

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-816

17.7.2026

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

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

Manglende fundamentering i betongkonstruksjon/utvendig basseng – tidligere utbedringsforsøk – selgers opplysningsplikt – (tidl.) avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig fra 2009 ble solgt «som den er» for kr 36 700 000 ved kjøpekontrakt av 10./11.6.21. Boligen ble markedsført som «*plasztøpt*» med store uteområder i betong inkludert et svømmebasseng. I 2025 oppdaget kjøper at uteområdet/bassenget manglet nødvendig fundamentering, og at det hadde oppstått uheldige sprekker. Kjøper kontaktet et firma for utbedring, som kunne bekrefte at de hadde utført utbedringsarbeider to ganger tidligere i selgers eiertid. Kjøper anførte bl.a. at selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte i hovedsak at selger ikke kjente til noen feil ved fundamenteringen, og at tidligere utbedring heller ikke var omfattet av selgers opplysningsplikt. Nemnda kom til at selger ga mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 505 600, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter 7.4.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved utvendig betongkonstruksjon/badebasseng, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle eneboligen er oppført i 2009.

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

Huset og innredninger er designet av nåværende eier og er bygget i plasstøpt betong, glass og stål. En annerledes og spennende arkitektur hvor ønsket om å maksimere lys og rom i kombinasjon med praktisk planløsning og minimalt med vedlikehold var fremtredende.

(...)

Innhold:

(...)

I tillegg er det utgang til terrasse på ca. 100 m² fra 2. etasje, balkong på ca. 8 m² fra 1. etasje, samt bassengområde på nærmere 200 m² fra underetasje. Takterrasse over garasje på ca. 85 m².

Fra tilstandsrapporten av 25.5.21 hitsettes følgende:

Konklusjon tilstand:

Bygningen ble bygget i perioden 2007-2009 med innflytning i 2009. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Tilstandsgraden baserer seg tidvis på alder og ikke funksjon da alder er et symptom i seg selv.

Boligen er laget etter eiers ønske og fremstår som godt utstyrt med bad i alle etasjer. 2 kjøkken og bassengområde. Påkostede materialer og utstyr. Integrert lydanlegg og downlight i store deler av boligen. God vedlikeholdshistorikk gitt av eier.

Av oppgraderinger gjort i senere tid kan det nevnes herunder med bl.a.

- 2013: Lagt nytt membrandekke og fliser på garasjetak. Bygget Pergola. Montert Pergola markise. Satt inn peisvifter i i u.- og 2. etasje.

- 2014: Pusset vegger innvendig. Pusset mur ved basseng. Utvendig puss av murvegger. Lagt skiferheller på gangarealer ved inngangspartiet og på balkongen. Satt opp nytt rekkverk på takterrasse over garasje. Lagt varmekabler i gangarealer ved inngangspartiet. Stabilisering av betongdekke.

- 2015: Gjort div. blikkarbeider. Montert terrassemarkise.

- 2016: Lagt opp nytt røropplegg i teknisk rom. Satt inn 2 ekstra varmtvannberedere. Montert to nye utekraner på terrassen i 1. etasje og terrassen i 2. etasje. Montert varmelamper på terrasse. Satt på forlengelse av pipeløp på 2 stk. utepeiser.

- 2017: Lagt nytt tredekke rundt bassenget. Rens og boning av betongdekke ved basseng og på terrasse i 2. etasje. Montert opp lysanlegg utvendig. Satt inn LED-lys i terrassedekke. Montert opp automatisk skideskyv port.

- 2014-2017: Montert utvendig persienner i 1.- og 2. etasje.

- 2018: Malt div. innervegger og himlinger.

- 2020: Montert ny badstueovn med damp. Montert ny sirkulasjonspumpe.

Informasjon vedr. oppussing/oppgraderinger er gitt av eier på befaringsdagen å, m rstall er ca. angitt.

