

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1064

28.10.2025

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

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

Skjevheter i gulv – etasjeskille TG 2 – grunnmur fra 2007 (TG 1) – avhl. § 3-2.

En enebolig fra 1969 ble solgt for 4,77 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.9.23. Mesteparten av bygningsmassen var fra senere oppgraderinger i perioden 2006 til 2019, og det ble bl.a. opplyst om grunnmur fra 2007 (TG 1). Punktet «Etasjeskiller/gulv på grunn» ble gitt TG 2, og det ble opplyst at stedvise ujevnheter var påregnelig grunnet alder og byggemetode. I forbindelse med ommøblering av huset etter overtakelsen ble kjøper oppmerksom på skjevheter i gulv både i hovedetasjen og kjelleren. Skjevhetene var på enkelte punkter i gulvet, og var på cirka 5-6 mm. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, med henvisning til at det ikke var opplyst om skjevheter, og at grunnmuren hadde fått TG 1. Foretaket avslo kravet, og viste i hovedsak til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 67 375.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Trøndelag oppført i 1969.

I prospektet ble boligen beskrevet som en «tiltalende enebolig». Det ble opplyst ved salget at boligen hadde gjennomgått en rekke utbedringer etter byggeår, med omfattende utbedringer av sentrale bestanddeler i perioden 2006-2019, bl.a. var «hovedkonstruksjonen som er fra 1969 (..) satt på ny grunnmur i 2007».

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid boligen siden 2019. Selger svarte «nei» på spørsmål om kjennskap til f.eks. skjeve gulv.

I tilstandsrapporten ble punkt «Etasjeskiller/gulv på grunn» gitt TG 2:

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Grunnmuren ble vurdert til TG 1:

Grunnmur er oppført i støpt betong. Grunnmuren og gulv i kjeller ble etablert i 2007. Det observeres ingen synlige sprekker eller avskalling på utvendig eller innvendig grunnmur. Ingen tegn til setninger eller større retningsavvik. Grunnforholdene i området er ukjent. Det ble ikke registrert tegn til sprekker eller skader på synlige deler av grunnmur på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset til fritt

eksponerte flater i hovedsak over terrengnivå. På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile.

Boligen ble solgt for kr 4 770 000 ved kjøpekontrakt datert 14.9.23, og overtatt av kjøper den 1.11.23.

Kjøper oppdaget i februar 2024 at gulvet var ujevnt i forbindelse med ommøblering av boligen. Etter nærmere undersøkelser ble det engasjert fagkyndig takstmann til å se på eiendommen. Takstmann avdekket bl.a. skjevheter i gulv både i kjeller og i hovedetasjen.

I skaderapporten fremgikk følgende:

Skjevhet, knirk i gulv i hovedetasje som følge av manglende oppretting av undergulv før oppføring av nytt laminat gulv og alder på undergulv. Skjevhet, knirk i gulv i kjeller som følge av manglende oppretting av betonggulv etter oppføring eller bevegelser i grunn. Skjevheter i gulv er på ca 5-6 mm.

Skadeårsak

Skjevheter har oppstått over tid i hovedetasje som følge av elde. Skjevheter i kjellergulv kan ha oppstått over tid som følge av bevegelser i grunn.

I forbindelse med befaringen ble det utarbeidet et kostnadsestimat for utbedring på kr 77 375 inkl. mva.

Kjøper har anført at boligen har en mangel som følge av skjeve gulv i hovedetasjen og kjelleren, samt knirk i gulv i disse områdene, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at det ikke var gitt noe informasjon om skjevheter hverken i selgers egenerklæring eller i tilstandsrapporten. Kjøper har påpekt at gulv i kjeller ble etablert i 2007, mens bjelkelaget som var gitt TG 2 var fra opprinnelig oppføringsår. Kjøper har også vist til FinKN 2024-993.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 67 375, etter fradrag iht. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel og at skjevhetene var påregnelige, jf. avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at det var beskrevet i tilstandsrapporten at det kunne forventes skjevheter stedvis, som følge av konstruksjonstypen. Det ble også lagt vekt på boligens alder, og at kjøpers takstmann hadde pekt på dette som en årsak til skjevhetene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2, og viste bl.a. til at skjevhetene i hovedetasjen var påregnelige som følge av alderen på bjelkelagene. I kjelleretasjen anså sekretariatet skjevhetene å være av et så lite omfang av det var innenfor det som måtte forventes.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at skjevhetene og knirk i gulv ikke utgjorde noen mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det ble vist til følgende i begrunnelsen:

Spørsmålet i denne saken blir om de påviste skjevhetene i gulvet ligger innenfor det kjøper kunne forvente av boligen, hele informasjonsbildet tatt i betraktning.

