

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-773

29.6.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Utilstrekkelig fundamentering – fritidsbolig – (tidl.) avhl. §§ 2-4, 3-9 andre punktum, 4-12, 4-14, 4-16 og 4-19.

En fritidsbolig fra 1997 ble solgt «som den er» for kr 1,72 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.11.20. Etter overtakelse oppdaget kjøper avvik ved boligens fundamentering, og reklamerte overfor tidligere salgsledd, jf. avhl. § 4-16. De samme salgsdokumentene var benyttet i begge salgsleddene. I tilstandsrapporten var det opplyst at boligen hadde gjennomgående normal standard på overflater og inventar, byggteknisk eldre standard, og at det måtte påregnes oppgraderinger. Flere av boligens bygningsdeler var gitt TG 2, herunder «Gulv på grunn», «Vegger mot grunn» og «Drenering». Takstmannen opplyste at boligen var «fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell», men at «Fundamentering kan ikke garanteres» ettersom grunnundersøkelser ikke var foretatt. Kjøper anførte at avvik ved fundamenteringen utgjorde en mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at skaden hadde oppstått etter risikoens overgang som følge av kjøpers eget arbeid, at det var reklamert for sent, og at forholdene ikke utgjorde en mangel. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 760 500, i tillegg erstatning for juridisk og sakkyndig bistand på kr 222 326, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder klagers krav under tidligere eiers boligselgerforsikring som en følge av utilstrekkelig fundamentering, jf. avhl. § 4-16. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en fritidsbolig i Vestland fylke oppført i 1997.

Etter det opplyste var både A (som videresolgte boligen til klager) og klager (ny eier) interessert i den aktuelle fritidseiendommen ved salget fra selger (sikrede). Etter at A overtok boligen ombestemte hun seg, og videresolgte fritidsboligen til klager. Ved videresalget ble det ikke utarbeidet nytt salgsprospekt, tilstandsrapport eller egenerklæringsskjema, og partene så etter det opplyste til opplysningene i det opprinnelige salget fra sikrede (heretter selger).

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

STANDARD

Drømmer du om en idyllisk hytte (...) Her får du en flott hytte med kveldssol, badeplass, stupebrett og parkering.

Selger fikk videre utarbeidet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

KONKLUSJON

Boligen er oppført i 1997 og er da 23 år gammel. En må da på generelt grunnlag være oppmerksom på boligens opprinnelige alder og at det da kan være bygningsdeler som er på slutten av sin levetid i henhold til NBI sin levetidstabell. Det kan da heller ikke kunne forventes at en brukt bolig er uten feil/mangler samt at normal slitasje/vedlikehold må påregnes.

Boligen har gjennomgående normal standard på overflater og inventar. Byggteknisk har boligen enkel/eldre standard. Det må påregnes oppgraderinger i boligen om dagens boligstandard skal oppnås.

Overflater, inventar og boligen forøvrig fremstår som godt holdt og med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

(...)

Om tomten:

Areal: 590,4 kvm. Skrående tomt, opparbeidet med gruset parkering/innkjørsel, støttemurer bed og diverse beplantning.

(...)

Grunn og fundamenter – Fritidsbolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse: Boligen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Tilstandsvurdering: Fundamentering kan ikke garanteres (det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold). Følgelig blir det ikke satt tilstandsgrad på dette punkt.

Gulv på grunn – TG 2

Beskrivelse: Boligen har støpt gulv mot grunn i kjellerbod samt trebjelkelag mot krypkjeller.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Er det krypkjeller i boligen: Ja, under deler av boligen. Er det registrert skjevheter: Ja, det registreres skjevheter i stue/kjøkken over krypkjeller. Dampsperre mot grunn: Ja, i henhold til byggesik ved oppføring. Kan ikke kontrolleres.

Merknader:

- Det registreres fuktighet i lekter/bjelker i krypkjeller samt svertesopp.
- Det registreres mye edderkopper og edderkopphus i kjeller. Dette er en indikasjon på større fuktighet.
- Ventil i grunnmur ligger lavere enn terrenget, dette fører til fuktighet/vann kan trenge inn.