Av registreringer kan det nevnes herunder med bl.a.

Det er en sprekk på ca. 5 cm i hjørne på et vindu i 2. etasje. Bør vurderes sikkerhetsglass på et soverom i 1. etasje mot bassengområde for å forhindre unødig skade på personer eller husdyr. Huset er bygget før krav til sikkerhetsglass kom i TEK10. Det er derimot kommet ett forskriftskrav som dekker sikkerhet for personer og husdyr og medtas derfor i denne tilstandsrapporten. Det henvises til TEK10, § 12-20. Vindu og andre glassfelt.

(...)

Grunn og fundamenter – Enebolig TG 1:

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt:

Beskrivelse: Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det antas at bygningen er fundamentert med betong til faste masser. Støpt isolert plate på komprimerte/faste masser. Grunnmur av betong og porebetong.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det registreres riss/sprekk i betongen enkelte plasser. Dette anses som normalt svinriss.

(...)

Veggkonstruksjon og utvendige fasader – Enebolig TG 1:

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger:

Beskrivelse: Yttervegger oppført med armert, plass-støpt betong, utvendig pusset og malt.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

(...)

Terrasse, balkonger, trapper ol – Enebolig TG 1:

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

(...)

Balkonger, terrasser ol.:

Beskrivelse: Terrasse i betongkonstruksjoner på ca. 100 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner med glass. Balkong i betongkonstruksjoner på ca. 8 m². Rekkverk av stålkonstruksjon med glass. Tørketerrasse fra 1. etasje. Luftegård med utgang fra bad i 1. etasje. Uteplass i betong på ca. 185 m² med basseng på ca. 36 m² og pergola. Takterrasse over garasjen på ca. 85 m². Flislagt. Rekkverk av treverk.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde eid boligen siden 2009, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder før salget. Selger svarte «Nei» på følgende spørsmål:

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Selger krysset «Ja» på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, og opplyste at membran og flisegulv over garasje var byttet.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 36 700 000 ved kjøpekontrakt signert den 10./11.6.21 og boligen ble ifølge kjøper overtatt den 3.1.22.

Den 7.4.25 reklamerte kjøper over sprekker og manglende fundamentering av betongkonstruksjonen tilknyttet uteområdet/bassenget.

Kjøper innhentet en takstrapport fra takstmann J datert 29.5.25:

Betongplaten har sunket ca 6-7 cm over ca 2,5 meter på motsatt side av svømmebassenget

Måling av overflate på betongplaten viser at betongplaten har sunket ca 6-7 cm fra svinnsprekk/brudd i betongplate og til ytterhjørne ved murt brystning og trapp. Det er målt etter armering i betongplaten, målingen gir ikke utslag på måleinstrumentet. Dette tyder på at betongplaten er uarmert eller at det ligger et tynt armerings nett helt ned mot markisolasjon. Registering av fundament for betongplate på ytterside av brystning og ned mot barnehage viser at steinfylling under betongdekket har glidd ut og at deler av betongdekket henger i luften uten understøttelse.

[Bilde] Bildet viser forkant av betongplate som mangler understøttelse

[Bilde] Bildet viser at det tidligere har vært benyttet fugeskum for å hindre ytterligere utglidning

[Bilde] Bildet viser et antatt forsøk med et armeringsjern på å hindre vider utglidning av masse

Fyllingen fra forkant av betongplate/murt brystning og ned til grense mot naboeiendom er en bratt skråning med en helning opp mot 30-40 grader. Oppbyggingen er mangelfull og har uten stabiliserende tiltak ført til utglidning av masser under betongplaten.

Utbedring av avvik:

Den registrerte utglidning har antagelig skjedd for flere år siden, mest sannsynlig et av de første årene etter at bassengområdet ble ferdigstilt. Funn/registeringer på stedet viser at det tidligere har vært gjort forsøk på stabiliserende tiltak ved at man har forsøkt å etablere en sperre for å unngå videre utglidning og at det er benyttet fugeskum for å fylle opp hulrom.

