

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2026-331

24.3.2026

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

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

Setningsskader – avvik ved terrasse – utmåling av prisavslag – TG 2 og TG 3 – avhl. § 4-12.

En enebolig fra 1965 ble solgt for kr 2,5 mill. i oktober 2022. I selgers egenerklæring var det opplyst om ufagmessig arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade. I tilstandsrapporten var bl.a. punktet «Balkonger, terrasser og rom under balkonger» vurdert til lys TG 2. Det fremkom at boligen hadde en «Stor terrasse». Boligens grunnmur og fundamenter ble gitt mørk TG 2, og det fremgikk at det var registrert skråriss, som var symptom på setninger. Terrengforhold ble gitt TG 3. Etter overtakelsen oppdaget kjøper setningsskader og avvik ved boligens terrasse. Kjøper reklamerte til foretaket, anførte at forholdet utgjorde en mangel. Foretaket erkjente mangelsansvar, men partene ble ikke enige om størrelsen på prisavslaget. Nemnda ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 325 901, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter 13.8.24.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av setninger/avvik ved terrasse, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1965, med tilbygget hybelleilighet i 1979 og loftetasje fra 1992.

I selgers egenerklæring fremgår det at selger kjøpte boligen i 2014, og har bebodd boligen i 45 år og 8 måneder. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller, har selger svart «Ja», og opplyst om «litt fuktmerker i kjellar». På spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, har selger svart «Ja», og opplyst «Tilstandsrapport no seier det er skeivt golv i kjellar». På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, har selger svart «Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad», og opplyst «Byggmester i lag med huseigar (...)», arbeid utført av «Byggmester K».

I tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget fremgår det at boligen holder en noe eldre standard. Boligens byggegrunn ble vurdert til mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»):

Byggegrunn er av fjell og sprengsteinsfylling.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

#### **Tiltak**

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

Boligens grunnmur og fundamenter ble også gitt mørk TG 2, og fra rapporten hitsettes:

Fundamenter av betong, og grunnmur av betong og lettklinkerbetong/leca.

**Vurdering av avvik:**

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

**Tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

Boligens terrengforhold ble vurdert til TG 3 («Store eller alvorlige avvik»):

Eiendommen ligger i skrånende terreng, med avrettede arealer i inngangsparti og foran huset.

**Vurdering av avvik:**

- Terreng faller inn mot bygning.

**Tiltak**

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

Boligens balkonger, terrasser og rom under balkonger ble vurdert til lys TG 2 («Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak»):

Stor terrasse i tre med adkomst fra stuen i hovedboligen og leiligheten.

**Alder:** 1992 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Boligen ble solgt for kr 2,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 7./8.10.22, og overtatt av kjøper den 17.10.22.

Etter overtakelsen, i mai 2024, oppdaget kjøper at taket på terrassen hadde seget ned. Etter nærmere undersøkelse ble han oppmerksom på at søylene til terrassen var skjeve, og at muren hadde seget ut.

Kjøper innhentet pristilbud fra byggefirma V datert 22.5.24 for fundamentering rundt huset på kr 285 125.

Kjøper har også fremlagt et pristilbud fra byggefirma A datert 27.5.24 på kr 39 901 for utbedring av terrasse og takoverbygg/utstikk.

Kjøper innhentet deretter en befaringsrapport datert 24.6.24 fra takstmann W:

På befaringsdagen påviste huseier de berørte områdene og forklarte hvilke forhold han hadde oppdaget både med bygningen og grunnen. Det fremstår som at selve grunnmuren på huset er fundamentert og forankret i fjell. Det er noen sprekker, men ikke nok til å fastslå at det er bevegelse i grunnmuren. Det kan derimot fastslås med sikkerhet at det er bevegelse i grunnen hvor søylene til terrassen er fundamentert. Grunnen er i bevegelse fra grunnmuren på huset og i retning vest og sørvest. Oversiktsbildet på neste side viser godt hvor det har vært tilfylt masser for hage og murer, som igjen er tenkt å holde på massene som bære altanen og videre oppover til takoverbygget. Vi har markert på bilde på neste side for å gi en best mulig oversikt over de ulike forholdene. Det eneste avviket som er angitt på punktet "Balkonger, terrasser og rom under balkonger" er at rekkverket er for lavt etter dagens krav, men etter kravet ikke for byggeåret. Det er

altså rentjuridisk ikke et avvik etter plan- og bygningsloven, - kun etter NS3600.

