

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-825

23.7.2026

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

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

Uriktig opplysning om bærende søyle – utmåling av prisavslag – avhl. § 4-12.

En leilighet fra 1939 ble solgt for kr 5,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.7.24. I salgsprospektet var det opplyst at det forelå ferdigattest for endring av innvendig bærekonstruksjon, og at bæresøyler var erstattet med bærebjelker i 2-5 etg. fra 2009. Før budrunden kontaktet kjøper megler for å avklare om søylen i boligens gang var bærende, noe megler svarte avkreftende. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at dette ikke var riktig, og at søylen i realiteten hadde en bærende konstruksjon. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger ved salget. Foretaket erkjente mangelsansvar for forholdet, men partene ble likevel ikke enige om størrelsen på prisavslaget. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 219 191, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av uriktige opplysninger om bærende søyle, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet oppført i 1939.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som sjarmerende med klassiske detaljer og flott balkong. Det var videre beskrevet at det foreligger ferdigattest for endring av innvendig bærekonstruksjon, og at bæresøyler er erstattet med bærebjelker i 2-5 etg. fra 2009.

I tilstandsrapporten fremgikk det at leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater. Søylen er ikke nærmere kommentert.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2020.

Før budrunden tok kjøper kontakt med megler for å avklare om søylen i gangen var bærende, der megler svarte på SMS den 3.6.24 at det var gjort endringer i bæringen, og at søylen ikke var en bærende konstruksjon.

Boligen ble solgt for kr 5,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.7.24, og overtatt av kjøper den 2.8.24.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det ble gitt uriktige opplysninger om søylen i gangen. Kjøper igangsatte arbeid med å fjerne søylen i gangen, og det viste seg at søylen hadde en bærende konstruksjon, og at fjerning av søylen innebar omfattende arbeid. Kjøper reklamerte henholdsvis 28.8.24 og 2.10.24.

Kjøper har hatt utgifter i forbindelse med søknadsprosess, og kostnadene utgjorde kr 219 191 etter fradrag for kostnadene ved å fjerne søylen. Det er fremlagt flere fakturaer i saken.

Foretaket har lagt frem en uttalelse fra takstmann H:

Slik jeg forstår saken så må man enten reetablere en ny søyle som er tilsvarende, for å slippe skader i gulvet eller legge opp en bærebjelke mellom de markerte røde punktene, samt reparere gulvet.

(...)

Det er helt umulig å se utifra vedlagte kostnader, hva som er kostnader til hva, så må beregne ca. kostnader.

(...)

Dette er kun skjønnsmessig, da det ikke finnes noen bilder som jeg kan forholde med til foruten plantegninger.

Takstmann H oppstilte to alternativer til utbedring i uttalelsen. Utbedringskostnadene for alternativene ble estimert å ligge på henholdsvis kr 37 000 eks. mva. og kr 56 000 eks. mva.

Kjøper har lagt frem en uttalelse fra byggefirma K:

4. Kostnadsgrunnlag (kr. 219 191)

Resterende beløp knytter seg utelukkende til:

- Reetablering og forsterkning av bærekonstruksjon etter fjerning av teglsøyle i gang
- Prosjektering og dimensjonering
- Faglige vurderinger utført av ingeniørfirma C og sivilarkitekt
- Søknadsprosess og oppfølging mot kommunen

(...)

Oppsummering

Beløpet på kr. 219 191 gjelder utelukkende tiltak relatert til søyle i gang og tilhørende reetablering av bærekonstruksjon. Ingen del av beløpet knytter seg til bærevegg i stue/kjøkken.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8, og vist til at det ble gitt en uriktig opplysning om at søylen ikke hadde bærende funksjon. Kjøper har anført at prisavslaget må settes til de fulle utbedringskostnadene, med fradrag for kostnadene til å fjerne selve søylen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 219 191, samt krav om forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav sendt den 19.2.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har erkjent at det foreligger en mangel, men er uenig i prisavslagets størrelse. Foretaket har vist til at fjerning av en søyle i entreen i hovedsak er et estetisk tiltak, uten betydning for eiendommens verdi eller sikkerhet. Kjøpers kostnader til søknad om åpning av bærevegg mellom stue og kjøkken var uansett søknadspliktig og kan ikke lastes selger. Prisavslaget begrenses til merkostnadene kjøper har blitt påført ved etablering av ny bæring etter fjerning av søylen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Ved utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 viste sekretariatet bl.a. til at kostnadene som var fremlagt av kjøper inkluderte visse arbeider som ikke var en del av de nødvendige utbedringsarbeidene, og kom etter en skjønnsmessig helhetsvurdering til et beløp på kr 175 000.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet utmålte kr 175 000 i prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, med bl.a. følgende begrunnelse:

Det er kjøper som har bevisbyrden for kravet sitt, og vi finner at kjøper med fordel kunne ha gitt en nærmere beskrivelse av kostnadene i saken. På den andre siden kan vi ikke se at foretaket har klart å dokumentere at

kostnadene er lavere enn det som er presentert. Kjøper har allerede gjort fradrag for kostnadene ved å fjerne søylen, som i denne saken var påregnelige.

De nevnte forholdene illustrerer at det er flere usikkerheter i saken, og sekretariatet er usikre på hvorvidt kostnadene som er presentert også gjelder fjerning av bæreveggen mellom stue og kjøkken. Denne tvilen må i dette tilfellet gå utover kjøper. Det bemerkes at verken sekretariatet eller nemnda besitter bygningsteknisk kompetanse, og vår saksbehandling er begrenset til sakens dokumenter. På denne bakgrunn gjøres det et skjønnsmessig fradrag ved utmålingen.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering av saken, finner vi at prisavslaget passende kan settes til kr 175 000 etter fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

I etterkant av sekretariatets vurdering har begge sider inngitt nye innlegg om utmålingen av prisavslag. Nemnda har ikke faglige forutsetninger for å vurdere detaljene i pristilbudet som kjøper har fremlagt, men finner at dette tilbudet i alle fall må veie noe tyngre enn prisestimatet som foretaket har innhentet. Det foreligger likevel fortsatt slike usikkerhetsmomenter i saken at nemnda viker tilbake for å tilkjenne det fulle beløpet som kjøper har krevd. Det skal uansett foretas fradrag for den standardheving som nye materialer/komponenter representerer. Etter en samlet vurdering anser nemnda det forsvarlig å kunne slutte seg til sekretariatets konklusjon. Prisavslaget settes derfor til kr 175 000, som også inkluderer egenandel.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også, jf. renteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Vegard Kleven (forbrukerrepresentant).