Dette viser at tidligere eier må ha vært klar over situasjonen. Avviket er ikke beskrevet i tilstandsrapport som er en del av salgsdokumentasjonen.

(...)

Konklusjon:

Den registrerte skaden på eiendommen kan tilskrives en utilstrekkelig og mangelfull oppbygging av steinfyllingen under terrasse- og bassengområdet i tilknytning til boligen. Fyllingsmassene er etablert i en antatt bratt helning, anslått til å ligge mellom 30 og 40 grader. Dette representerer en betydelig geoteknisk

utfordring når det gjelder stabilitet, spesielt i fravær av forsterkende tiltak eller dokumentert komprimering og drenering.

Terrassen er oppført helt ut til ytterkanten av fyllingskanten, uten at det er registrert tilstrekkelig margin eller forankring til stabil grunn. Denne utførelsen har ført til at belastningen fra terrassekonstruksjonen antagelig har overskredet fyllingens bæreevne. Resultatet er at deler av fyllingen har glidd ut, noe som igjen har ført til deformasjon og svikt i deler av terrassekonstruksjonen.

(...)

På bakgrunn av observasjonene og tilgjengelig informasjon vurderes det som sannsynlig at fyllingen ikke er bygget med tilstrekkelig fokus på stabilitet og varig konstruksjon. Det foreslåtte tiltaket vil kunne stabilisere kontaktflaten mellom betongkonstruksjon og underliggende fyllingsmasser. Det vil fremdeles kunne forekomme utglidninger i fremtiden

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 497 125.

Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda den 9.1.26. I foretakets klagesvar av 3.2.26 oppga foretaket følgende om selgers forklaring i saken:

Selger har ikke forsøkt utbedring av muren med verken fugeskum eller armeringsjern, og hadde heller ikke kunnskap om at det var noe feil med muren. Det påpekes at de anførte forholdene først ble synlig for kjøperne fire år etter overtakelsen.

Sekretariatet for Finansklagenemnda kom i vurdering av 14.2.26 til at det ikke forelå konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til det påreklamerte forholdet, og ga foretaket medhold i at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har etter dette fremlagt ny dokumentasjon. Kjøper har forklart at de tok kontakt med F AS for å planlegge utbedring av mangelen, og at kjøper da ble gjort oppmerksom på at firmaet hadde gjennomført to utbedringer av betongdekket på eiendommen tidligere.

Kjøper har fremlagt e-post fra F AS av 1.6.26:

Vedlagt ligger oppdatert tegning og her følger en kort beskrivelse av arbeidene i 2014 og 2021. Mer info enn dette har jeg dessverre ikke

2014

Fylle hulrom/stabilisere og løfte deler av dekket.

2021

Fylle hulrom, stabilisere underlaget og løfte arealet slik at vann ledes mot til muren.

Foretaket har i den anledning innhentet en ny forklaring fra selger av 3.6.26:

F AS var på eiendommen for å skifte ut treverk rundt bassenget til et mer varig underlag. For bedre avrenning mot yttermur ble det utført en justering av fallet. Det ble altså ikke foretatt noen tiltak fordi det forelå utglidning på betongdekket.

Dette bekreftes av utførende selv som skriver at de skulle stabilisere underlaget og løfte arealet slik at vann ledes bort fra muren. De var altså hyret inn for å justere fallet i tilknytning til vannansamling ved grunnmur. Dette har ikke tilknytning til de utglidninger som kjøper nå reklamerer på.

Det understrekes at selger ikke hadde kunnskap til utglidninger på betongdekket.

Kjøper fremla en ny kommentar fra F AS:

Vi jobber ikke med treverk eller utskifting av det, så det kan vi ikke ha utført.

Når betongplater beveger på seg skyldes det forandringer i bakken under. Derav behov for stabilisering av underliggende masser for så å korrigere fall/nivå på betongplater.

