

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-640

11.6.2026

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

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

Flere forhold – garasje, grunnmur, isolasjon mv.– avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1985 ble solgt for kr 4,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.3.23. Boligen ble markedsført som en «Flott og velholdt enebolig med solrik og sentral beliggenhet». I tilstandsrapporten var en rekke bygningsdeler gitt lys TG 2, bl.a. veggkonstruksjon, etasjeskille og drenering. Punktet «Grunnmur og fundamenter» var gitt TG 1, og det var opplyst at «Mur er isolert ute, under terreng». Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, herunder mangelfull isolasjon, avvik ved garasjen, og sprekk i overgang gulv/vegg i soverom og bod. Kjøper anførte bl.a. at forholdene var upåregnelige, og at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at forholdene måtte anses påregnelige sett hen til boligens alder og opplysningene gitt ved salget. Nemnda kom til at avvik ved grunnmur, garasjens drenering/fundamentering, og sprekk i overgang mellom vegg og gulv utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 586 562, krav om erstatning kr 164 664, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, som en følge av:

- Mangelfull isolasjon
- Grunnmur
- Garasje (avvik ved fundament og drenering)
- Sprekk i overgang gulv/vegg i soverom og bod

Twisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1985.

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

Flott og velholdt enebolig med solrik og sentral beliggenhet!

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

Enebolig over 3. etasjer fra 1985 i bindingsverk og lettklinkerblokker på støpt plate på sprengsteingrunn. Fasader med stående kledning og malt puss. Taket (saltak m/kvist) tekket med dobbelkrom betongtakstein. Dobbelt garasje i samme stil som boligen.

Veggkonstruksjon ble gitt lys TG 2 («Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak»):

Yttervegger i 30 cm lettklinkerblokker (langvegger) som er påforet og isolert innvendig ifølge eier. Og 15 cm bindingsverk. Fasader med malt puss og stående bordkledning.

Vurdering er foretatt fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis sprekkdannelse i forblending/utvendig puss.

Murfasader med stedvis flasket puss/maling og enkelte sprekker som må være stabilt. Kledning med enkeltvis tørkesprekker og det kan være noe råte over kjøkkenvinduer. Ellers normal slitasje.

Tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring kan påregnes som må ses i sammenheng med alder.

Takkonstruksjon/loft og vinduer ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Etasjeskille/gulv mot grunn - trebjelkelag ble gitt lys TG 2. Vaskerom ble gitt TG 3. Drenering ble gitt lys TG 2, og takstmannen opplyste:

Det ble påvist vorteplast (fuktsikring av mur) i skråterreng. Antar det er drenering rundt såle.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det ble ikke målt fukt mot terreng og boligen er bygd på sprengstein som er en bra drenerende grunn.

Grunnmur og fundamenter ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Mur i blokker under terreng (likt som boligen). Fundamentert på støpt såle. Mur er isolert ute, under terreng.

Garasjen fra 1987 ble ikke tilstandsvurdert, men takstmannen opplyste:

Dobbel garasje i lettklinkerblokker og tre og fasader med stående kledning og farget puss. Støpt gulv. Saltak tekket med betongtakstein som er takfornyet (vask og maling). 2 leddporter i tre og dør i tre. Åpning i garasjen til gulvet lagerloft.

Teknisk vurdering er ikke foretatt, men det er noe ujevnt gulv, blokker med noen sprekker (ute), og løse fliser ute på høyre side i fremkant.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden byggeåret 1985.

Boligen fikk energimerke F i energiattesten som var vedlagt salgsoppgaven.

Boligen ble solgt for kr 4,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.3.23, og overtatt av kjøper den 30.7.23.

Etter overtakelse har kjøper reklamert på flere forhold ved boligen.

Kjøper har fremlagt rapport fra takstfirma S av 20.2.24 og fra takstfirma A av 24.10.24. Videre har kjøper fremlagt pristilbud fra byggefirma B for isolasjon og pristilbud fra byggefirma T for grunnmur og drenering. Kjøper har også fremlagt rapport fra takstfirma B av 20.5.25 vedrørende garasjen, samt tilbud fra byggefirma B på kr 325 937 for utbedring av garasjen.

Kjøper har fremlagt følgende oversikt over utbedringskostnadene:

Diverse lokale utbedringstiltak knyttet til isolasjon: kr 136 500

Garasje: kr 325 937

Uriktig opplysning om isolert grunnmur: kr 115 000

Sprekk i overgang gulv/vegg i soverom og bod: kr 9 125 kr

Totalt: kr 586 562

Kjøper har presisert at tiltakene ikke omfatter oppgraderinger for å tilfredsstille krav etter TEK17, men fremholder at dette er rimelige tiltak for å gjøre boligen beboelig. Kjøper har fremlagt korrespondanse med byggefirma B vedrørende omfanget av utbedringer.