Det er vanskelig å se for seg hvordan denne skjevheten ikke har blitt fanget opp av den bygningssakkyndige. Terrassegulvet er så skjevt at man får en følelse av og gå i nedoverbakke. Det fremstår åpenbart for undertegnede at dette punktet i tilstandsrapporten burde vært gitt Tilstandsgrad 3 med tilhørende vurdering av utbedringskostnader. Ved en slik vurdering måtte nødvendigvis bevegelsene i grunnen blitt avdekket.

[Bilde]

Den røde elipsemerkeingen viser den skjeve søylen som går fra grunnen og opp under altanen. Bæringen går videre i neste søyle til takutstikket. De røde pilene viser bevegelsesretningen på grunnen hvor det er registrert bevegelse. Den hvite markeringen viser plasseringen av muren som skal holde massene på plass. (...)

Det kan derimot fastslås med sikkerhet at det er bevegelse i grunnen hvor søylene til terrassen er fundamentert. Grunnen er i bevegelse fra grunnmuren på huset og i retning vest og sørvest. (...)

Oversiktsbildet på neste side viser godt hvor det har vært tilfylt masser for hage og murer, som igjen er tenkt å holde på massene som bære altanen og videre oppover til takoverbygget. (...)

(...)

Det har vært stilt spørsmål om de murene jeg har omtalt tidligere i min rapport er en del av det ovenstående punktet hentet fra tilstandsrapporten. Jeg kan ikke oppfatte tekst, beskrivelse og bilder på annen måte enn at dette punktet IKKE omhandler forholdene som forårsaker skjevhetene i terrassen. Dersom det likevel skulle hevdes dette, vil jeg henvise til takstmannsforskriftens krav til "Klart språk". Dersom jeg som sakkyndig ikke skal klare å lese en tilstandsrapport, hvordan skal da en forbruker kunne klare det?

(...)

Denne beskrivelsen med tilhørende bilde gjelder punktet "Terrengforhold" i tilstandsrapporten. Her er det opplyst at terrenget faller inn mot bygning. Jeg vil ikke gå nærmere inn på akkurat dette forholdet, men henlede oppmerksomheten på de to søylene som holder terrassen oppe. Jeg gjentar at det er underlig at skjevhet som er så tydelig og lett synlig, ikke er fanget opp av den bygningssakkyndige.

**KALKULASJON:** Det er mottatt pristilbud fra entreprenør og tømrer for å utbedre skadene og hindre at bevegelsene i grunnen fortsetter. Vår oppfatning er at dette er meget gode priser, og så lenge disse pristilbudene legges til grunn, stiller vi oss bak dem.

Byggfirma V har gitt pristilbud på å grave rent og sette opp en ny betongmur for å hindre videre sig i massene. Pristilbudet er på kr. 285.125,- ink.mva. Dette kan legges til grunn.

Byggfirma A har gitt pristilbud på å rette bygningsskadene som er oppstått som en følge av bevegelsene i grunnen. Pristilbudet er på kr. 39.901,- ink.mva. Dette kan legges til grunn. (...)

**KONKLUSJON:** Det er bevegelse i grunnen som gjør at det er oppstått betydelige skjevheter på altan og takoverbygg. Massene er fortsatt i bevegelse og det må foretas tiltak for å hindre ytterligere skader på bygning. (...)