Gulvet er ikke vurdert av takstmann i forbindelse med utarbeidelsen av tilstandsrapporten. Kjøpers berettigede forventning til gulvene i boligen vil dermed basere seg på informasjon knyttet til de omkringliggende delene av boligen, og andre opplysninger som egner seg for å gi kjøper inntrykk av gulvenes tilstand.

De mest sentrale opplysningene som gjelder de bestridte delene av eiendommen, følger av punkt 2 «[e]tasje-skiller / gulv på grunn». Der fremgår det av tilstandsrapporten at det må forventes stedvis ujevnheter i etasjeskillene, og punktet er gitt TG 2 («Vesentlige avvik»). Dette gir kjøper en forventning om at

også de bygningsdeler som knytter seg til etasjeskillene, vil kunne ha enkelte skjevheter, deriblant gulv og tak. Dette taler for at skjevhetene i gulv ligger innenfor det kjøper kunne forvente, i hvert fall når det gjelder gulvet som er bygget på bjelkelaget/etasjeskillet.

Det fremstår samlet sett ventelig med ujevnheter i hovedetasjen, og dette utgjør dermed ikke en mangel. Spørsmålet videre blir om ujevnhetene i kjellergulvet utgjør et upåregnelig avvik fra det som er avtalt.

Kjøpers advokat har henvist til at grunnmuren har fått TG 1, og at ujevnheter i gulvet i kjelleren dermed ikke er ventelig. I nemndspraksis har det i flere tilfeller blitt konkludert med at ujevnheter i gulv må forventes i eldre boliger, også dersom det ikke er informert om dette, se bl.a. FinKN 2024-693. I denne saken er imidlertid boligen av vesentlig nyere alder enn i den avgjørelsen, og det er gjort utbedringer knyttet til den omstridte delen av boligen, noe som tilsier at avgjørelsen ikke har direkte overføringsverdi til foreliggende sak.

Vi kan ikke se at opplysningen om grunnmuren i seg selv kan tas til inntekt for at det foreligger en berettiget forventning om at gulvet i kjelleren er uten skjevheter. Til forskjell fra etasjeskillene er det lite fokus på ujevnheter ved befarig av grunnmuren, noe som gir mindre grunn til å bruke denne informasjonen til å danne grunnlag for forventningen knyttet til gulvet i kjelleren, enn informasjonen om etasjeskillene gir grunnlag for vurderingen av eventuelle skjevheter i hovedetasjen. Det er også viktig i denne forbindelse å bemerke at tilstandsvurderingen av etasjeskillene også dekker «gulv på grunn» som må antas å være gulvet i kjelleren. Denne bygningsdelen har som nevnt fått TG 2.

Mindre skjevheter i gulv er svært vanlig i boliger, og vil kunne oppstå som følge av tidens tann og alminnelig bruk, også i tilfeller der bygningsdelen er ganske ny. Etter vårt syn må det dermed bli avgjørende hvor omfattende skjevheter det er snakk om, og om det kan forventes i lys av boligens alder og tilstand ellers. I dette tilfellet er det snakk om små avvik på et mindre område (6 mm), noe som gjør at det samlet sett må anses som ventelig, hele informasjonsbildet tatt i betraktning. I FinKN 2018-835 kom nemnda til at det måtte regnes som påregnelig med skjevheter i gulv på 20 mm ved måling på to meter. I denne saken var det opplyst om «enkelte skjevheter» og «stedvis knirk». Egenerklæringen ga ingen indikasjon på skjevheter. Boligen var i dette tilfellet 30 år gammel på avtaletidspunktet. I denne avgjørelsen ble det lagt vekt på at det var tydelig sammenheng mellom feilene kjøper påberopte seg og det som ble informert om før handelen. Bygningsdelen fikk TG1 i denne saken.

Skjevhetene på kjellergulvet er i dette tilfellet små, og ligger tett opp mot det som uansett må forventes (3 mm ved 2 m måling). Vi kan heller ikke se at skjevhetene medfører noen større bruksmessig ulempe, og størrelsen på utbedringskostnadene er nokså begrenset. Videre er det gitt TG 2 på den bygningsdelen, noe som gir kjøper en forventning til at gulvet ikke kan være helt rett.

Samlet sett er vår vurdering er at den dokumenterte skjevheten i gulvet ligger innenfor det kjøper kunne forvente. Det foreligger dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-2

Nemnda har kommet til samme resultat som sekretariatet og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Som sekretariatet også har vist til, er skjevhetene i dette tilfellet temmelig små. I tillegg ble altså etasjeskiller og gulv på grunn gitt TG 2 i tilstandsrapporten. Det fremkommer ikke noe nytt i kjøpers nemnsanmodning som stiller saken i et annet lys. Det anses dermed ikke å foreligge mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).