Ifølge foretaket har selger opplyst at sprekken i garasjen ble vist til kjøper under visning. Selv om forholdet ikke ble eksplisitt nevnt i egenerklæringen, viser foretaket til at det ble omtalt i tilstandsrapporten. Kjøper har bestridt at dette stemmer, da kjøper ikke var på visning.

Kjøper har lagt frem en e-post fra entreprenør som viser at gravearbeid er en nødvendig forutsetning for å isolere grunnmuren. Videre har kjøper lagt frem et spesifisert tilbud rundt utbedring av garasjen. I tillegg har kjøper lagt frem en uttalelse fra byggmester N, hvor han uttaler:

Bekrefter at jeg har vært på befaring å kikket på sprekkdannelser i mur overgang gulv/vegg på soverom og mot vest. Det opplevdes kraftig trekke fra disse sprekkenes.

Kjøper har også lagt frem en ny takstrapp rapport fra takstfirma B datert 11.2.26 som redegjør for sprekkdannelsen mellom gulv og vegg i 1.etasje. Av rapporten fremgår bl.a.:

Sprekken mellom betonggulv og yttervegger vurderes å ha vært omtrent slik den fremstår i dag helt ifra byggeår. Slik undertegnede vurderer er det feil/slurvete utførelse fra byggeår, og ikke alder som er hovedårsak til trekken som oppleves i boligen.

Utbedringskostnadene for sprekkdannelsen ble i rapporten estimert til kr 68 750 inkl. mva.

I sammenheng med dette har kjøper lagt frem en e-post fra takstmann V, som har utarbeidet ovennevnte rapport, hvor takstmann tilbakeviser at utbedringen vil føre til noen standardheving. Takstmann V skriver bl.a. i e-posten:

For meg har det vært viktig at jeg i rapporten legger meg på et nivå hvor vi ikke får en standard heving. Rommene skal tilbakestilles tilnærmet likt mot likt. Soverommene har eldre overflater, som man må kunne forvente at trenger noe overflate oppussing. Veggene åpnes, lukkes og sparkles. Panel settes tilbake der det er panel. Øvrig oppussing av overflatene er ikke medregnet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Når det gjelder isolasjon er det vist til fagkyndige uttalelser om at det enkelte steder er unormalt mye trekk tross alder, og at mangelfull isolasjon utgjør et avvik fra forventet stand. Kjøper har også anført at selger måtte kjenne til trekk og mangelfull isolasjon i boligen. Når det gjelder grunnmuren har kjøper anført at det er gitt en uriktig opplysning i tilstandsrapporten om at «mur er isolert ute, under terreng», og at det for å kunne isolere grunnmuren også ble nødvendig å ta opp dreneringen. Når det gjelder garasjen har kjøper anført at det ikke var påregnelig at hele garasjen må rives og bygges opp på nytt. Kjøper mener også at selger kjente eller måtte kjenne til at garasjen var i svært dårlig stand, samt at selger har foretatt forsøk på å reparere sprekker i garasje. Kjøper har også anført at det foreligger mangel som følge av sprekke i overgang gulv/vegg i soverom og bod.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 655 312, samt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for takstutgifter og advokatkostnader på kr 150 000, i tillegg til erstatning fordi det er betalt for mye dokumentavgift kr 16 383. Videre har kjøper krevd forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 for noen av de anførte forhold. Når det gjelder isolasjon, har foretaket vist til at forholdene må anses påregnelig på bakgrunn av boligens alder (40 år) og opplysninger ved salget. Når det gjelder grunnmuren har foretaket vist til at forholdet økonomisk sett er svært begrenset (kr 8 050), og at kjøpers øvrige kostnader i hovedsak knytter seg til drenering. Når det gjelder garasjen har foretaket anført at sprekkdannelser var kjent for kjøper før avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-10, og at de forholdene i alle tilfeller måtte anses påregnelig i lys av garasjens alder, synlige tilstand og opplysningene ved salget. Når det gjelder sprekke i overgang gulv/vegg har foretaket anført at forholdet ikke er dokumentert. Subsidiært bestrider foretaket prisavslagets størrelse og krav om

erstatning for advokatbistand og fagkyndige utgifter ettersom kjøper har tegnet boligkjøperforsikring.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at trekk/mangelfull isolasjon og sprekke i overgang gulv/vegg i soverom og bod ikke utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Sekretariatet kom derimot til at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8 når det gjaldt grunnmuren, og at avvik ved garasjens drenering og fundamentering utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 første ledd og 3-8 for grunnmuren, og at avvik ved garasjens drenering og fundamentering utgjør en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Nemnda har kommet til samme resultat og kan i hovedsak tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg foretakets innsigelser, men finner ikke at det fremkommer noe her som rokker ved nemndas syn.

