

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-998

15.9.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Avvik ved fundamentering, tilbygg, og merkostnader ved drenering – utmåling av prisavslag – fagkyndig uenighet – avhl. §§ 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1966 ble solgt for kr 6,52 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.10.22. Boligen ble markedsført som en «innholdsrik enebolig», og det fremgikk av prospektet at boligen hadde en carport fra 1968. Carporten var gitt TG 2 i tilstandsrapporten etter en forenklet vurdering. I samme rapport var grunnmur gitt «TG 0 og 1», mens drenering var delvis gitt «TG 0 og 1», og delvis TG 2. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold, bl.a. avvik ved carporten, tilbygg, og boligens fundamentering, noe som bl.a. medførte økte kostnader ved drenering av boligen. Foretaket erkjente mangelsansvar for avvik ved fundamenteringen, men partene ble ikke enige om størrelsen på prisavslaget. Foretaket har bl.a. anført at kostnader til drenering måtte holdes utenfor kravet. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 606 100, subsidiært kr 700 625, i tillegg til krav om erstatning for advokatbistand kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av flere forhold, herunder avvik ved tilbygg og carport, fundamentering, setningsskader samt merkostnader til drenering, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Akershus oppført i 1966.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som en innholdsrik enebolig med solrike uteplasser. Det er opplyst at carporten er fra 1968, og at ferdigattesten er fra 1970. Carporten gis TG 2 og det opplyses at det kun er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden. I forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold som tilstrekkelig.

Grunnmur og fundamenter ble i tilstandsrapporten gitt «TG 0 og 1». Det opplyses at grunnmur er i betong og fra byggeår. Byggegrunn gis imidlertid TG IU.

Dreneringen opplyses å ha varierende etableringsår, nærmere bestemt 1966 og 2013. Det gis «TG 0 og 1» vedrørende fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Det gis imidlertid TG 2 for vann fra yttertak og bortledning, samt utvendig terreng inkl. fuktsikring av grunnmur og alder. Det fremgikk:

Vann fra yttertak og bortledning

Takvann har stedvis kun utkast og det er ikke forsvarlig bortledning av vannet fra grunnmuren. Tiltak anbefales.

Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur

Grunnmuren er fuktsikret på syd- og østvegg. Det vurderes at grunnmuren mangler fuktsikring på de andre veggene og tiltak anbefales.

Alder

Drenering fra byggeåret er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, TG2 settes for å belyse risiko.

Carporten omtales som et frittstående byggverk i trekonstruksjon på gruslagt gårdsplass. Det ble foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold som tilstrekkelig.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 1987. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller, er det krysset av på «ja» og opplyst at det er fuktmerke i bod som ble utbedret med ny utvendig drenering på deler av østvegg og hele sydveggen. Det er også antatt at det er fuktmerke på nordvegg i kjellerstue. På spørsmål om kjennskap til skjevheter/setningsskader ble det krysset av på «nei». Selger har på punktet om tilleggskommentarer opplyst at stort sett hele huset ble pusset opp i 2010, men at det er litt knirk i gammel parkett i stue.

Boligen ble solgt for kr 6,52 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.10.22, og overtatt av kjøper den 5.12.22.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at det ikke var mulig å drenere rundt tilbygget. Det er i de fremlagte skaderapportene opplyst at årsaken skyldes feil utførelse av fundament og feil masse under fundamentet. I rapporten fra takstfirma B datert 16.11.23 uttales:

Tilbygg har setningsskader på grunn av avvik på fundamentering. Tilbygg er på 7,7 m². Carport har avvik på konstruksjonen, dette skyldes også trolig fei på fundamentering. Det er nærliggende å tro at dette er utført på samme måte som på tilbygget. Carport er på 30 m²

Det estimeres kostnader på kr 714 320 for riving og etablering av nytt tilbygg.

Det er også fremlagt et pristilbud fra byggefirma K datert 9.2.24 på kr 700 625.