Med stabilisering menes injisering ned i grunnen for å binde bakken sammen og motvirke fremtidige bevegelser i både fyllmasser og på betongplate.

Løft oppnås når trykket fra vår injisering og stabilisering av bakken er blitt sterkt nok til at det nå er betongplaten som heves og kan justeres til ønsket nivå.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig anført at utbedringsforsøket med byggeskum/armering og uttalelsen fra F AS beviste at selger må ha vært kjent med problemet. Kjøper anførte at mangelen som nå var avdekket hadde årsak i nøyaktig samme fundamenteringsproblemer som tidligere hadde ført til svikt og sprekker i betongdekket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 505 600 med tillegg av forsinkelsesrenter fra 30 dager etter 7.4.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var noen bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte ha kjent til forholdet, jf. avhl. § 3-7. Når det gjaldt tidligere utbedringsarbeider, viste foretaket til at dette var flere år siden, og at selger derfor ikke hadde et detaljert eller fullstendig minne om forholdet. Foretaket mente at arbeidene som nå var nødvendige ikke hadde sammenheng med tidligere utbedringer på eiendommen, og selger hadde ikke ansett forholdet som opplysningspliktig.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke er konkrete holdepunkter i sakens dokumenter for at selger har gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger om manglende fundamentering av betongkonstruksjonen for boligens uteområde med tilhørende svømmebasseng, jf. avhl. § 3-7. Etter sekretariatets vurdering av saken, er det fremlagt supplerende dokumentasjon. Det er blant annet fremlagt uttalelse fra F AS, som har opplyst at de utførte arbeider tilknyttet det aktuelle uteområdet i 2014 og 2021. I e-post av 1.6.26 opplyser F AS at de har gjort følgende:

2014

Fylle hulrom/stabilisere og løfte deler av dekket.

2021

Fylle hulrom, stabilisere underlaget og løfte arealet slik at vann ledes mot til muren.

Foretaket har i brev 3.6.26 innhentet kommentarer fra selger, som fremholder:

F AS var på eiendommen for å skifte ut treverk rundt bassenget til et mer varig underlag. For bedre avrenning mot yttermur ble det utført en justering av fallet. Det ble altså ikke foretatt noen tiltak fordi det forelå utglidning på betongdekket.

Foretaket anfører at arbeidene som F AS har gjort tidligere, ikke har «tilknytning til de utglidninger som kjøper nå reklamerer på».

Kjøper har imøtegått dette i brev av 4.6.26, hvor det er inntatt e-post av 3.6.26 fra F AS som opplyser at firmaet ikke jobber med treverk eller utskifting av det:

Vi jobber ikke med treverk eller utskifting av det, så det kan vi ikke ha utført.

Når betongplater beveger på seg skyldes det forandringer i bakken under. Derav behov for stabilisering av underliggende masser for så å korrigere fall/nivå på betongplater.

Med stabilisering menes injisering ned i grunnen for å binde bakken sammen og motvirke fremtidige bevegelser i både fyllmasser og på betongplate.

Løft oppnås når trykket fra vår injisering og stabilisering av bakken er blitt sterkt nok til at det nå er betongplaten som heves og kan justeres til ønsket nivå.

Foretaket kom tilbake til saken i brev av 5.6.26, hvor det heter:

Selskapet ønsker å fremheve den tiden som har gått siden F AS skal ha vært på eiendommen, herunder i 2014 og 2021. Det har gått mange år siden hendelsen, og selger har derfor ikke lenger et detaljert eller fullstendig minne om forholdet. Selger forklarte at han trodde F AS var på eiendommen i forbindelse med bassenget, men dette må ha vært en annen aktør.

Vi forklarte videre at de var der for å bedre avrenningen mot mur. Selger minnes om at vann samlet seg ved treverket langs ytterveggen, og at de ble anbefalt å forbedre fallet for å sikre tilfredsstillende drenering da de valgte å skifte materialet rundt bassenget (som må ha vært en annen håndverker enn F AS).

