

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-57

23.1.2026

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

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

Løs bergvegg, ulovlig innkjørsel og løse servantskap – synlig forhold? – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, 4-12, 4-14 og 4-19.

En enebolig oppført i 2019 ble solgt for kr 8,6 mill. i februar 2023. Boligen var opplyst med fin standard og var godt vedlikeholdt. Det var byggegrunn av fjell, som ble gitt TG 1. Grunnmur og fundamenter var gitt TG 0. Terrengforhold og terrasse var gitt TG 1. Forstøtningsmurer var gitt TG 2, og det ble opplyst at det ikke var anordnet rekkverk på forstøtningsmur i gårdsrom. Selger hadde i sin eiertid fått pålegg fra kommunen om å stenge en innkjørsel, og hadde derfor satt opp noen steiner som stengte denne innkjørselen. Selger svarte «Nei» på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser knyttet til eiendommen. Kjøper reklamerte i oktober 2023 over løs bergvegg, ulovlig innkjørsel og løse servantskap. Kjøper viste bl.a. til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og at forholdene var upåregnelige. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var synlig på visning at innkjørselen var stengt, at feil ved bergveggen oppsto etter overtakelsen, og at det var reklamert for sent. Nemnda kom til at forholdene utgjorde mangler, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 938 188, krav om erstatning for innbetalt dokumentavgift.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av løse steiner i bergvegg, ulovlig innkjørsel, og løse servantskap på bad, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Vestlandet oppført i 2019.

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

En gjennomført og påkostet enebolig (...). Boligen fremstår som stilfull og innbydende, har gjennomgående gode kvaliteter og energivennlige løsninger. (...) Pent opparbeidet tomt med steinbed, natursteinsmurer og plen.

Asfaltert gårdsrom med varmekabler. (...)

Parkering:

God parkering i gårdsrom, samt dobbel garasje. (...)

Beskaffenhet:

Pent opparbeidet tomt med steinbed, natursteinsmurer og plen, samt asfaltert gårdsrom med varmekabler.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2019, og hadde bodd 3 år og 5 mnd. i boligen. Selger opplyste å ikke kjenne til feil ved våtrom. Selger kjente ikke til sprekker i mur e.l. Selger opplyste om ufaglært/egeninnsats/dugnad på terrasse på bakside som var laget på

egenhånd med veiledning fra snekker. Selger kjente ikke til forslag/vedtatte reguleringsplaner/andre planer/offentlige vedtak som kunne medføre endringer i bruken av eiendommen/dens omgivelser. Selger kjente ikke til påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen. Det var ingen andre forhold av betydning (rasfare, tinglyste forhold, private avtaler).

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at bygningen fremsto som ny, boligen hadde fin standard og var godt vedlikeholdt. Balkonger, terrasser og rom under balkonger var gitt TG 1. Badet i underetasjen var gitt TG 0 på sanitærutstyr og innredning. Det samme gjaldt badet i 1. etasje. Det var byggegrunn av fjell, gitt TG 1. Grunnmur og fundamenter var gitt TG 0. Terrengforhold var gitt TG 1. Forstøtningsmur var gitt TG 2, hvor det var opplyst om at det ikke var anordnet rekkverk på forstøtningsmur i gårdsrom. Det var asfaltert gårdsrom med nedlagte varmekabler. Det var parkeringsplass til flere biler på egen tomt.

Boligen ble solgt for kr 8,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.2.23, og overtatt av kjøper den 30.6.23.

Kjøper reklamerte den 12.10.23 over:

- Servatskapet/baderomsmøbel på bad i underetasjen har løsnet fra vegge. Servatskapet skråner nedover og glipen mellom benkeplate og vegg har blitt betydelig større. Badet er nå stengt av pga. dette. Forholdet ble avdekket 6.10.23.
- Sprengningsarbeidet utført på tomten virker ikke å være forskriftsmessig. Flere store steinblokker virker å skulle rase ut ved bergveggen som tilstøter terrasse. Det drysser også mye småstein ned på terrasse fra sprekker i bergveggen. Forholdet ble avdekket 20.8.23.
- Kjøper har mottatt brev fra X kommune om å følge opp en sak vedrørende ulovlig innkjørsel. Kommunen har bedt om en redegjørelse for årsaken til etablering av avkjørselen, og bedt om en løsning for utbedring av forholdet. Kommunen har forklart at avkjørselen ikke er godkjent. Det ble aldri opplyst om at forholdet måtte utbedres eller at det var en pågående sak med kommunen som ventet redegjørelse. Forholdet ble avdekket 27.9.23.