Trebjelkelag med krypkjeller mot grunn er å betrakte som en risikokonstruksjon som ofte kan få store/alvorlige skader. På bakgrunn av dette og overnevnte merknader så anbefales det ytterligere kontroll av krypkjeller samt avtrekksanlegg.

TG 2 blir satt på grunn av skjevheter, alder og merknader.

(...)

Grunnmur – Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn – TG 2

Beskrivelse: Boligen har grunnmur av leca og betong.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Er det synlige riss/sprekker i grunnmur: - Nei, det er ikke registrert alvorlige riss/sprekker på befaring.

Andre merknader:

- Dårlig tetting mellom trevegg og grunnmur i kjeller. Her fare for at vann trenger inn (bilde).
- Leca er ikke pusset utvendig. Dette bør utføres.

TG 2 blir satt på grunn av overnevnte merkander.

Drenering – TG 2

Beskrivelse: Drenering fra byggeår og i henhold til datidens byggeskikk. Antatt utført med selvdrenerende masser som er kultet.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Synlig knotteplast og topplis: Nei, det er ikke synlig knotteplast/topplis.
Terrengfall fra grunnmur: Terrengfall mot grunnmur.

Merknader:

- Synlig fjell i krypkjeller. Det må da naturligvis påregnes fuktighet som ledes inn.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i konstruksjonens alder og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en normal levetid. Merk også at drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet ut fra visuell besiktelse eller evt uten åpning av innvendige påforingsvegger mot mur. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i henhold til gjeldende anvisninger.

TG 2 blir satt på bakgrunn av alder og merkand.

(...)

Gulvsystemer – TG 2

Beskrivelse: Boligen har etasjeskille av trebjelkelag.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Merkbare sig/retningsavvik ble registrert på befaringen.

Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet/lyd da disse er bygget etter eldre forskrifter.

TG 2 er satt på grunn av skjevheter.

(...)

Bygning, generelt - 1. Etasje / Bad

Beskrivelse: Areal: 3,3 kvm. Belegg på gulv, panel på vegger og i himling. Inneholder: Dusjkabinett, snurreddo og innredning med skyllekar. Elektrisk avtrekksventil. Badet er fra byggeår.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ikke tilkomst til evt. sluk. Denne og fall er da ikke kontrollert.
Badet fungerer med dagens bruk og tett dusjkabinett men, en må allikavel være oppmerksom på overnevnte.

TG 2 blir satt på grunn av alder.

Innvendige overflater, yttervegger, vinduer og takkonstruksjon ble vurdert til TG 1, uten observasjon av alvorlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen.

Selger opplyste å ha eid boligen siden 1997, og i egenerklæringsskjemaet krysset selger «Nei» på spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, samt på spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte. Videre fremgikk det:

Jeg, (...), har som Verge for (...) fylt ut egenerklærings skjema etter beste evne. Men jeg har kun vært på hytten noen få ganger. Og har ikke inngående kjennskap til eiendommen og hytten, utenom det jeg har greid å lese meg til i min fars gamle papirer. Min far var tidligere snekker, de siste årene før pensjon var han lærer ved bygg og anleggs linjen i (...). Han stod selv for Tegning, søkingsprosess og bygging av hytten.

Fritidsboligen ble solgt «som den er» for kr 1,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.6.20, og overtatt av A den 26.6.20.

A og klager hadde deretter kontakt, og det er fremlagt SMS-korrespondanse mellom A og klager fra august/september 2020. I korrespondansen fremgikk det at A tok kontakt med klager, med spørsmål om klager ville være interessert i å kjøpe fritidsboligen dersom A bestemte seg for å selge. Det fremgikk at A ikke hadde bestemt seg, og videre:

Klager: Får jeg forresten lov å spørre hvorfor du vurderer salg?

A: Har flyttet mye og fant her det jeg lette etter. Jeg er veldig sensitiv på stråling og en mann målte god jordstråling. Har nå begynt å ta vekk inntakskabelen som gikk i gulvet. Snart har kun litt strøm inn fra skap i hagen og legger kabelen rundt nordsiden og tilbake om salg.