Som F AS selv påpeker, kan det være nødvendig å stabilisere underliggende masser for å korrigere fallforhold. Det er nettopp dette som ble gjort, ettersom vann samlet seg inntil grunnmuren.

Nemnda bemerker at den må vurdere saken på bakgrunn av de fremlagte dokumentene. Det må legges til grunn at spørsmålet om hvilke arbeider F AS utførte på eiendommens betongdekke i 2014 og 2021 samt selgers kjennskap til disse arbeidene, vil bli bedre belyst ved umiddelbar bevisførsel. Nemnda finner likevel at sakens dokumenter gir et forsvarlig grunnlag for å ta stilling til saken.

Det er sannsynliggjort at F AS i 2014 og 2021 utførte arbeider to ulike steder på det aktuelle betongdekket. I e-post av 1.6.26 har F AS opplyst at de ved begge anledningene fylte hulrom og stabiliserte samt løftet deler av betongdekket. Nemnda er enig med kjøper i at det er sannsynliggjort at F AS sine arbeider i 2014 og 2021 hadde som formål å «løfte betongdekket opp til riktig nivå», jf. kjøpers brev av 4.6.26. I brevet er det for øvrig anført:

De tidligere utførte arbeidene fra F AS har bundet og stabilisert massene i grunnen i de aktuelle områdene under betongdekket, og løftet betongdekket tilbake til riktig nivå. Mangelen som er anført i denne saken har sin årsak i nøyaktig det samme som de andre delene av betongdekket som F AS har utført arbeider med, men er da i et område som F AS ikke tidligere har utført arbeider, og det er nøyaktig den samme utbedringsmetoden som ligger til grunn for å utbedre mangelen; F AS skal injisere ekspanderende geopolymer gjennom betongdekket, eller fra utsiden og inn under betongdekket, for å stabilisere de underliggende massene, betongdekket og deretter løfte betongdekket tilbake til riktig nivå.

Nemnda er enig i dette. Etter en samlet vurdering av sakens dokumenter er nemnda kommet til at det er konkrete holdepunkter i sakens dokumenter for at selger har gitt ufullstendige opplysninger ved salget om setnings- og fundamenteringsproblematikken til betongdekket.

Arbeidene som ble utført av F AS i 2014 og 2021 er utført i selgers eiertid. Selger har eid boligen helt siden den ble oppført i 2009. Kjøpekontrakten er signert 10./11.6.21, og kjøper overtok boligen 3.1.22. Hvorvidt F AS sine arbeider i 2021 er utført før eller etter signering av kjøpekontrakten, er uklart for nemnda. Men uavhengig av dette, finner nemnda det mest sannsynlig at det i månedene forut for inngåelse av kjøpekontrakten var eller hadde vært aktuelle setnings- og fundamenteringsutfordringer ved betongdekket som nødvendiggjorde engasjering av F AS. Nemnda legger på denne bakgrunn til grunn at selger ved salget av eiendommen var kjent med setnings- og fundamenteringsproblematikken knyttet til betongdekket, og det er klart at dette var opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Nemnda kan ikke se at selger kan høres med at det ikke var opplysningsplikt om forholdene fordi selger la til grunn at mangelsforholdene var forsvarlig utbedret, jf. foretakets brev av 5.6.26 som kan forstås slik at dette anføres.

Nemnda finner det videre klart at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt ut fra mangelens art og karakter, samt at det er påregnelig at det kan påløpe betydelige utbedringskostnader.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det foreligger mangel også på andre grunnlag.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør kr 505 600, og nemnda kan ikke se at foretaket har imøtegått dette. Dette er en lokal utbedring av mangelsforholdet, og nemnda kan ikke se at det er grunnlag for å gjøre standardhevingsfradrag. Kravet om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).