I rapport fra takstmann I av 24.10.23 fremgikk bl.a. vedrørende sprengningsarbeid/løs bergvegg at kjøper hadde blitt opplyst av besøkende at bergvegg som var sprengt ut ifm. bygging av eiendommen kunne være farlig. På befaring var det avdekket små, mellomstore og store steiner, noen på vei ut/ned på terrasse. Vann fra terreng ovenfor løsnet steinene. Småsteinene var irriterende, men ufarlig. De mellomstore steinene kunne være farlige om noe beveget seg under når de raste, samt ødelegge terrasse og plen. Det var spesielt én stor blokk som kunne ødelegge/være farlig. Det var påpekt at det mest sannsynlig var sprengt noe fjell over på naboeiendommen. Det var uttalt at L. AS skulle ha sikret fjellet som gikk inn på naboeiendommen/kommunenes eiendom slik at ikke steinmasser falt ned på eiendommen. Konklusjonen var at dette måtte fikses, herunder at den aktuelle steinen måtte festes eller fjernes. Andre steiner/løsmasser måtte også festes eller fjernes. Terrasse måtte fjernes og monteres. Angående opplysninger gitt før salg, var det uttalt at fjellpartiet på baksiden burde ha blitt opplyst. Fjellpartiet var «vesentlig oppsprukket» og det hadde rast ned små og mellomstore steiner, samt leire. Fjellpartiet burde dermed ha fått minimum TG 2, men «helst/kanskje» TG 3. Anslått pris for utbedring var kr 300 000.

Hva gjaldt ulovlig innkjørsel, var det uttalt i rapporten at kjøper fikk brev fra kommunen om at ulovlig avkjørsel mot kommunal vei mot øst måtte fjernes. Eiendommen fremsto med to avkjørsler ved salget. Dersom kommunen ikke godkjente parkeringen, ville kjøper påføres kostnader. Forholdet var av betydning for kjøper og en «vesentlig faktor» for kjøpet. Antatt reduksjon i markedspris ble anslått til kr 600 000.

Vedrørende løst servantskap i 1. etasje, var det i rapporten uttalt at baderomsinnredning på bad i 1. etasje hadde løsnet fra vegg. Innredningen løsnet i overkant og det ble sprekk mellom innredning og vegg. Årsak var at feste i tre hadde løsnet, og den som har montert innredningen hadde glemt å skru inn skruer i vinklene som hang inne i skapet og inn i trefjølør på baksiden av skroget. Utbedring var å skru baderomsinnredning riktig, samt fuge til kr 4 800. Vedrørende løst servantskap i 2. etasje, var det uttalt at denne hadde samme innfesting som den i 1. etasje, og hadde begynt å sprekke ut fra vegg. Antatt pris for utbedring var kr 2 000. Konklusjonen var at punkt for sanitær og innredning skulle ha vært gitt TG 2. Forholdene skulle takstmannen ha sett på befarings. Totalt var utbedringskostnader på kr 906 800.

I e-post av 21.11.23 fra kommunen til kjøper fremgikk bl.a.:

Angående avkjørselen. Jeg snakket nylig med tidligere eier. Vedkommende sa, som jeg husker eksakt selv, men at avkjørselen skulle sperres. Jeg sendte uansett brev og ba om å få en skriftlig redegjørelse, slik at en kunne dokumentere hva som var bakgrunnen, og hva som skulle bli gjort videre, men en kom ikke lenger.

Først ber kommunen om redegjørelse av forholdet, slik at partene skal få uttale seg og legge fram sin side av saken. Ut fra en mottatt redegjørelse, så vil kommunen gå videre til å kreve utbedring, men i denne saken fikk kommunen aldri en formell redegjørelse fra tidligere eier. Saken stod stille frem til nylig.

Utgangspunktet er alltid en frivillig løsning der eier foreslår tiltak og kommunen sier seg enig. En blir også enig om en rimelig frist. Tiltaket derimot må være av den sort som sørger for permanent stenging. Det er ikke løsningen som dere har vist til i vedlagt bilde.

