

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-828

24.7.2026

Gjensidige Forsikring ASA

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

Setningsskader og skjevheter – nødvendige utbedringskostnader? – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En del av en tomannsbolig fra 2007 ble solgt for kr 3,4 mill. ved kjøpekontrakt signert den 10.9.24. Boligen ble markedsført som en «Flott tomannsbolig med god planløsning». I tilstandsrapporten var punktet «Andre utvendige forhold» gitt TG IU. Som begrunnelse hadde takstmannen skrevet «Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak grunnmur, drenering, radon, utvendig røropplegg og andre tomteforhold». Det var krysset av for «Nei» på spørsmål om kjennskap til setningsskader i selgers egenerklæringsskjema. Etter overtakelsen oppdaget kjøper eldre setningsskader og følgeskader fra dette. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at selgers takstmann burde ha oppdaget forholdet ved sin befarings. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at forholdet ikke hadde noen verdi- eller bruksmessig betydning. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 555 798, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av setningsskader og skjevheter, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en del av en tomannsbolig fra 2007.

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

Flott tomannsbolig med god planløsning

(...)

Innhold:

Entré, bad, stue, kjøkken, soverom 2 og teknisk rom samt utvendig sportsbod.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Standard:

Tomannsbolig fra 2007 med gjennomgående god standard og i tråd med byggeår.

Vedlikehold:

Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt

UTVENDIG:

(...)

Veggkonstruksjon TG 1:

Det er bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende trekledning som er utlektet og har god lufting. Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

(...)

Andre utvendige forhold TG IU:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak grunnmur, drenering, radon, utvendig røropplegg og andre tomteforhold.

INNENDIG

Overflater TG 1:

Innvendige gulv med parkett fra byggeår. Innvendige vegger og himling med malte plater og overflater. Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader. Innvendige overflater fremstår i god stand.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 1:

Gulv mot grunn i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Følgende punkt ble også gitt TG 1 i tilstandsrapporten: takkonstruksjon/loft, vinduer, dører, balkonger, terrasser og rom under balkonger, pipe/ildsted, og innvendige dører.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2022. Selger opplyser å ha bodd i boligen forut for salget. På spørsmål om kjennskap til tegn på setningsskader eller sprekker i f.eks. grunnmur eller fliser er det krysset av for «nei, ikke som jeg kjenner til».

Boligen ble solgt for kr 3,4 mill. ved kjøpekontrakt signert den 10.9.24, og overtatt av kjøper den 27.9.24.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert over setningsskade med følgeskader som sprekker i ringmur og skjevheter i både gulv og vegger. Kjøper reklamerte den 6.11.24.

Som dokumentasjon for kravet har kjøper innhentet en skaderapport fra takstfirma B av 14.1.25, pristilbud fra byggefirma A av 23.3.25, samt en etterfølgende uttalelse fra begge to.

Foretaket har på sin side innhentet en tilbakemelding fra takstmann S som utarbeidet tilstandsrapporten og en tilbakemelding fra selger.

Takstfirma B skriver bl.a. følgende i sin rapport av 14.1.25:

Konklusjon:

Boligens fundamentering på antatt steinmasser er seget. Dette skyldes trolig feil i grunnarbeidet.

(...)

Skjeve yttervegger, samt sprekker i ringmursfundament er tydelig tegn på at fundamenteringen har avvik i forhold til stabilitet. Med tanke på at boligen er 18 år gammel, er det sannsynlig at ringmur nå har stabilisert seg. Det vurderes derfor som lite hensiktsmessig å forsterke fundamenteringen, men heller rette de loddavvik og planavvik som er observert i boligen. Når ringmur siger, vil den naturlig trekkes utover mot fri passasje. Dette kan sees ved at nederste del av ytterveggen ligger med glipe mellom laminatgulv og veggens platekledning/ gulvlist. Gulvet som er et flytende betongdekke, ligger på avrettet isopor med svært lite marktrykk, ifht. Ringmurselement. Dette kan også måles i overgangen stuegulv/ terrassedør. Her måles at ringmur har seget 8-10mm i forhold til gulvflaten. Ved nivellering av himling, er det også synlig at ringmur med yttervegg har seget tilsvarende de målinger som kan inspiseres v/ ytterdør og terrassedør.