Klager kjøpte deretter fritidsboligen av A for kr 1,72 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.11.20, med overtakelse den 15.12.20.

Sommeren 2023 igangsatte klager oppussingsarbeider på eiendommen, og avdekket i den forbindelse mangler. A har etter det opplyste avgått med døden, slik at klager fremsatte krav mot selgers boligselgerforsikring. Klager reklamerte overfor foretaket den 3.7.23, og i dialogen mellom partene fremgikk det:

Da jeg nylig har begynt med oppussing og utbedring av bad og kjøkken i fritidsboligen, så ble jeg oppmerksom på et stort avvik i gulvet. Her var det veldig skjevt og jeg ble oppmerksom på problemer med fundamentet da jeg undersøkte nærmere.

Klager innhentet deretter en faglig vurdering av grunnarbeidet den 4.11.23 fra anleggsleder G:

Generelt sett er området hvor hytten er oppført preget av dårlig avretting og utilstrekkelig drenering. Bildene avslører jordholdig leire og siltmasser, og det er ikke etablert verken bærelag eller drenering for bygget. Området ser ut til å være grovt avrettet for hånd, og det er sannsynlig at det ikke er benyttet maskiner for graving eller komprimering.

... Badet i hytten har alvorlige mangler. Ingen av murene som skal ta last fra reisverket er oppført i samsvar med standardene (NS). Det mangler bæring på deler av murene, som står i fri luft, der luften fungerer som støtte. Det anbefales å støpe en trykkplate for å bære lasten og understøpe murer som mangler bæring ved hjelp av ekspanderende betong. Kostnaden for denne nødvendige oppgraderingen anslås til omtrent 50-75 000 kroner, ekskludert merverdiavgift. Det påpekes imidlertid at det er forbehold om stabiliteten i grunnen.

... Når det gjelder bygget, viser bildene at grunnmuren er omtrent 20 cm høy, delvis uarmert og står direkte i dårlige masser. Området er uegnet for bæring og opplagring av last, og det anbefales å støpe fundamenter, sette søyler og deretter benytte ståldragere for å sikre stabiliteten. Kostnaden for denne omfattende oppgraderingen estimeres til omtrent 250 000 kroner, ekskludert merverdiavgift.

Når det gjelder pipen, indikerer bildene at den muligens må rives, eller alternativt må det etableres fundamenter, omstøpes og sikres. Kostnaden for dette inngripende tiltaket anslås til omtrent 50 000 kroner, ekskludert merverdiavgift.

Arbeidene innehar store feil og mangler. Vi estimerer at kostnaden for utbedring av de observerte feil og mangler er 375.000 kroner ekskludert merverdiavgift. Merk at dette er et estimat og ytterligere kostnader kan oppstå da man ikke har oversikt over alle forhold.

Klager innhentet videre en befarringsrapport fra takstmann S datert 22.7.24:

1.1 Registreringer ved befaringen hva gjelder grunnmur, grunnforhold og skjevheter i bygget.

- Det er tydelig riss og store sprekker i ringmur som er oppført i betong.
- Det måles store skjevheter i gulvet i hovedetasje. Opp mot 40 mm i stue og opp mot 70 mm i himlingen på det som i dag skal bygges om til bad.
- Det er store skjevheter i terrasse, balkonger. Det er ikke gjort målinger på disse.

- I krypkjelleren er det varierende høyde og terrenget skrå fra bakveggen og mot den midterste veggen på boligen. Massene som er anlagt i krypkjeller er stort sett masser av jord og leire med noe innslag av stein/småstein på toppen og innblandet i masser.

- Ringmuren borte ved det som skal bli badet står omtrent i fri luft og har ingen/ få understøttende masser.

- Deler av ringmuren i krypkjeller er satt opp på stable stein av naturstein og det er noe funnet bindemiddel(betong) for å holde steinene sammen. Konstruksjonen er å anse som svak.