Tenker at dere må ha en dialog med tidligere eier og forsikring ift. hva dere kan kreve. Kommunen vil ha avkjørselen stengt permanent, men at det er litt opp til dere om forslag til løsning. Dette har jo også med hvordan det skal se ut på eiendommen deres i ettertid.

Det ble fremlagt et udatert tilbud fra A AS på kr 27 000 for utbedring/stenging av innkjørsel.

I e-post fra kjøper til kommunen 10.4.24 fremgikk bl.a. at kjøper ønsket avklaring fra kommunen, herunder tilbagemelding på at kommunen ikke ville akseptere annet enn en stenging av innkjørselen. Videre ba kjøper om en kort oppsummering av korrespondansen med selger/kopi av brev sendt til selger.

I e-post fra kommunen 10.4.24 til kjøper fremgikk bl.a. at kommunen uttalte seg som veimyndighet av den kommunale veien avkjørselen gjaldt, og var ikke part i den privatrettslige delen. I forbindelse med at boligen ble lagt ut for salg på nyåret 2023, tok kommunen en telefon til eier/selger og informerte om den ulovlige avkjørselen til eiendommen. Den 16.1.23 sendte kommunen et formelt brev til eiere og ba eiere om en formell redegjørelse angående forholdet. Kommunen mottok aldri en formell redegjørelse. Eiendommen hadde kun tillatelse til en avkjørsel, og endring av avkjørsel var søknadspliktig. Kommunen oppga at det ville kreves permanent stenging. Det ble fremlagt faktura fra R. 25.9.24 på kr 12 188 for festing av servantskap.

Når det gjaldt bergveggen, har foretaket påpekt at det nå var løse steiner av en viss størrelse, noe det ikke var ved overtakelsen. Det var opplyst fra L. som gjorde sprengningsarbeidet, at han var sikker på at han etterlot eiendommen i sikker stand. Det var ingen grunn til å betvile L. sin jobb, han hadde mer enn 25 års erfaring innen fagfeltet. Det var ingen store steiner som kunne rase ned etter at han var ferdig med jobben. Han hadde også kommentarer til småsteinen som raste ned, dette var ikke noe man fikk kontrollert etter at graving og sprengning var ferdig. Det ville «alltid» komme ned småstein fra et slikt grøntareal som lå bakom eiendommen.

Kjøper har forklart følgende:

Når det gjelder steinene i innkjørselen: Disse ble aldri omtalt på visning. Vi ble først oppmerksomme på disse under overtakelse da vi på tappen hadde en befarings rundt huset. Det ble ikke opplyst til oss at det var en pågående sak med kommunen rundt stenging av avkjørsel. På dette tidspunktet var også huset kjøpt og

betalt.

(...)

Skapet nede løsnet fra vegg. Rørlegger kommer for å utbedre. Han forklarer at grunnen til at servantskapet løsner er feilmontering. Han sier også at om andre bad har samme feilmontering vil også de løsne før eller siden. Han sjekker et annet bad og finner samme feilmontering der. Skapet hadde ikke løsnet, men rørleggeren sier det kun er snakk om tid før det også vil løsne. Han demonterer begge servantskapene og monterer dem på ny på riktig måte. Begge servantskapene ble brukt på "normal" måte uten noen form for unormal belastning. Ingen tunge gjenstander var plassert i eller oppå skapet. Badet i underetasjen hadde knapt vært i bruk på tidspunktet servantskapet løsnet.

Foretaket har opplyst at L. bekreftet at han etterlot eiendommen i slik stand at den var sikker. Selger hadde ingen problemer med stein som løsnet i sin eiertid. Selger hadde ikke hatt problemer med servantene i sin eiertid.

Kjøper har fremlagt bilder som viste avkjørselen og bergveggen.

Det ble også fremlagt brev av 16.1.23 fra kommunen til selger (før salget):

Kommunen er blitt oppmerksom på en avkjørsel fra deres eiendom og ut til kommunal veg (...). Denne avkjørselen kan ikke ses å være ønsket og godkjent. Vennligst se kartutsnitt og gatebilde på neste side.

Eiendommen har fra før en regulert og godkjent avkjørsel som ble utført i forbindelse med byggesak.

Kommunen tillater bare en avkjørsel.

