

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-156

9.2.2026

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

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

Utvendig arealavvik – klanderverdig opptreden fra megler? – drenering/fukt i kjeller (TG 2 og TG 3) – avhl. §§ 3-2, 3-3 første ledd, 3-7, 3-8, 4-12, 4-14 og 4-19.

En enebolig fra 1978 ble solgt for kr 1,5 mill. ved kjøpekontrakt av 19.6.23. Boligen ble omtalt som et «rehabiliteringsobjekt», og det ble opplyst om stor tomt på godt over 1,8 mål med boltreplass for små og store. Det ble påpekt at et snekkerverksted var plassert noe utenfor tomtegrensen. Veggkonstruksjon, terrengforhold og drenering ble gitt mørk TG 2, mens rom under terreng og samtlige rom i kjelleren ble gitt TG 3. Det ble opplyst at det var påvist høyt fuktnivå. Grunnmur og fundamenter ble gitt TG 1. Etter avtaleinngåelsen oversendte megleren et målebrev til kjøper, som viste at korrekt tomteareal var 1536 kvm. Kjøper avdekket senere at et anneks delvis var plassert på nabotomten. Kjøper oppdaget også fukt/vann i kjeller, og at et tilbygg (overbygget kjellertrapp) manglet grunnmur. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det var gitt mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at det var reklamert for sent for tomteavviket, og påpekte for øvrig at det var gitt omfattende risikoopplysninger ved salget av boligen. Nemnda kom til at tomteavviket utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 985 034, krav om sakskostnader kr 143 237,50, samt forsinkelsesrente fra 15.6.25.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av utvendig arealavvik, avvik ved drenering/fukt i kjeller, og trapp, jf. avhl. § 3-2, 3-3, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Akershus oppført i 1978.

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

Eiendom på stor tomt, med eneb., anneks, garasje m/ verksted og carport. Rehabiliteringsobjekt.

(...) Eiendommen er å anse som et rehabiliteringsobjekt, men med tomt på godt over 1,8 mål og idyllisk beliggenhet er dette et prosjekt med spennende muligheter.

(...) Eiendommen er på romslige 1843 kvm – og byr på rikelig med boltreplass for små og store.

(...) Iht. kommunens situasjonskart fremgår det at snekkerverksted er plassert noe utenfor tomtegrensen.

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

Bolig fra 1978 inneholder flere eldre bygningsdeler og overflater. Det er generell stor slitasje og det må påregnes renovering av de fleste bygningsdeler og overflater. Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

Matrikkeldata

(...) Kommentar

Eiendomsgrenser er ikke oppmålt og areal kan være unøyaktig, iht. kommunens kartportal.
Iht. kommunens situasjonskart ligger uthus/anneks og del av terrasse på eiendomsgrense mot øst.

Boligens bygningsdeler ble i hovedsak gitt TG 2 og TG 3.

Rom under terreng ble gitt TG 3, og opplyst at det ved hulltaking ble påvist høyt fuktnivå/skadelig fukt. Takstmannen opplyste bl.a.:

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Overflater har stor slitasje og skader.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Alle overflater bør utbedres eller skiftes. Punktet ses også i sammenheng med "Drenering"

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Det ble også opplyst om fuktskader i flere rom i kjeller, herunder bl.a. på vaskerom, toalettrom og badstue i kjelleretasjen. Samtlige rom ble gitt TG 3.

Drenering ble gitt mørk TG 2:

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring er synlig. Eier opplyser at drenering ble spylt i ca. 2016. Topplist mangler på grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmursplast mangler topplis.

Tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Topplis bør monteres. Kostnadsestimat er kun for videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Grunnmur og fundamenter ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste at «bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker». Terrengforhold ble gitt mørk TG 2. Takstmannen opplyste bl.a. at bygningen lå i et skrånet terreng, der det var forholdsvis flatt på nordside av bygningen, og at dette var avvik fra dagens krav.

