(...)

Det søkes om dispensasjon fra § 10 i (...). Tiltaket innebærer en økning fra 23,3 % BYA til 35 % BYA.

Statsforvalteren skriver bl.a. følgende i sitt vedtak av 28.4.25:

Når det gjelder kommunens kommentar om at det ikke kan legges vekt på at terrassen erstatter tidligere oppførte terrasse da den aldri synes å ha vært godkjent, finner Statsforvalteren grunn til å knytte en merknad til dette. Det er opplyst i tidligere klage av 23. oktober 2023 at terrasseplattingen er oppført senere tid, til erstatning for den tidligere terrassen. Statsforvalteren vil imidlertid likevel bemerke at dersom deler av den opprinnelige terrassen hadde vært i behold, måtte kommunen kunne vise til at det foreligger en materiell avslagshjemmel i eldre plan eller lov som gir dem rett til å kreve fjerning, jf. Rt. 1948 side 407. Det er ikke tilstrekkelig å fastslå at terrassen ikke ble omsøkt på oppføringstidspunktet. Dette gir ingen ubetinget rett til å kreve fjerning dersom tiltaket i utgangspunktet var tillatt. Det kan også ha betydning om det gjaldt meldeplikt eller søknadsplikt, jf. blant annet i RG-1970-479.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper mener videre at saken er egnet for skriftlig saksbehandling.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 på totalt kr 779 710.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslova. Videre mener foretaket at kjøper helt eller delvis har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Foretaket har særlig vist til opplyst risiko og det faktum at kjøper har gjort større endringer på terrassen i sin eiertid som selger ikke kan holdes ansvarlig for. Foretaket kan derfor ikke se at saken egner seg for skriftlig saksbehandling.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig behandling, og at vilkårene for å avvise klagen var til stede, jf. vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1. Sekretariatet viste bl.a. til at sakens faktiske side fremsto som svært uoversiktlig, særlig fordi kjøper hadde ombygget terrassen etter overtakelsen.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at den ikke var egnet til skriftlig behandling og at den bør avvises, men nemnda er kommet til at vilkårene for avvising ikke er oppfylt og at saken bør realitetsbehandles.

Nemnda tar først stilling til kjøpers reklamasjon over råteskader på sørveggen av boligen. Ved rapport av 13.10.23 fra firma W er det i hovedtrekk dokumentert at ytterveggen er råteskadet og at dette skyldes feilmontering av panel og lekter. Nemnda legger dette til grunn.

Slik saken er forelagt nemnda, kan den imidlertid ikke se at det er konkrete holdepunkter i sakens dokumenter for at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 ved at det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget, verken for så vidt gjelder selgers eller takstmannens forhold.

Selv om det legges til grunn at det var upåregnelig for kjøper at ytterveggen var råteskadet, kan nemnda likevel ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, særlig sett i lys av utbedringskostnadenes størrelse i forhold til kjøpesummen.

Kjøper har også reklamert over at terrassen på eiendommen er ulovlig oppført, herunder at utnyttelsesgraden på tomten er overskredet.

Nemnda er enig med kjøper i at kjøpers berettigede forventning ut fra opplysningene som var gitt ved salget, var at terrassen var lovlig etablert. Det er på det rene at kjøper har ombygget terrassen i sin eiertid. Det vises blant annet til Statsforvalterens vedtak av 14.7.25, hvor kjøpers klage over kommunens avslag på søknad om ettergodkjenning av terrasse og dispensasjon fra reguleringsplan ikke ble tatt til følge. I vedtaket er kjøpers anførsler i klagesaken referert, og det fremgår blant annet:

- Terrassen erstatter en tidligere og lignende terrasse, som ble oppført lenge før Småhusplanen ble vedtatt.
- Nåværende terrasse er lavere i terrenget, og innebærer en mindre overskridelse enn den forrige. Den er også trukket lenger inn og ligger lavere i terrenget, for å fremstå mindre ruvende og mer terrengtilpasset.

Kjøper har i saken for Finansklagenemnda fremholdt at dette var nødvendig vedlikehold.

Selger har opplyst at terrassen allerede var oppført da de ervervet boligen i 1996, og at selger selv ikke har utført arbeider på terrassen ut over å overflatebehandle denne. Ut fra de foreliggende opplysninger legges selgers forklaring til grunn. Det er for øvrig ikke holdepunkter i sakens dokumenter for at selger i sin eiertid fikk informasjon om at terrassen var ulovlig oppført, og det hefter også usikkerhet ved om den opprinnelige terrassen rent faktisk var ulovlig. Det vises til sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

Sekretariatet bemerker særlig at saken er bevismessig krevende når det gjelder terrassen. Vi viser til at kjøpers berettigede forventninger iht. avtalen var en lovlig etablert terrasse, da det ikke ble gitt negative opplysninger om noe annet. Samtidig viser bildedokumentasjonen, selgers forklaring og Statsforvalterens vurdering at terrassen har blitt ombygget av kjøper. Selv om kjøper selv betegner dette som nødvendig vedlikehold, kan det fremstå som et nytt tiltak iht. pbl.

Slik vi leser vedtaket til Statsforvalteren av 28.4.25, blir det vist til at kommunen ikke kunne ha avslått den opprinnelige terrassen etter den samme planbestemmelsen, da det fordrer en «materiell avslagshjemmel i eldre plan eller lov som gir dem rett til å kreve fjerning».

Det at den opprinnelige terrassen som fulgte boligen ved avtaleinngåelsen ikke nødvendigvis var omsøkt, er altså ikke ensbetydende med at den var ulovlig oppført, jf. bl.a. HR-2024-2211-A.

Nemnda er enig i dette.

Det er kjøper som har bevisbyrden for at mangelskravet kan føre fram. Slik denne saken er opplyst, er nemnda kommet til at kjøpers bevisbyrde ikke er oppfylt. Det foreligger ikke konkrete holdepunkter for at selger eller takstmannen har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger et kvalitativt eller kvantitativt avvik i avhl. § 3-9 andre punktums forstand.

Oppsummert er nemnda følgelig kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum, verken for så vidt gjelder den råteskadede kledningen på sørveggen eller terrassen.

Avgjørelsen er enstemmig.

**Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

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