Når det gjelder sprekken i overgang gulv/vegg, kom sekretariatet til at dette ikke utgjorde noen mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. I etterkant av sekretariatets uttalelse har kjøper fremlagt befaringsrapport fra takstfirma B av 11.2.26 der underbygges at sprekken er langt større enn antatt og dessuten står i direkte sammenheng med den trekk/manglende isolasjon som kjøper tidligere har gjort gjeldende som mangelskrav. Det har ikke kommet synspunkter på denne siste rapporten fra foretaket. Nemnda finner det sannsynliggjort at sprekken/sprekddannelsen går utover det kjøper i denne saken i alminnelighet kunne forvente, og at det dermed også på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

For øvrige anførte avvik – hovedsakelig knyttet til trekk/mangelfull isolasjon i boligen – finner nemnda ikke grunnlag for mangelsansvar.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, har sekretariatet for grunnmur/drenering og garasjens fundamentering utmålt kr 140 000. Det er i begrunnelsen vist til følgende:

Kjøper har fått medhold i sine krav som gjelder grunnmur (kr 120 588) og garasje (kr 325 937). Det følger av fast rettspraksis og nemndspraksis at det skal foretas et fradrag for standardheving og levetidsforlengelse, og at den fordel utbedringen representerer skal gå til fradrag i prisavslaget.

Sekretariatet viser til at hensikten med prisavslag er å gjenopprette kontraktsbalansen som følger av avtalen. Avtalen er i så måte det sentrale referansepunktet i vurderingen, slik at omstendigheter ved utbedringen som stiller kjøper bedre enn det som følger av avtalen må komme til fradrag. Typisk vil det være tale om standardheving, forlenget levetid på bygningsdeler og at fremtidige vedlikeholdsbehov vil bli forskjøvet fremover i tid. Se Bergsåker (2023) s. 388, FinKN 2023-126, FinKN 2024-800 og FinKN 2025-515.

Sekretariatet finner at slike omstendigheter gjør seg gjeldende i foreliggende sak. I dette tilfellet får kjøper nye yttervegger og fundament/såle på garasje, slik at de negative opplysningene som ble gitt om disse bygningsdelene ved salget elimineres. Kjøper får også ved utbedringene fornyet drenering på både boligen og garasjen. Opprinnelig drenering var 38 år gammel ved salget og gitt TG 2, og i nemndspraksis er det da lagt til grunn et fradrag på opptil 75 %, jf. bl.a. FinKN 2018-943 og FinKN 2015-256. Pristilbudet for garasjen er ikke spesifisert for de enkelte arbeidene, og standardhevingsfradraget fastsettes noe skjønnsmessig.

I kjøpers nemnsanmodning er det anført at fradraget for standardheving/forlenget levetid for disse to forholdene er satt for høyt. I tillegg er det fremsatt krav om kr 68 750 for utbedring av sprekken som nå er avdekket. Nemnda har kommet til at sekretariatets utgangspunkt er treffende for så vidt gjelder garasjen, men er enig med kjøper at fradraget for grunnmuren har blitt noe høyt. Hensyntatt utbedringen av nevnte sprekkdannelse, finner nemnda at samlet prisavslaget

skønnsmessig kan settes til kr 250 000. Fra dette skal egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd trekkes fra.

Når det gjelder kjøpers krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for advokat- og takstutgifter, slutter nemnda seg til følgende fra sekretariatet:

Kjøper har også fremsatt krav om erstatning for advokatutgifter og takstutgifter, jf. avhl. § 4-14. Vi kan imidlertid ikke se at disse utgiftene er dokumentert. Sekretariatet oppfatter uansett at kjøper har dekning for advokatutgifter og takstutgifter under en boligkjøperforsikring, og det vil da normalt ikke være sannsynliggjort noe faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd som kan kreves dekket av selger etter avhl. § 4-14.

Nemnda viser på dette punktet til fast nemndspraksis, eksempelvis FinKN 2017-147, FinKN 2021-39, FinKN 2021-79 og FinKN 2021-645, samt lagmannsrettens betraktninger i LE-2018-159442-2.

Det anses heller ikke grunnlag for erstatning pga. for mye betalt dokumentavgift. Nemnda viser her til FinKN 2024-890:

I den foreliggende saken har kjøper etter overtakelse av boligen fått utbetalt et prisavslag samsvarende med de nødvendige kostnadene som vil påløpe ved utbedring av mangelen. Etter at utbedringsarbeidene er foretatt, er mangelen rettet fullt ut og fritidsboligen vil være i kontraktsmessig stand. Kjøper har etter utbedringen fått det som kjøper ut fra det samlede opplysningsbildet ved kjøpet berettiget kunne forvente, og kjøpesummen – som dokumentavgiften er beregnet av – står i samsvar med dette. I et slikt tilfelle kan nemnda ikke se at noen del av den påløpte og betalte dokumentavgiften utgjør et økonomisk tap på kjøpers hånd. Et nødvendig vilkår for at kjøper skal ha rett på erstatning etter avhl. § 4-14 første ledd er da ikke oppfylt, og kjøpers krav tas ikke til følge.

Forsinkelsesrente fra påkrav er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).