Veggkonstruksjon ble gitt mørk TG 2. Takstmannen bemerket værslitt og oppsprukket trevirke/panel, noe manglende vedlikehold, og at kledning hadde for liten avstand til bakkenivå på tilbygg.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 1992. Selger opplyste bl.a. om fukt i kjeller og mus.

Boligen ble solgt for kr 1,5 mill. ved kjøpekontrakt av 19.6.23, og overtatt av kjøper den 1.7.23.

Kjøper fikk forut for salget opplyst at deler av annekset var plassert på naboeiendommen. Megler anbefalte dialog med nabo, og en enkel grensejustering for å få denne inn på egen tomt. Etter overtakelsen tok kjøper kontakt med kommunen for å starte prosessen med grensejustering. Kommunen svarte den 7.3.24 at det ikke lot seg gjøre med en grensejustering, siden det lå et oppmålingsbrev fra 1989 på denne eiendommen, som viste et helt annet areal enn dagens kart. Eiendommen var kun på 1536,2 m². For å få grensene dit kjøper ønsket, utgjorde dette en for stor prosent til at det lot seg gjøre med grensejustering. Ifølge kjøper var den eneste måten å løse dette på fradeling av tomt fra naboeiendommer. Kjøper reklamerte til foretaket den 12.3.24.

Kjøper har også reklamert som følge av at det kom vann inn i kjelleren. Kjøper har senere avdekket at vannet kom inn via utbygget (overbygg kjellertrapp). Utbygget har ikke støpt grunnmur, men var plassert rett på mark. Kjøper har anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om forholdet.

Kjøper har fremlagt rapport fra firma R av 14.5.25 der de anførte forholdene og utbedringskostnader ble nærmere beskrevet. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 985 034 (inkl. kostnader til erstatningsbolig):

Drenering, terrengforhold og fuktproblematikk kjeller: kr 432 130

Trapp med overbygg: kr 334 890

Arealavvik tomt: kr 134 012

Leie erstatningsbolig og container: kr 84 000

Foretaket har fremlagt uttalelse fra megleren, som opplyste at kjøper mottok vedlegg med målebrev fra 1989 i akseptbrevet på e-post den 19.6.23. I dette målebrevet fra 1989 fremgikk det at tomten var målt opp til 1536 kvadratmeter.

Kjøper har vist til at oversendelse av målebrevet først ble oversendt etter at bindende bud var gitt. Målebrevet ble da oversendt som en del av et lengre vedlegg.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-3, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det i finn-annonsen og salgsprospektet uriktig ble opplyst at tomten hadde en størrelse på 1843 m². Kjøper har videre fremholdt at et arealtap på ca. 300 m² var vesentlig mindre enn det opplyste, og at mulighetene for å utnytte tomten var betydelig redusert i forhold til kjøpers berettigede forventninger da kontrakten ble inngått. Kjøper har videre anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om fuktproblematikk i kjeller og at det kom vann inn i kjellernedgangen. Det ble også gitt uriktige opplysninger om «grunnmur i lettklinkerblokker», da det manglet grunnmur ved kjellernedgangen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 985 034, sakskostnader på kr 143 237,50, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper har reklamert for sent for tomteavviket, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har vist til at kjøper fikk oversendt målebrevet fra megleren i juni 2023, men at kjøper først reklamerte over avvik ved tomtestørrelsen i mars 2024. Foretaket har anført at det heller ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-3, 3-7 eller 3-8. Foretaket har bl.a. vist til at det ble opplyst i tilstandsrapporten at eiendomsgrensene ikke var oppmålt og at areal kunne være unøyaktig, samt at det i situasjonskartet var tatt forbehold om det kunne forekomme feil på kartet. Foretaket anførte at det heller ikke var grunnlag for mangelsansvar som følge av sviktende drenering, fuktproblematikk i kjeller, terrengforhold og trapp med overbygg. Foretaket har vist til at det var tale om et eldre restaureringsobjekt, og at det ble gitt betydelige og konkrete risikopplysninger om bl.a. fukt i kjeller, drenering og terrengforhold.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at tomteavviket utgjorde en mangel etter avhl. § 3-3 første ledd, og la særlig vekt på at megleren hadde «bore seg særleg klanderverdig åt», slik at reklamasjonsfristen heller ikke kunne påberopes, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Øvrige forhold utgjorde ikke mangler etter avhendingslova, særlig i lys av de omfattende risikoopplysningene som ble gitt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over at det ved salget var oppgitt uriktig størrelse på tomten, avvik ved drenering/fukt i kjeller, samt avvik ved trappen/tilbygget, jf. avhl. §§ 3-2, 3-3, 3-7 og 3-8.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel grunnet utvendig arealavvik. Eiendommen var markedsført med tomt på «godt over 1,8 mål», mens kjøper etter budaksept ble kjent med at tomtestørrelsen var 1 536 m².