(...)

Utbedring:

Innside yttervegger avrettes og plates på nytt. (Sportsbod er ikke regnet med) Innside yttervegger sparkles, males og listes på nytt. Utside yttervegg avrettes og kles på nytt. Vindu og dørelementer i yttervegg som er ute av lodd, justeres til riktig posisjon og listes på nytt. Ringmursplaten på ringmurselementet er sprukket og må byttes ut med ny steniplate.

Fliser i entre har en betydelig sprekk i overgang gulv/ ringmur. Denne renskes og fuges på nytt.

Gulv v/ terrassedør som er utenfor planhetskrav, justeres når terrassedør er demontert, for å avrette nivåforskjellen i overgang gulv/ ringmur.

Det var inntatt bilder i rapporten, med følgende bildetekst:

Bilder viser nivåforskjell på gulv v/terrassedør. 7 mm i differanse over avstand på 30 cm.

Bilder viser skjevhet i dørelement terrassedør venstre side. 0 mm i underkant og 16 mm i overkant.

Bilde viser vinduskarm i stue. Loddavvik på 11 mm.

Bilde viser loddavvik på terrassedør høyre side. 20 mm i differanse.

Bilder viser hvordan sprekk synes mellom laminat og feielist.

Bilder viser sprekker mellom innervegger og yttervegg som er forsøkt skjult med fuge.

Bilde viser sprekk i fuge mellom betonggulv og ringmur.

Bilder viser ringmurselement med steniplate som er sprukket.

Bilder viser ringmur mot vest. Ringmursplater er sprukket opp over hele fasade-lengden.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 430 000 inkl. mva.

Byggefirma A har i pristilbud av 28.3.25 priset utbedringen til kr 555 798.

Takstmann S som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget, forklarte følgende i sitt svar til foretaket av 16.6.25:

Mindre nivåforskjeller i enkelte områder er i seg selv ikke å anse som et avvik etter NS 3600. Viser da til tabell A.1 punkt 11 i NS 3600, hvor det fremgår at mindre plan avvik som ikke påvirker funksjon, ikke skal gi tilstandsgrad 2 eller 3.

Det ble ikke avdekket avvik som medførte at noen av de nevnte TG ble gjeldende.

Det som fremsettes ang planavvik i reklamasjonen er derfor ikke et avvik etter NS 3600:2023.

Reklamasjonen viser til påståtte setninger i grunn og antar at denne nå har satt seg etter 18 år.

Tomten er et felleseie mellom 6 enheter som alle er oppført i 2007. Det forelå ingen opplysninger i sameie om setninger i grunnen, ei heller om tilsvarende problemstillinger i de andre 5 enhetene. Vår undersøkelse omhandler ikke forhold under sameiets ansvar og dette fremkommer i rapporten.

Kjøper hadde alle muligheter til å innhente mer opplysninger fra sameiet og foreta nærmere undersøkelser knyttet til forhold under sameiets ansvar, inkludert å eventuelt innhente en spesifikk rapport gjeldende dette.

Reklamasjonen er derfor utarbeidet på sviktende grunnlag.

Byggefirma A skriver bl.a. følgende i en udatert kommentar:

Her er vi enig med det som kommer frem i rapporten. Skal vi rette opp i avviket på veggene må det rettes av innvendig og utvendig ved å lekte ut vegg fra gulv til tak slik at veggene er i lodd igjen. Skal det stilles noe garanti på arbeidet må det gjøres rett og ingen halvveis løsninger.

Takstfirma B skriver følgende i kommentar av 20.8.25:

Bygg fra 2007 skal følge byggeforskrift 1997. Avvik ut over krav i forskrift, er å regne som avvik og ikke kosmetisk feil. Sprekk i steniplate (kalt pynteplate av [foretaket]) er ikke en kosmetisk feil, men ett tegn på setning i konstruksjon/grunn. Om takstmann S mener at det ikke er relevant å måle opp krav til nybygg, så er det like fullt et avvik som er utover det som kan forventes.

(...)

