

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1132

14.10.2026

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

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

Vannsamling på tomten – synlig forhold? – avhl. §§ 3-2, 3-7, 4-12 og 4-19.

En enebolig fra 1949 ble solgt for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.5.24. I tilstandsrapporten ble dreneringen fra byggeåret gitt mørk TG 2, mens terrengforholdene ble gitt TG IU fordi tomten var dekket av snø. Det ble opplyst om stor og romslig tomt med muligheter for «enkelt hobbydyrehold». Den 13.3.25 reklamerte kjøper over betydelige vannansamlinger nederst på tomten i forbindelse med nedbør og snøsmelting. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at vannansamlingene medførte at deler av tomten ikke kunne brukes som forutsatt. Foretaket har bestridt mangelsansvar, og har vist til at midlertidige vannansamlinger var et påregnelig forhold på en hellende tomt, og at det ikke forelå opplysningssvikt. Videre anførte foretaket at reklamasjonen var fremsatt for sent. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 265 875, samt forsinkelsesrenter fra 24.11.25.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av vannansamling på tomten, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Trøndelag oppført i 1949.

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

Pen enebolig med driftsbygning og garasje. 3,6 mål solrik tomt.

(...) Stor, romslig tomt med muligheter for enkelt hobbydyrehold (feks. hund, høns, hest)

I tilstandsrapporten ble boligens bygningsdeler i hovedsak gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Drenering fra byggeåret ble gitt mørk TG 2. Terrengforhold ble gitt TG IU da tomten var snødekt. Takstmannen påpekte at terrengforholdene rundt boligen var skrånende, og anbefalte nærmere undersøkelser av tomta når den var snøfri.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2021.

Boligen ble solgt for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.5.24, og overtatt av kjøper den 2.7.24.

Den 13.3.25 reklamerte kjøper til foretaket som følge av vannansamling nederst på tomten i forbindelse med nedbør og snø-/issmelting. Kjøper har opplyst at de ble oppmerksomme på avviket ved første kraftige nedbørsperiode etter frost. Kjøper har fremlagt bilder.

Kjøper har mottatt et pristilbud fra B Maskin AS på kr 265 875 for utbedring, som bl.a. omfatter graving av drensgrøft, bortkjøring av masser, nytt gjerde og plenjord/tilsødd.

Kjøper har fremlagt en tekstmelding fra eiendomsmegler H, som anslo at verdiforringelsen ville tilsvare kostnaden med å få drenert bort vannet, anslått til ca. kr 100 000-200 000.

Ifølge foretaket har selger opplyst at det fra tid til annen samler seg noe vann nederst i hagen før frosten har gitt seg. Dette har imidlertid aldri vært ansett som et unormalt eller problematisk forhold, og selger hadde følgelig ingen grunn til å anta at det var noe som burde opplyses særskilt om.

Kjøper har anført at selger har gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om vannansamlinger på tomten, jf. avhl. § 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at vannansamlingen medfører at det flate grøntarealet ikke kan benyttes store deler av året, og at hobbydyrehold i praksis er umulig. Kjøper fastholder at reklamasjonen er rettidig etter avhl. § 4-19, og viser til at det var først ved snøsmeltingen i mars 2025 at kjøper ble klar over store vannansamlinger som ikke ville forsvinne av seg selv og som medførte at arealet ikke kunne brukes som beskrevet i salgsoppgaven.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 265 875, og forsinkelsesrente fra 24.11.25.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at det ikke er sannsynliggjort at selger har hatt kunnskap om et forhold av en slik karakter at det utløser opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. Midlertidig vannansamling i et lavtliggende terreng ved nedbør og snøsmelting er et påregnelig og synlig forhold ved eiendommen, og kan ikke anses som et skjult forhold som selger har forsøkt å holde tilbake opplysninger om. Videre har foretaket vist til at kjøper kjente eller måtte kjenne til forholdene ved kjøpet, jf. avhl. § 3-10. Foretaket har vist til at når både terrengbeskrivelse og bilder tydelig viser høydeforskjeller og vannansamling, i tillegg til at kjøper ble oppfordret til å foreta nærmere undersøkelser av terrengforhold i tilstandsrapporten, har kjøper overtatt risikoen for dette. Foretaket har også anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19, og at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det ble lagt vekt på at det forelå et avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente, og at selger kjente til forholdet uten å opplyse om det. Sekretariatet viste også til at mangelen var mer omfattende enn kjøper hadde grunn til å forvente ut fra eiendommens synlige tilstand og opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over vannansamling på tomten, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

Kjøper har opplyst at de ble oppmerksomme på forholdet ved første kraftige nedbørsperiode etter frost. Eiendommen ble overtatt av kjøper i juli 2024, og reklamasjonen er fremsatt i mars 2025. Slik saken er opplyst, må det etter nemndas syn legges til grunn at kjøpers reklamasjon er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda tiltrer.

Når det gjelder mangelsvurderingen, legger nemnda på bakgrunn av sakens dokumenter til grunn at selger var kjent med vannansamlinger på tomten. Selger har opplyst at han var kjent med at det fra tid til annen samlet seg noe vann nederst i hagen før frosten hadde gitt seg, men hadde ikke ansett dette som et unormalt eller problematisk forhold.

Nemnda er enig med sekretariatet i at slik saken er dokumentert, blant annet ved fremleggelse av bilder av tomten, fremstår vannansamlingene som relativt omfattende og de må forutsettes å medføre en begrensning med hensyn til bruk og utnyttelse av den aktuelle delen av tomten. Som

påpekt av sekretariatet, ble tomten markedsført med muligheter for hobbydyrehold. Nemnda finner det klart at kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om utfordringene med vannansamling på tomten, og det er følgelig gitt ufullstendige opplysninger ved salget. Lovens innvirkningsvilkår finnes også oppfylt, og det foreligger etter nemndas syn en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda er også enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, og den tiltrer sekretariatets begrunnelse hvor det heter:

Sekretariatet er også av den oppfatning at vannansamlingene utgjør et forventningsavvik ved eiendommen. Sekretariatet er ikke enig i at forholdene må anses kjent før kjøpet, slik foretaket har anført. Det ble ikke gitt noen konkrete opplysninger om problemer med vannansamlinger på tomten. Terrengforhold ble gitt TG IU. Selv om det var opplyst at terrenget var skrånende, fremstår problemet og utbedringsbehovet uansett som langt mer omfattende enn det kjøper hadde grunn til å forvente ut fra synlig tilstand og opplysningene som ble gitt ved salget.

Foranlediget av foretakets nemndsansmodning bemerker nemnda at den ikke kan se at forholdet i tilstrekkelig grad var synlig ut fra bildene i salgsprospektet.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Slik saken er opplyst, finner nemnda det riktig å utmåle prisavslaget etter bestemmelsens andre ledd.

Det er av kjøper fremlagt et pristilbud på kr 265 875 for utbedring av forholdet (bl.a. graving av drenggrøft, nytt gjerde, ny plenjord/tilsådd). Det må ved utmålingen av prisavslaget foretas et mindre skjønnsmessig fradrag for standardheving.

Nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget, etter fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, og standardheving, passende kan settes til kr 200 000, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).