... Samlet estimert kostnader: Kr. 450.000

... 2.1 Registreringer ved befaringen hva gjelder Piper og Ildsted

- Det er tydelig sig i skorstein og ildsted.

- Det er ikke påvist noe sprekker rundt ildstedet.

- Skorsteins/ildsted er fundamenter på antatte masser av på antatte masser av jordholdig leire og siltmasser med innslag av større og mindre steiner.

... Etablering av nye fundamenter og støping av ny såle under pipe og materiell. eks. Mva: Kr 135.000

Foretaket engasjerte deretter takstmann K, og i rapport datert 3.10.24 fremgikk det følgende:

1.0 FUNDAMENTER OG GRUNNMUR

Hytten ligger i skrånende terreng. I bakerste del av bygningen er det lav ringmur som nesten ikke er synlig fra utsiden. I fremste del er det grunnmur med full høyde. Reklamasjonen gjelder avvik ved fundamentering av bakerste del av bygning.

... Grunnmur under badet mangler understøtting og står dels i fri luft (bilde nr. 3). I tillegg er det sprekk i grunnmur som danner skille mot krypkjeller. Dette har ført til setninger og synlige skjevheter. Ved befaring var badet revet på grunn av planlagt oppussing. Vi kjenner ikke til om skjevhetene var mulig å se før overflater i rommet var revet.

... Vurdering:

I Tilstandsrapporten er det opplyst at bygningen er fundamentert på antatt faste masser av grov sprengstein/pukk. Dette er ikke riktig. Bakre del av bygningen står på jordholdige masser, som i vurdering fra (graver G) er beskrevet som jordholdig leire og siltmasser. Over jordmassene ligger det noe pukk og grus. I hjørne mot sørvest står grunnmuren dels på løse opplagte steinmasser. Ved befaring ble det ikke observert synlig fjell i krypkjelleren. Ellers er forholdet vist og forklart på bilder bak i rapporten.

Gulvene i hytten har generelle skjevheter og ujevnheter. På badet har det vært setninger i konstruksjonene. Ellers tviler vi på om de øvrige skjevhetene i gulver er forårsaket av setning, fordi skjevhetene er ikke spesielt store der hvor grunnmuren står på dårlige masser. Det virker derfor mer sannsynlig at hytten er bygget skjevt.

... I rapport fra (takstmann S) er det lagt til grunn innvendig utbedringsarbeider på kr. 125 000,- eks. mva. Vi forstår det slik at dette delvis gjelder oppretting av skjeve gulv. I tilstandsrapporten var det opplyst om merkbare skjevheter, og tilstand registrert ved befaring kan derfor ikke regnes som et avvik. Eventuell oppretting vil også medføre oppgradert standard. Slik vi forstår utbedringsforslag fra (graver G) er det heller ikke tatt forbehold om tømmerarbeid for å rette opp og stabilisere bakveggen.

... Totale kostnader eks. mva: 300 000

Det ble fremlagt bilder fra tidligere gravearbeid på eiendommen.

Foretaket fremla bildene fra tidligere gravearbeid for takstmann K, som i november og desember 2024 uttalte følgende:

Interessante bilder du sender. Bakre del av grunnmuren står på jordholdige masser, men det ble kun observert direkte skader under badet (der hvor grunnmuren ikke har understøttelse). Det kan ikke utelukkes at det er en sammenheng med gravearbeid på samme sted. Tenker det er flere forhold som må vurderes:

- Burde kjøper gravd på dette stedet når det var skader/setninger ?

- Var svakheter ved fundamentene like synlige før de begynte å grave ?

- Kunne kjøper bare ta for gitt at det var sikkert å grave på dette stedet. ?

Det aktuelle hjørnet er bare en del av problemstillingen ved hyttens fundamentering. Likevel kan det ikke utelukkes at skader under badet er direkte påvirket av gravearbeidene. Det hadde vært fint om kjøper hadde noen bilder fra da gravearbeidene ble igangsatt.