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen:

Ettersom saken gjelder størrelsen på tomtearealet og ikke feilaktig grensepåvisning, finner sekretariatet at saken bør subsumeres etter avhl. § 3-3 første ledd, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 81 og Benestad Anderssen (2008) s. 123-124. Bestemmelsen i avhl. § 3-3 første ledd lyder som følger:

«Har egedomen mindre grunnareal (tomt) enn kjøparen har rekna med, er det likevel ikkje ein mangel utan at arealet er vesentleg mindre enn det som er opplyst av seljaren eller medhjelparane til seljaren, eller desse har bore seg særleg klanderverdig åt.»

Etter avhl. § 3-3 første ledd har eiendommen en mangel dersom den har "mindre grunnareal (tomt) enn kjøparen har rekna med", såfremt arealet er "vesentleg mindre enn det som er opplyst" av selgeren eller selgers kontraktsmedhjelpere, eller disse har "bore seg særleg klanderverdig åt". Endringene i bestemmelsen ved innføringen av lov av 07.06.2019 ("tryggere bolighandel") er kun av pedagogisk art, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 86.

Sekretariatet bemerker at det basert på foreliggende praksis kan stilles spørsmål om vesentlighetsterskelen etter avhl. § 3-3 er oppfylt, jf. bl.a. Rt. 1966 s. 1327, LE-2022-157885, FinKN 2014-517 (13 %), FinKN 2021-666 (9 %), 2022-334 (8,5 %), FinKN 2022-463 (22,8 %, medhold under dissens), FinKN 2024-102 (20,1 %, medhold). I vår sak utgjør det prosentmessige avviket ca. 16 %.

Vi finner imidlertid ikke dette avgjørende, da vi uansett har kommet til at megleren i dette tilfellet har «bore seg særleg klanderverdig åt». Sekretariatet viser til at en av meglerens kjerneoppgaver, som også omfattes av meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt, jf. emgll. § 6-7, er å gi opplysninger om eiendommens grunnarealer. Eiendommen ble markedsført med et tomteareal på 1843 kvm, og tomtens størrelse ble fremhevet som «romslig» i prospektet, og med beskrivelsen av «rikelig med boltreplass for små og store». Slik saken er dokumentert for oss, finner vi å legge til grunn at megleren forut for avtaleinngåelsen var i besittelse av målebrevet fra 1989 som viste at korrekt tomteareal var 1536 m². Megler oversendte først målebrevet til kjøper i e-post etter budaksept, eller i akseptbrevet. Korrekt målebrev ble da oversendt kjøper som en del av et lengre vedlegg, og uten at kjøper ble gjort særlig oppmerksom på eksistensen av målebrevet. Vi finner dermed heller ikke at det er reklamert for sent, og viser til at avhl. § 4-19 tredje ledd uansett vil komme til anvendelse.

Sekretariatet har dermed kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-3 første ledd.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda bemerker at foretaket heller ikke har kommet tilbake til saken etter sekretariatets vurdering.

Slik saken er opplyst, er nemnda følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-3 første ledd.