Hva [foretaket] ikke kan se at forholdene har noe betydning, er meg uforståelig. Laminatgulv gliper fra yttervegger og har synlige sprekker mellom gulvlister og laminat. Terrassedører følger ytterveggenes skjevhet, og ramler opp av seg selv. Ujevne gulv osv ihht rapporten, utgjør en klar mangel, som nåværende eier er

pliktig til å oppgi ved eventuelt salg av eiendommen. Spørsmålet blir vel da om dette er et verditap som skal bæres av ny eier (kjøper).

Selger har forklart følgende i sin tilbakemelding:

Nei, jeg var ikke kjent med avviket. Det ble ikke gitt noen opplysninger om dette til kjøper. Det er ikke noen andre ting dere bør være kjent med i denne saken.

Kjøper har lagt frem en uttalelse datert 3.3.26 fra byggefirma A som redegjør for hvorfor den skisserte utbedringsmetoden må anses som den rimeligste og forsvarlige, samt at utbedringen må anses nødvendig. Uten retting vil avvikene bestå eller forverres, med risiko for ytterligere funksjonssvikt, luftlekkasjer og følgeskader. Bl.a. står vinduer og dører ute av lodd, og fungerer ikke som forutsatt.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper mener at setningsskadene og følgeskadene fremstår som upåregnelig iht. de opplysningene som ble gitt. Videre mener kjøper at både selger og takstmannen har misligholdt sin lovpålagte opplysningsplikt. Kjøper anfører at det er nødvendig å utbedre avvikene.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 555 798, samt krav om forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke kan foreligge noen mangel, da det ikke er dokumentert at avvikene utover det kosmetiske har noen negativ betydning for boligen. Det er uklart hvorfor de anførte kostnadene anses nødvendige.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. § 3-2, og at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7 og forskriften § 2-16.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå mangel etter avhl. § 3-2. Det ble i hovedsak vist til at det ikke var gitt noen risikoopplysninger i salgsdokumentene som tilsa at tidligere setningsskader var et problem kjøper måtte forvente. Nemnda slutter seg til dette. Det er ikke inngitt noe fra foretakets side i etterkant av sekretariatets uttalelse som stiller mangelsspørsmålet i noe annet lys.

Om prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd uttalte sekretariatet følgende:

Når vi har kommet til at det foreligger mangelsansvar for foretaket, er utgangspunktet at kjøper også har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det klare utgangspunktet i retts- og nemndspraksis er at rimeligste forsvarlige utbedringsmetode skal legges til grunn, selv om den rimeligste metoden ikke alltid fremstår som den optimale, se bl.a. FinKN 2012-297, FinKN 2016- 076 og FinKN 2017-637 og LG-2010-157037. Det er videre kjøper som har bevisbyrden for kravets størrelse, jf. bl.a. FinKN 2015-020.

Dette tatt i betraktning og sett hen til sakens dokumentbevis, er sekretariatet i sterk tvil om nødvendigheten av de større bygningsmessige arbeidene kjøper har gjort gjeldende i kravet på totalt kr 555 797. Slik saken er forelagt oss, og ved en skriftlig saksbehandling, hvor vi bl.a. ikke har anledning til å avhøre de bygningssakkyndige eller dra på befaring med partene, anser vi det ikke som forsvarlig å ta konkret stilling til utmålingen. Det vises til sammenligning til FinKN 2021-776, FinKN 2022-148, FinKN 2022-439, FinKN 2016-108, FinKN 2019-685 og FinKN 2021-374, hvor nemnda kom til lignende konklusjoner.

I etterkant av sekretariatets vurdering har kjøper innhentet en ny uttalelse fra byggefirma A datert 3.3.26. Det er gjort gjeldende at denne sannsynliggjør at utbedringskostnadene på kr 555 798 både er nødvendige – og bygger på rimeligste forsvarlige utbedringsmetode. Det har ikke innkommet synspunkter fra foretaket, og nemnda er enig i at kjøper nå har sannsynliggjort sine utbedringskostnader. Nemnda finner dog at det må foretas et fradrag for

standardheving/forlenget levetid for nye materialer og komponenter som kjøper nå får. Nemnda har kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 400 000 etter 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), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Vegard Kleven (forbrukerrepresentant).