... Ut fra dette bildet er det grunn til å tro at gravearbeider utført av kjøper kan ha påvirket skader på grunnmuren. Det har uansett vært dårlige masser under grunnmuren, men det fremstår likevel som om grunnmuren burde vært sikret bedre i forbindelse med gravearbeidene.

Det ble videre fremlagt et tilleggsnotat fra takstmann S datert 10.4.25:

Skjevheter i bygget:

Det er vanskelig å fastsette noe konkret rundt de oppdagede skjevhetene og årsaken da det ikke foreligger målinger med konkrete tall på skjevhetene fra tilstandsrapport og det er heller ikke undersøkt/ gjort målinger over tid rundt sig i bygget. For videre arbeid med saken kan det være hensiktsmessig å gjøre målinger av bygget over en periode på ca. 6 måneder for å kunne konstatere om det fortsatt pågår sig i bygget. Dette anbefales å gjøre fra august og fram mot våren igjen.

Septiktank:

Når det gjelder bilde fra nedgraving av septik tank er det utifra bilder som er tilsendt takstmann ikke undergravet på grunnmuren. Undergraving av muren vil typisk være at masser under grunnmuren er vekk gravet og muren/deler av muren står i fri luft.

Det foreligger ingen direkte preaksepterte løsninger rundt graving inn mot grunnmur og dette må vurderes i hver enkelt sak, med bakgrunn i grunnforhold, gravedybde, masser rundt bolig osv. Gammel «lære» i entreprenør bransjen er basert på forholdet «1 meter ut og 2 meter ned» Dette vil tilsi ca. 45 graders helning fra grunnmur og utifra tilsendte bilder ser dette ut til å være opprettholdt.

Nedgraving av septiktank er også utført på boligens gavel side. Boligen er oppført med takkonstruksjon av typen saltak og det er enten sperrekonstruksjon i tre eller takstoler i tre. Ved saltak vil vekten av bjelkelag, yttervegger og takkonstruksjonen inkl tekking osv hovedsaklig være på byggets langside. Det vil så klart være noe vekt på gavel side, men ikke mye sammenlignet med langsidene.

Med bakgrunn i de nevnte forhold over kan ikke jeg se at nedgraving av septik tank skal føre til slike skjevheter som er oppdaget i denne bygningen.

... Konklusjon:

Etter videre undersøkelser og med bakgrunn i den kalde vinteren 22/23, jordholdig byggegrunn som holder på fuktighet, lite vekt på gavel vegg, mener jeg at denne kombinasjonen mest sannsynlig er årsaken til de store skjevhetene som er funnet i bygget. Det er også stor sannsynlighet for at det forstått er og vil være sig i bygget om ikke byggegrunn og fundamenter utbedres.

For å stoppe videre utvikling må det som et minste tiltak gjøres utbedringer på byggets fundamenter på grunnmuren og på fundamenter rundt pipe. Utbedringer med bakgrunn i rapport fra (graver G) og reklamasjonstakst legges til grunn.

Foretaket gjenga selgers forklaring:

Jeg foresto salget av (...) som oppnevnt verge av fylkesmannen i (...). Min far som Eide og i sin tid satte opp hytta var (og er) hardt rammet av demens og visste ikke lenger at han hadde en hytte. Jeg gjorde det klart for megler at jeg ikke hadde mulighet til å innhente opplysninger om noe fra min far da vi la den ut for salg, og vi fikk derfor en tilstands rapport fra en takstmann som ble lagt ved prospektet. Min mor var ikke med på byggingen og hadde ingen opplysninger vi kunne bruke.(min far var tidligere bygmester , senere lærer ved bygg og anlegg). Jeg ble overrasket når jeg fikk info om grunnforholdene av nåværende eier, vi oppfattet alltid min far som veldig nøye på krav og retnings linjer.

Klager har lagt frem et tilleggsnotat av 9.3.26 fra takstmann S som redegjør nærmere for utbedringen og kostnadsestimatet. Takstmann S skriver bl.a.:

Kostnadsposten er i hovedsak knyttet til arbeider som må utføres innvendig i boligen som følge av selve utbedring av fundamenteringen og ikke til generell oppgradering eller retting av skjevheter som var opplyst.