Vi har tatt kontakt med dere da det ble registrert at bolig skulle selges, slik at dere som eiere ble klar over forholdet og fikk mulighet til å utbedre dette før salg. Vi anser dette som en ryddig prosess fra kommunen sin side. (...)

Redegjørelse

Kommunen ber dere vennligst formelt svare opp denne henvendelsen og forklare årsaken til at avkjørsel/åpningen er blitt etablert. Dere oppfordres også til å komme med en eventuell løsning for utbedring av forholdet. Kommunen vil kunne kreve at det utføres permanent tiltak som sikrer at åpningen ikke kan benyttes som avkjørsel.

Kjøper har fremlagt en video som ifølge kjøper viste at det ikke var mulig å kjøre inn til parkeringsplass når den ene innkjørselen var stengt.

Kjøper har anført at boligen har mangler, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det ble opplyst ved salget om pent opparbeidet tomt med steinbed, natursteinsmurer og plen, og tomten var gitt TG 1. Det var upåregnelig med løse steiner fra bergveggen. Det ble ikke opplyst om ulovlig innkjørsel ved salget, og opplysningsplikten kunne ikke anses oppfylt ved at selger på visning hadde plassert steiner i innkjørselen. Forholdet har stor verdimessig betydning da den fungerer som gjesteparkering. Kommunen krever permanent stenging. Det var også avdekket feil ved monteringen av servantskap, noe som var upåregnelig i lys av badets alder og tilstandsvurdering.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 938 188, tilbakebetaling av for mye betalt dokumentavgift, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har i hovedsak vist til at tidligere utført sprengningsarbeid var gjort på en sikker måte av en profesjonell part, og det var ikke dokumentert ufagmessig arbeid. Hverken selger eller selgers takstmann kjente til feil ved bergveggen, og forhold som oppsto etter overtakelsen var kjøpers risiko, jfr. § 2-4. Avsperringen av den ene innkjørselen fremsto på visning slik at det ikke var mulig å fjerne steinene, og ikke kunne kjøres inn med bil. Forholdet var dermed synlig for kjøper ved salget, jf. avhl. § 3-10. Det var heller ikke gitt mangelfulle opplysninger om løse servanter, og kjøper hadde reklamert for sent over flere forhold, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at forholdene var upåregnelige for kjøper, jf. avhl. § 3-2, og at det ble gitt mangelfulle/uriktige opplysninger om innkjørselen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder mangelskrav pga. løse steiner i bergvegg, ulovlig innkjørsel og løse servantskap på bad.

Sekretariatet kom i sin vurdering til at forholdene måtte anses som upåregnelige for kjøper, jf. avhl. § 3-2 første ledd, samt at det ble gitt mangelfulle/uriktige opplysninger om innkjørselen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Nemnda slutter seg til dette, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Det fremkommer ikke noe nytt i foretakets tilsvar som endrer nemndas syn i mangelsvurderingen, ei heller for så vidt gjelder foretakets reklamasjonsinnsigelse.

Sekretariatet har i sin vurdering fastsatt prisavslaget til kr 339 188, med fradrag for egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Sekretariatet anså det uklart hvorvidt fjerning av rett til innkjørsel ga tapt parkeringsmulighet, og det ble derfor ikke utmålt prisavslag for denne posten. Sekretariatet kunne heller ikke se at det var grunnlag for utbetaling av for mye i dokumentavgift, jf. FinKN 2024-890.

Kjøper har i nemndsanmodningen bl.a. lagt ved en film som skal vise betydningen av stengt innkjøring. Det er videre vist til takstmann Is vurdering av at dette avviket representerer et verdiminus på kr 600 000.

Nemnda har merket seg anførselene og dokumentasjonen i kjøpers nemndsanmodning, men har landet på samme resultat som sekretariatet. Slik saken er opplyst, finner nemnda ikke at kjøper har sannsynliggjort et verdiminus på hele kr 600 000 for avviket ved innkjøringen. Det er fortsatt uklart for nemnda om arealet ved innkjøringen kan brukes til parkering, samt hvordan øvrige parkeringsmuligheter er på eiendommen. Det kan også stilles spørsmål ved om innkjøringen kan utformes på en annen og lovlig måte.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å gå inn i spørsmålet om erstatning for mye betalt dokumentavgift.

Prisavslaget settes derfor til kr 339 118, med fradrag for egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Paula Nyhus (forbrukerrepresentant).