Kjøper har også reklamert over fuktproblematikk i kjelleren, dreneringen, terrengforholdene og beskaffenheten til trappen med overbygg.

Nemnda viser innledningsvis til at boligen er oppført i 1978, og den ble ved salget betegnet som et rehabiliteringsobjekt. Boligens bygningsdeler ble i hovedsak gitt TG 2 og TG 3, hvor blant annet rom under terreng ble gitt TG 3. Som fremholdt av sekretariatet, opplyste takstmannen «bl.a. at fuktmåling ved hulltaking i utforet vegg viste skadelig fukt, synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller og indikasjoner på fuktgjennomtrengning inn i kjellermur. Drenering ble gitt mørk TG 2. Takstmannen påpekte manglende toppliste, samt at det var indikasjoner på at drenering/tettesjikt hadde begrenset effekt og anbefalte nærmere undersøkelser. Terrengforhold ble gitt mørk TG 2, og det ble anbefalt justering av terrengforhold. Flere rom i kjelleretasjen ble gitt TG 3 grunnet fuktutslag, herunder vaskerom, toalettrom og badstue/dusjrom i kjeller. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger om «fukt i kjeller».

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen:

Etter sekretariatets vurdering foreligger det ikke et avvik fra avtalen og fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Det ble ved salget gitt betydelige risikopplysninger om fuktrelaterte problemer flere steder i boligen. I lys av risikopplysningene gitt i tilstandsrapporten, finner vi at skadene på boligen faller innenfor det som må anses som påregnelig. Basert på opplysningene i salgsdokumentene måtte det antas at boligen hadde blitt utsatt for fuktbelastning over tid. At skadeomfanget og utbedringsbehovet kunne være større enn opplyst var derfor noe kjøper måtte ta høyde for ved kjøpet. Dette særlig tatt i betraktning at boligen ble markedsført som et rehabiliteringsobjekt. Det ble også gitt konkrete risikopplysninger knyttet til trappeoverbygget, herunder opplysning om at kledningen på det aktuelle tilbygget har for liten avstand til bakkenivå, og at det er «værslett/oppsprukket trevirke/trepaneler» (mørk TG 2).

Slik saken er opplyst for oss, kan vi heller ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har hatt kjennskap til forhold utover det som ble opplyst ved salget. Som nevnt over, ble det gitt både i tilstandsrapport og egenerklæring gitt betydelige risikopplysninger om fukt. I alle tilfeller kan det stilles spørsmål ved om innvirkningsvilkåret kan anses oppfylt.

Slik saken er dokumentert for oss, finner vi ikke at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 som følge av de påreklamerte forhold knyttet til fuktproblematikk i kjeller, drenering, terrengforhold og trapp med overbygg.

Nemnda er enig i dette. Sett i lys av det samlede opplysningsbildet ved salget, foreligger det etter nemndas oppfatning ingen mangel etter avhl. § 3-2. Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, da lovens innvirkningsvilkår uansett ikke er oppfylt sett i lys av de samlede risikopplysningene ved salget.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for det utvendige arealavviket, jf. avhl. § 4-12. I den fremlagte rapporten fra firma R er det lagt til grunn en kostnad for innmåling og grensejustering samt erstatning for manglende tomteareal på totalt kr 134 012. Vurderingen er ikke imøtegått av foretaket, og denne legges til grunn for utmålingen av prisavslaget. Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 124 012 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har også krevd erstattet utgifter til takstrapport og advokatbistand. Nemnda finner det klart at vilkårene for slik erstatning etter avhl. § 4-14 er oppfylt hva gjelder arealavviket. Det er opplyst at kjøper «er innvilget rettshjelpsdekning», men det er uklart hvor stor del av kostnadene som dekkes av forsikringen. Nemnda finner at kjøper bør tilkjennes erstatning med totalt kr 50 000 for fagkyndig bistand (innhentet takstrapport og advokatbistand) knyttet til arealavviket i den grad dette er kostnader som ikke dekkes av kjøpers forsikringsordning.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. rentel. § 2

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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