Foretaket innhentet en rapport datert 16.10.24 fra fagkyndig H, hvor det ble gitt et kostnadsestimat på kr 87 500. Fra rapporten hitsettes:

Det er avdekket sig i terrassen som ligger på vestfasaden av boligen. Årsaken til sig her fremstår for oss å være svak og mangelfull fundamentering av terrassen og takoverbygget over denne.

Utførelsen på fundamentene fremstår å være ufagmessig, videre er det satt opp en uarmert kantmur like utenfor fundamentene som fremstår å være uten armering. Mellom kantmuren og terrassesøylene vokser det også busker og trær. Dette indikerer at det er jordholdige masser i grunnen under fundamentene. Svake fundamenter, eller dårlige masser under disse vurderes å være hovedårsak til setningsskadene.

Det er avdekket flere forhold som indikerer at det er forsøkt å utbedre skjevhetene i terrassen tidligere, her er det satt opp flere søyler, men det er også lagt inn ekstra treverk i toppen eller bunnen på terrassesøylen helt mot sørvest. Det kan også se ut til at det er utført noen støpearbeider på midten under terrassen, men da denne ikke er forankret i grunnmuren på boligen, er det ikke forventbart at konstruksjonen vil beholde en tett forbindelse inn mot byggets grunnmur. Utførelsen her er noe preget av ufagmessighet. (...)

Terrassens skjevhet har videre en tydelig knekk i forhold til retningen på for eksempel husets kledning. Basert på dette samt indikasjoner på ufagmessig utførelse på fundamenteringen under terrassen vurderes setningsproblematikken rundt terrassen å være lokal. Videre påpekes det at dersom man skal vite dette helt sikkert må det gjennomføres setningsmålinger på eiendommen. Dette er ikke utført av undertegnede. (...)

Vi anbefaler at forholdet utbedres ved at terrassen med overliggende takoverbygg jekkes opp igjen, og støttes av midlertidig. Deretter graves det under terrassen med minigraver, der man graver ned til faste masser, og samtidig graver en renne inn til boligens grunnmur eller fjell, slik at fundamentene kan forankres her slik at de ikke siger ut. Etter at terrassen er jekket opp igjen og nye fundamenter er støpt og herdet, settes det opp nye tresøyler mellom terrassen og søyleskoene i de nye fundamentene.

Kjøper har fremlagt notat fra takstmann W datert 23.6.25.

Først vil vi påpeke at vi deler sakkyndig H sin oppfatning om at søylepunkt som er skjev kan utbedres lokalt og erstattes av nye søylepunkt som forankres helt ned til fjell. Vi er likevel uenige om prisen for utbedringskostnadene. Det er vår oppfatning at fagkyndig H sin skisserte utbedring vil beløpe seg til 115.000kr ink.mva.

Vårt hovedankepunkt er at det ikke er tatt høyde for de forhold som ligger til grunn for at skjevhetene har oppstått i utgangspunktet. Nemlig det faktum at hele grunnen siger ut fra husets grunnmur som vist på siden 4 i vår rapport. Det er vår oppfatning at også dette må utbedres.

Det er i vår rapport henvist til tilstandsrapportens side 31 og 32 hvor det er beskrevet støttemurer og tilhørende avvik. Slik det fremstår for oss, viser tilstandsrapporten til natursteinsmuren og muren oppført i forskalingsblokker ved husets oppkjørsel. Vår oppfatning baserer seg på de bildene som ligger i tilstandsrapporten og som viser de to ulike murene. Vi kan ikke forstå at dette punktet i tilstandsrapporten også skulle gjelde natursteinsmurene i motsatt ende av eiendommen. Dette begrunnes med at det ikke er medtatt bilder av disse natursteinsmurene, og det kan ikke være gjort vurderinger etter NS3600 for disse murene, da de ville vært angitt som en TG3. TG3 ville vært gitt på bakgrunn av skjevhetene i forstøtningsmurene og det siget i grunnen som kan sees i bakkant av murene helt opp til huset. Ved at det hadde vært gitt en TG3, så ville den bygningssakkyndige som utarbeidet tilstandsrapporten måtte satt et sjablongmessig anslag på utbedringskostnader. Dette er ikke gjort.