I skaderapport fra takstfirma O av 27.5.24 fremgår det at årsaken skyldes at fundamentet til tilbygget hadde sunket. Det kunne ikke ses noen tegn til at det hadde vært bevegelse i tilbygget etter 2010, da entreen ble pusset opp. Fundamentet til tilbygget hadde ingen såle, i forbindelse med dreneringen vil det være behov for tiltak knyttet til tilbygget. Det vurderes at skjevhetene ikke hadde medført noen bomessig ulempe. Det vurderes at eventuelle utbedringer utføres i forbindelse med dreneringsarbeider, og at det ved en eventuell drenering vil være behov for tiltak tilknyttet tilbygg og merkostnader til oppjekking. Merkostnadene estimeres til kr 40 987,50.

I et nytt pristilbud fra takstfirma O av 29.8.24 er det medtatt kostnader til dreneringen, understøtting av inngangsparti og etablering av nytt fundament. Det er fremlagt pristilbud på kr 406 068. Det vises til pristilbudet for drenering under tilbygget fra byggefirma A på kr 216 955.

I rapport fra takstfirma A datert 10.12.24 er de i stor grad enige med rapporten fra takstfirma O om at det er skjevheter i tilbygget, og at disse har en sammenheng med fundamentering i tilbygget. Det vurderes som sannsynlig at skjevhetene ikke har hatt særlig utvikling i nyere tid og at avvikene knyttes til feil som ble utført fra byggeår. Når det gjelder dreneringen, er det vist til at det mangler muligheter for tilkomst med gravemaskin under tilbygget.

For avvik knyttet til fundamenteringen hitsettes:

Her anbefales det oppretting og justering av tilbygget inngangsparti, det legges til grunn at det etableres ett nytt fundament på utsiden av eksisterende for å eliminere overhenget som er der og sikre at fundamentet

etableres ned til frostfri dybde i grunnen. Opprettingen vil trolig utløse justeringer av overflater i tilbygget som belistning og inngangsdør, det er også en viss risiko for at flislagte overflater tar skade ved denne type justeringer.

Det estimeres kostnader på kr 62 205.

For avvik ved dreneringen er det vist til at eier av boligen vil ha merkostnader for at dreneringen langs kjellerveggen må utføres manuelt. Det estimeres kostnader på kr 53 500.

I en oppdatert uttalelse fra takstfirma O er det vist til at kostnadene dersom dreneringen var lagt om, estimeres som nevnt til kr 40 987,50. Dersom dreneringen ikke skal berøres vil tiltaket være noe dyrere da fundament må etableres. Kostnader estimeres til kr 78 487,50.

Det er fremlagt et oppdatert notat fra takstfirma A av 7.1.26 som oppjusterer kravet til kr 303 050. Kostnadene hensyntar både refundentering av tilbygg, oppretting av tilbygg og merkostnader i forbindelse med dreneringsarbeidet under tilbygget.

Det uttales at det må graves ut masser under tilbygget for å fullføre dreneringen. Dette er en betydelig mer krevende prosess som kan medføre risiko for setninger og bevegelse i tilbygget. Det fremgår av rapporten at arbeidet med utskiftning av dreneringen likevel kan gjennomføres så lenge man hensyntar sikring av tilbygget. Det uttales også her at merkostnadene er skjønnsmessig fordelt, da dette er kostnader som også vil gjenta seg neste gang dreneringen må skiftes.