Videre har klager lagt frem to fakturaer for sakkyndig bistand på henholdsvis kr 13 500 inkl. mva. og kr 5 156 inkl. mva.

Klager har anført at det foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble gitt uriktige og mangelfulle opplysninger om boligens fundamentering, og utbedringskostnadene tilsvarer 42,5 % av kjøpesummen. Klager reklamerte kort tid etter forholdene ble avdekket, og rettidig etter avhl. § 4-19 første ledd. Subsidiært anføres det at takstmannen må anses å ha opptrådt grovt uaktsomt, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Videre er den underliggende skadeårsaken mangelfull fundamentering som forelå allerede ved salget. Skaden oppsto ikke etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14. Utbedringskostnadene utgjør kr 760 500 inkl. mva. I tillegg kreves økonomisk tap tilknyttet advokatutgifter og kostnader til sakkyndig bistand på totalt kr 222 326. Videre kreves det forsinkelsesrente med utgangspunkt i påkrav den 3.7.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at setningene/sig ved badet har oppstått som en følge av klagers egne gravearbeider, og har oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4. Klagers gravearbeider fremstår uforsvarlige i lys av indikasjonen om at boligen står på usikre masser. Uansett er det reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Dersom skjevhetene har eksistert fra før overtakelsen, foreligger det ingen unnskyldelig grunn for at klager avventet 3 år med å reklamere. Klager burde også ha undersøkt grunnforholdene på eget initiativ som følge av at det ikke var undersøkt ved salget. Dersom A videresolgte fritidsboligen som følge av kjennskap til forholdene, vil også klager ha tapt kravet som følge av for sen reklamasjon fra A. Unntaket i § 4-19 tredje ledd kommer ikke til anvendelse. Uansett foreligger det ikke en mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble opplyst at grunnforholdene ikke var undersøkt, og at salget var gjennomført ved en fullmektig uten kjennskap til boligen. Kjøper tok en bevisst større risiko i lys av disse opplysningene, og det var opplyst at fundamenteringen ikke kunne garanteres. Kjøper måtte påregne tiltak i lys av de opplyste skjevhetene, og skadene skyldes de opplyste usikkerhetene tilknyttet fundamenteringen. Det er ikke grunnlag for erstatningsansvar i saken, og takseringskostnadene er dekket av kjøpers boligkjøperforsikring. Det er heller ikke fremsatt noe konkret påkrav, jf. rentel. § 2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at avviket forelå ved risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4, og at det ikke var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Videre kom sekretariatet til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste til utbedringskostnadenes størrelse og at avviket kunne utgjøre en sikkerhetsmessig risiko.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at skaden oppsto etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4, og viser til den begrunnelse som er gitt på dette punktet. Videre er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Når det gjelder mangelsvurderingen etter (tidl.) avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet kommet til at vesentlighetsvilkåret er oppfylt. Det er bl.a. vist til følgende:

Takstmannen opplyste at grunnforholdene ikke kunne garanteres ettersom han ikke foretok grunnundersøkelser, men denne opplysningen er ikke tilstrekkelig til å overføre risikoen til kjøper. Det vises til Høyesteretts uttalelse i Rt. 2008 s. 963 avsnitt 35 (...).

Tilsvarende må gjelde i denne saken. Takstmannen uttrykte en antakelse om at boligen var fundamentert på faste masser basert på sine observasjoner og vurderinger, og manglende grunnundersøkelser er i et slikt

tilfelle ikke tilstrekkelig til å overføre risikoen over på kjøper. Herunder antok takstmannen at fundamenteringen var stabil, også i lys av skjevhetene i boligen. I mangel av andre holdepunkter må en kjøper kunne anta at selve fundamenteringen av boligen er gjort forsvarlig, særlig der det er opplyst at selger hadde bygningskyndig kompetanse, og boligen var oppført så sent som i 1997.