For å oppsummere, så deler vi fagkyndig H sin beskrivelse av en lokal utbedring av skjevhet i altanen selv om vi mener prisen vil bli noe høyere. Men vi mener at den overordnede årsaken til skjevhetene i altanen ikke er adressert i fagkyndig H sin rapport, og at dette derfor er et punkt som ikke i praksis ikke er vurdert hverken av fagkyndig H eller den bygningssakkyndige som utarbeidet tilstandsrapporten.

**Kjøper** har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Ved salget ble det ikke gitt noen risikoopplysninger om skjevheter i terrassen/søyler, eller om bevegelse i grunnen. Kjøper kunne ikke forvente å avdekke ufagmessigheter ved utføring og forankring av muren knyttet til balkongen. Prisavslaget måtte ta utgangspunkt i beregningen fra takstmann W, ettersom foretakets fagkyndige kun tok høyde for å utbedre selve altanen, og ikke hensyntok nødvendig utbedring av hagemuren.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 325 026, samt krav om forsinkelsesrente regnet fra 30 dager etter fremsatt påkrav den 13.8.24.

**Forsikringsforetaket** har erkjent at det foreligger grunnlag for prisavslag, jf. avhl. § 4-12, men foretaket var ikke enige i utmålingen av prisavslaget. Foretaket aksepterte at altanen har avvik som må utbedres, men foretaket så ingen grunn til å medta kostnader for retting av øvrige grunnmasser og gjenoppbygging av forstøtningsmuren.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper medhold, og tilkjente kjøper et prisavslag iht. avhl. § 4-12 andre ledd på kr 290 000, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Det er enighet mellom partene om at det foreligger en mangel knyttet til altanen, men det er uenighet mellom partene om utmålingen av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Det er fremlagt flere reklamasjonsrapporter i saken, og partene er til dels uenige om hvilke kostnader og utbedringsmetode som skal legges til grunn. Til det er å bemerke at kjøper har bevisbyrden for å sannsynliggjøre sitt krav, og at det følger av fast nemndspraksis at kjøper som utgangspunkt må akseptere den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, selv om denne ikke nødvendigvis er den optimale, jf. FinKN 2019-977, FinKN 2018-063, FinKN 2018-063, FinKN 2017-637, FinKN 2016-293, og FinKN 2015-020. Se for øvrig også LG-2010-157037.

Kjøper har anført at prisavslaget skal fastsettes med utgangspunkt i pristilbudene på til sammen kr 325 026 fra byggefirma V og byggefirma A som tar høyde for både utbedring av terrassen og fundamentering rundt boligen, herunder hagemuren.

Foretaket har bestridt utbedringsmetoden, og har anført at prisavslaget skal utmåles i henhold til estimatet fra fagkyndig H skissert til kr 87 500 for lokal utbedring av terrassen. I det etterfølgende notatet fra takstmann W oppgis det at «H's sin skisserte utbedring vil beløpe seg til 115.000kr ink.mva.», og at denne kostanden kun gjelder utbedring av terrassen, ikke den underliggende årsaken (setningene).

Sekretariatet besitter ikke fagkyndig kompetanse, og vi har utelukkende skriftlig behandling. Hverken sekretariatet eller nemnda har derfor kompetanse til å vurdere om en metode gir et akseptabelt resultat enn et annet, og det er kjøper som bærer risikoen for at utbedringsmetoden foretaket har tilbudt, ikke er forsvarlig, se nærmere FinKN 2020-595 med videre henvisninger.