Foretaket har erkjent at det foreligger mangelsansvar for avvik ved fundamentering.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at grunn og fundamenter er gitt TG 0 og 1 og at carporten er gitt TG 2, uten at det er gitt noen konkrete risikoopplysninger. Det anføres at eiendommen ikke samsvarer med det kjøper med rimelighet kunne forvente. Det anføres videre at selger kjente eller måtte kjenne til de nevnte forholdene. Selger har bodd i boligen i 35 år og har drenert boligen i sin eiertid. Tilbygget hadde synlige skjevheter, som det ikke ble opplyst om ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 606 100, subsidiært kr 700 625, samt krav om erstatning for egenandel for advokatbistand, jf. avhl. § 4-14. Kjøper har også fremsatt krav om forsinkelsesrenter fra 28.2.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har erkjent at det foreligger en mangel når det gjelder fundamenteringen. Foretaket har i hovedsak vist til at prisavslaget skal settes til den rimeligste forsvarlige løsningen. I tillegg må kostnader tilknyttet dreneringsarbeid holdes utenfor kravet, da utbedring av drenering må anses påregnelig for kjøper.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet viste til at det er rimeligste forsvarlige utbedringsmetode som skal legges til grunn i utmålingen etter avhl. § 4-12, og tilkjente etter en konkret vurdering et prisavslag på kr 350 000.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Foretaket har erkjent at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet avvik ved fundamentet under et tilbygg til boligen samt carporten. Nemnda presiserer at det ikke er lagt til grunn at foretaket har erkjent ansvar for mangler knyttet til dreneringen, noe nemnda heller ikke kan se at det er reklamert over, jf. foretakets brev av 20.4.26 og kjøpers brev av 22.4.26. Nemnda legger imidlertid til grunn at mangelen ved fundamenteringen medfører merkostnader ved drenering av boligen, noe som må hensyntas ved utmålingen av prisavslaget.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det er fremlagt flere fagkyndige rapporter i saken. Slik saken er opplyst, finner nemnda at det ved utmålingen av prisavslaget bør tas utgangspunkt i notat av 7.1.26 fra takstfirma A hvor det heter:

Vi har i vår reklamasjonsrapport vurdert kostnader ifm. både refundamentering av tilbygg, oppretting av tilbygg og merkostnader ifm. dreneringsarbeidet under tilbygget. Kostnadene er estimater.

Det har i ettertid vist seg å være vanskelig å få noen entreprenører til å gi pris på arbeidet og i det hele tatt på seg ansvaret for de tiltakene vi har lagt til grunn.

Vi ser at motpartens fagkyndige samsvarer med våre vurderinger og deres forslag er tråd med det vi har vurdert. Takstfirma O har vært villig til å gi ett samlet pristilbud på alle nødvendige arbeider som omfatter følgende (...)

Etter en gjennomgang av pristilbud fra takstfirma O, vurderinger av merkostnader og hensyntatt at det svært vanskelig å få noen til å påta seg oppdraget har vi vurdert at pristilbudet fra takstfirma O bør danne grunnlag for utbedringskostnadene. Men det må gjøres fradrag for de kostnader som eier uansett ville hatt med drenering langs dette veggpartiet.

Reklamasjonen og kostnadene vil da kun være de kostnader som knytter seg til midlertidig understøttelse, etablering av nytt fundament, oppretting av inngangsparti og merkostnader for drenering under tilbygget.

Det vil være vanskeligere og mer kostbart å skifte ut drenering under tilbygget, det begrunnes med at man ikke kommer til med tradisjonell utgraving, arbeidet må gjøres innunder bygningsmassen, derav må det utføres sikringstiltak og midlertidige understøttelse av tilbygget.

(...)

Oppsummert ser vi at det er en betydelig kostnad for oppretting, refundamentering av tilbygg og merkostnader ifm. dreneringsarbeidet under tilbygget. Det er likevel ansett som den rimeligste løsningen ettersom alternativet vil være å rive tilbygget som foreslått i rapporten fra takstfirma B.

Takstfirma A har i notatet estimert at de samlede utbedringskostnadene utgjør kr 303 050, hvor kr 189 112,50 er kostnader knyttet til utbedring av fundament og oppretting av tilbygg og kr 113 937,50 er merkostnader knyttet til dreneringen. Etter nemndas syn er det ikke grunnlag for å gjøre fradrag for standardheving eller forlenget levetid, og prisavslaget settes til kr 293 050 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper har fremholdt at det ved utmålingen av prisavslaget også må ses hen til at merkostnadene ved dreneringsarbeidene vil påløpe ved senere dreneringsarbeider, men nemnda kan ikke se at det ut fra de foreliggende dokumentene er sannsynliggjort at dette medfører et restlyte.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 293 050 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper har også krav på erstatning for advokatkostnader på kr 4 000 (egenandel), jf. avhl. § 4-14 og foretakets brev av 20.2.26 hvor dette ikke er bestridt. Videre har kjøper krav på forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant) og Vegard Kleven (forbrukerrepresentant).