Det vises til at avvik ved bærende konstruksjoner kan utgjøre en sikkerhetsmessig risiko, hvor det skal mindre til før det foreligger en vesentlig mangel. Se til sammenligning FinKN 2019-971 og FinKN 2023-117, hvor nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel som følge av avvik ved bærende konstruksjoner, selv om det var gitt risikoopplysninger og boligene var eldre enn i denne saken.

Nemnda har funnet vurderingen noe tvilsom. Nemnda er på den ene siden enig med foretaket i at takstmannen neppe kunne ha tatt flere forbehold i tilstandsrapporten om fundamenteringen enn det som ble gjort. Samtidig er det ingen direkte alarmerende opplysninger om fundamenteringen verken i tilstandsrapporten eller øvrige salgsdokumenter. Avviket som er avdekket må i stor grad anses som en alvorlig og omfattende skjult mangel, med en betydelig sikkerhetsdimensjon. Nemnda har derfor etter en samlet vurdering kommet til det samme som sekretariatet, nemlig at både det kvantitative og kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret må anses oppfylt.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, har sekretariatet fastsatt dette til kr 375 000. I lys av fremlagte tilleggsrapport fra takstmann S fra 9.3.26 er nemnda enig med kjøper i at det nå er sannsynliggjort at kostnadsposten på kr 156 250 inkl. mva. for innvendige arbeider i hovedsak gjelder arbeider som må utføres som en direkte følge av fundamentutbedringen. Dette gjelder midlertidig understøttelse av konstruksjoner før graving og fundamentering, demontering av enkelte innvendige overflater, oppretting og stabilisering av bjelkelag som påvirkes av arbeidene, demontering og remontering av gulv i stue/kjøkken på grunn av forflytninger i gulvbordene, samt nødvendige tilpasninger som følge av bevegelser i konstruksjonen under arbeidene. Ettersom kjøper gjennom dette får helt nye komponenter til boligen – nytt gulv mv. – gjøres et skjønnsmessig fradrag for standardheving/forlenget levetid. Samlet prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd settes etter dette til kr 450 000.

Sekretariatet utmålte kr 100 000 i erstatning for utgifter til advokat og sakkyndige, jf. avhl. § 4-14 første ledd. Det ble bl.a. vist til følgende:

Kjøper har krevd totalt kr 123 218 for kostnader til taksering og advokatbistand, uten at disse kostnadene er skilt ut eller nærmere dokumentert. Likevel kan vi ikke se at foretaket har bestridt kostnadene, og sekretariatet har lagt kostnadene til grunn som ubestridt for å bidra til at partene kan komme til en løsning. Sekretariatet finner imidlertid at omfanget fremstår noe høyt totalt sett, og har etter en skjønnsmessig vurdering ikke funnet at rimelige og nødvendige kostnader for sakkyndig og juridisk bistand kan overstige kr 100 000. Se til sammenligning FinKN 2018-943.

Det bemerkes likevel at erstatningskravet forutsetter at kjøper har hatt et økonomisk tap, og vi forutsetter dermed at klager kan dokumentere kostnadene overfor foretaket. Dersom det viser seg at det ble tegnet boligkjøperforsikring ved kjøpet, bemerker vi imidlertid at klager ikke har krav på å få dekket de delene av kostnadene som er dekningsmessig hos boligkjøperforsikringen, fra foretaket. Se til sammenligning FinKN 2021-139 og FinKN 2020-547. Det samme gjelder dersom klager har fått hele eller deler av kostnadene dekket under en annen rettshjelpsdekning, slik at kostnadene ikke ligger på klagers hånd.

Nemnda kan i hovedsak slutte seg til dette, herunder forutsetningen om annen forsikringsdekning. Nemnda har likevel kommet til at erstatningsbeløpet bør oppjusteres noe, slik kjøper har fremholdt. Det vises bl.a. til at foretaket har bragt mangelsspørsmålet inn for nemnda. Samlet erstatning etter avhl. § 4-14 kan skjønnsmessig settes til kr 130 000.

Forsinkelsesrente 30 dager fra påkrav (3.7.23) 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 Gustav Norman (forbrukerrepresentant).