Ifølge fagkyndig H, kan det skjeve søylepunkt erstattes med nye søylepunkt som forankres i fjell. Slik saken er dokumentert, omfatter prisestimatet fra H kun kostnader til «minstetiltak» for utbedring av feilen. Vi viser her til det etterfølgende notatet fra takstmann W, der han fremholder at utbedringsmetoden som H har beskrevet, ikke tar hensyn til «de forhold som ligger til grunn for at skjevhetene har oppstått i utgangspunktet. Nemlig det faktum at hele grunnen siger ut fra husets grunnmur». Ifølge takstmann W, må altså selve årsaken til skjevhetene utbedres dersom risikoen for ytterligere skjevheter i grunnen ikke fortsatt skal være til stede. Denne er ikke adressert av H. Sekretariatet finner holdepunkter for å støtte oss til W's vurdering, da den tilbakeviser rapporten fra H som kun vurderer lokale setninger rundt terrassen og ikke har gjennomført ytterligere setningsmålinger på eiendommen. Slik vurdering av terrengforholdene, er heller ikke gjennomført av selgers takstmann som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget.

Foretaket har i sitt tilsvarende også vist til at tilstandsrapporten har tatt høyde for nødvendige kostnader som vil påløpe ved utbedring av terrengforholdene og setningsproblematikken. Vi er ikke enige i dette. I reklamasjonsrapporten fra takstmann W fremholder han at tilstandsrapporten kun vurderer natursteinmuren og muren oppført i forskalkningsblokker ved husets oppkjørsel, og ikke natursteinmuren på motsatt ende av eiendommen, og da også skjevhetene i forstøtningsmuren og siget i grunnen på bakkant av muren på denne siden. Vi tilslutter oss vurderingen. W er også av den oppfatning at de avdekkede forholdene skulle vært vurdert til TG 3, og at selgers takstmann da måtte gitt et sjablongmessig anslag på utbedringskostnader. Det er ikke gjort. Vi har også her sett hen til bildene inntatt i tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget. Sekretariatet kan ikke se at kjøper på noen måte er gitt et tydelig varsel om at «hele grunnen siger ut fra husets grunnmur» og at «massene [...] er fortsatt i bevegelse», vi viser her til reklamasjonsrapporten fra W som konkluderer med at det «må foretas tiltak for å hindre ytterligere skader på bygningen».

Hva gjelder den konkrete utmålingen, har vi vært noe mer i tvil om hvilke kostnader som skal legges til grunn. Slik vi oppfatter det, er kjøpers krav på kr 325 026 summen av pristilbudet på kr 285 125 fra byggefirma V og tilbudet fra byggefirma A på kr 39 901. I rapporten fra W fremholdes det at «dette er meget gode priser» og at de «stiller [...] oss bak dem». Sekretariatet har sett hen til opplysningene i tilstandsrapporten, og funnet å gjøre fradrag for kr 10 000 for utbedring av sprekker i grunnmur som kjøper ble opplyst om ved salget, jf. avhl. § 3-10. Ellers har vi ikke funnet grunnlag for å gjøre noe fradrag av betydning. Vi minner om at bevisbyrden for fradragets størrelse påhviler foretakets bevisbyrde, og at det i henhold til praksis må utvises forsiktighet ved fastsettelsen av fradraget for å unngå at det gjøres større fradrag enn det laveste beløp det er sannsynlig at standardhevingen utgjør, jf. FinKN 2023-126, med videre henvisninger til LB-2009-194719 og Benestad Anderssen (2008) s. 290-291. Sekretariatet har derfor kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 300 000 før fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda er enig i dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Slik saken er forelagt nemnda, anses det sannsynliggjort at den utbedringsmetoden som er skissert av fagkyndig H ikke vil gi en fullgod utbedring av mangelen da den ikke omfatter den underliggende årsaken til skjevhetene i altanen. Særlig sett i lys av notat av 23.6.25 fra takstmann W, som nemnda ikke kan se er imøtegått av foretakets sakkyndige, finner nemnda det sannsynliggjort at de nødvendige utbedringsarbeidene må omfatte også de omkringliggende terrengforholdene. Nemnda kan ikke se at det må foretas setningsmålinger for å kunne konkludere med at slike utbedringsarbeider er nødvendige i dette tilfellet.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag med kr 290 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).*