

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1065

28.10.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avhl.)

Skjeve gulv – skadet støttemur – ansvar for vedlikeholdskostnader – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-19.

En del av en tomannsbolig oppført i 1987 ble solgt for kr 3 mill. i 2022. Det ble opplyst ved salget om flere moderniseringer og påkostninger, men at skjevheter/ujevnheter kunne forekomme, og at dette var normalt i henhold til alder og konstruksjonsmåte. Etter overtakelsen avdekket kjøper at støttemur på eiendommen hadde sklidd ut, og at kostnadene skulle dekkes av den enkelte andelseier. Støttemuren falt ut «tidlig i 2023», og forholdet var tema på generalforsamling i borettslaget høsten 2023. Det ble senere også avdekket skjeve gulv. Kjøper reklamerte over støttemuren den 3.10.23, og over skjeve gulv den 3.1.24. Kjøper har anført at forholdene var upåregnelige, og at selger kjente eller måtte kjenne til at utgifter til utbedring av støttemur var noe den enkelte andelseier heftet for. Foretaket har bestridt ansvar, og anført at kjøper reklamerte for sent. Det ble også anført at eiendommen var i samsvar med det kjøper kunne forvente, og at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 354 240, krav om erstatning for advokatutgifter kr 4 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjevheter i gulv og skadet støttemur, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en halv tomannsbolig (andel i borettslag) i Vestland fylke, oppført i 1987.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som en «flott tomannsbolig», og det ble opplyst om flere moderniseringer og påkostninger.

Innledningsvis i tilstandsrapporten fremgikk det følgende om boligen:

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1987 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

På punktet om etasjeskille fremgikk:

Etasjeskille: Skjevheter/ujevnheter i etasjeskille vil forekomme, dette anses som normalt i henhold til alder og konstruksjonsmåte.

Grunn og fundamenter ble gitt TG 2, og det ble opplyst at byggegrunn og grunnforhold var ukjent. Fuktvandring i grunnmur av denne alder og type var normalt, og det var ikke mulig å vurdere

dreneringen ut ifra en visuell besiktigelse. Terrengforhold ble gitt TG 1, og det ble opplyst at fall fra grunnmur var tilstrekkelig. Det var ingen umiddelbare tegn til større avvik, og det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende som kunne tyde på feil fall.

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst å ha kjøpt boligen i 2002, og at de har bodd der i 21 år. På spørsmål om kjennskap til skjevheter/setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende ble det krysset av «nei».

Boligen ble solgt for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.9.22, og overtatt av kjøper den 4.11.22.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper skadedyr i boligen. Det ble igangsatt utbedring av rotteproblemene. Kjøper har opplyst at de «tidlig i 2023» oppdaget at støttemuren hadde rast ut. Kjøper tok kontakt med styret i borettslaget for å informere om dette, noe som igangsatte en prosess for å finne ut av hvem som hadde ansvaret for utbedringen. Høsten 2023 forklarte styreleder at muren var den enkelte andelseiers ansvar, og at dette var informasjon som den tidligere selgeren hadde da hun eide boligen. Kjøper reklamerte den 3.10.23.

Under utbedring av problemene knyttet til skadedyr, oppbevarte kjøper innbo i stuen og på kjøkkenet. Den delen av boligen ble opplyst tatt i bruk vinteren 2023. Kjøper har forklart at de under et middagsbesøk i desember 2023 avdekket at gulvet var skjevt. Kjøper reklamerte 3.1.24 for ujevnt gulv. Kjøper reklamerte på nytt 20.3.24 for sprekker i boligen, skjevheter i gulv og for mulige setningsskader.

Det ble innhentet en reklamasjonsrapport fra takstfirma B, etter besiktigelse 3.5.24.

Skadetakstmann har uttalt at det ved befaring ble målt høydeavvik på 22 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken. Det ble også målt høydeavvik på kjøkken på 14 mm. Det ble opplyst at det tidligere var kjøkkenøy, og at denne var demontert og fjernet før nåværende eier overtok boligen. Det ble vurdert at riktig tilstandsgrad burde ha vært TG 2, og at forholdet skulle ha vært kommentert i tilstandsrapporten. Det ble estimert kostnader på kr 95 612.

Det ble også fremlagt pristilbud fra byggefirma T på kr 258 625.

Takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget, har forklart at rapporten tilfredstilte forskriftskravene. Etasjeskille, gulv eller skjevhetsavvik var ikke et av minimumskravene av sjekkpunkter i forskriften. Det ble vist til at avviket var størst i området hvor kjøkkenøyen var plassert, og at dette avviket var vanskelig å oppdage før kjøkkenøyen ble fjernet.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19. Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det ble vist til at skjeve gulv og skade på støttemur var forhold som selger/selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til. Kjøper har vist til at selger var informert av styret om at utbedring av støttemur var den enkelte andelseiers ansvar. Det ble anført at kjøper ikke hadde grunn til å forvente slike avvik som var avdekket på bakgrunn av eiendommens type, alder eller synlige tilstand. Kjøper har påpekt at skjevhetene i gulvet ikke kun var en ren estetisk feil, men også medførte praktiske problemer.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 354 240, samt krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14. Kjøper har også fremsatt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har i hovedsak vist til at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Det ble vist til at skjeve gulv burde ha blitt oppdaget etter at boligen ble overtatt, og kjøper reklamerte først 16 måneder senere. Vedrørende etasjeskillet, ble det vist til at forholdet ble oppdaget i starten av 2023, og at kjøper reklamerte først ca. 10 måneder senere. Unntaksbestemmelsen i avhl. § 4-19 tredje ledd kom ikke til anvendelse. Det ble uansett bestridt mangelsansvar etter avhl.

§§ 3-2 og 3-7, og vist til at forholdene var ukjent for selger og selgers takstmann, og heller ikke upåregnelige på bakgrunn av boligens alder og opplyste tilstand.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent for støttemur, jf. avhl. § 4-19, og at skjeve gulv ikke utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det ble bl.a. lagt vekt på at avviket ikke var av en slik størrelsesorden som gikk ut over hva som var rimelig å forvente i en eldre bolig, jf. bl.a. FinKN 2025-58 og FinKN 2021-307.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det er reklamert for sent for avvik ved støttemur, jf. avhl. § 4-19. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

Kjøper fikk ved generalforsamlingen høsten 2023 vite at støttemuren ikke var borettslagets ansvar, men den enkelte andelseierens ansvar. Kjøper reklamerte oktober 2023.

Kjøper har i sin klage vist til at de tidlig i 2023 hørte et dunk som skyldes at deler av forstøtningsmuren hadde falt ut. Sekretariatet forstår det slik at kjøper tok kontakt med styret i borettslaget for å informere om dette, og at de deretter startet en diskusjon om hvem som skulle bære ansvaret for utbedringskostnadene på støttemuren. Kjøper fikk på generalforsamling høsten 2023 vite at utgifter til muren var den enkelte andelseiers ansvar.

Slik saken er dokumentert kan vi ikke se at kjøper, i forkant av salget, har fått opplyst at forstøtningsmuren er styrets ansvar. Sekretariatet bemerker at Finansklagenemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og at vi kun kan legge til grunn faktum slik dette er dokumentert.

Sekretariatet kan ikke ta stilling til hva som kan ha blitt formidlet muntlig på visning.

Sekretariatet finner at uenighet om hvem som bærer ansvaret for kostnadene er kjøpers risiko. Slik sekretariatet vurderer det, hadde kjøper allerede tidlig i 2023 tilstrekkelige holdepunkter for å gjøre kravet gjeldende overfor selger. Det vises til at det ikke stilles større krav til en nøytral reklamasjon, og at det eksempelvis ikke er noe krav om at årsaken til mangelen angis, eller at den på annen måte utdypes. Uavhengig av om borettslaget skulle bære ansvaret for utbedringskostnadene, ville kjøper uansett måtte ha betalt sin andel.

Slik sekretariatet vurderer saken startet reklamasjonsfristen å løpe tidlig 2023, og kjøpers reklamasjon av 3.10.23 anses å være for sent fremsatt.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Kjøpers reklamasjon for så vidt gjelder støttemur anses dermed for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatet har videre kommet til at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 for skjevheter i gulv. Det er her vist til følgende i begrunnelsen:

Herværende bolig er oppført i 1987 og kjøper har i tilstandsrapporten blitt forespeilet at skjevheter i etasjeskille vil kunne forekomme og at dette anses normalt i henhold til alder og konstruksjonsmåte. Kjøper må derfor tilkjennes noe tid, før det er sannsynliggjort at avviket vil være noe som selger vil være ansvarlig for.

På den andre siden har kjøkkenet i tilstandsrapporten fått TG 1, og opplyst at det ikke er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Kjøkkenet er opplyst å være montert i 2010, da kjøkkenet ble flyttet til der stuen egentlig var. Det er også opplyst at gulvet i 2. etasje ble lagt i 2010. Kjøper kunne på denne bakgrunn forvente at gulvet kun var 14 år gammelt. Tilstandsgrad 1 tilsier mindre avvik som ikke krever tiltak. Det fremgår av skaderapporten at det er registrert skjevhet på 22 mm gjennom hele rommet, og at riktig tilstandsgrad skulle ha vært mørk TG 2.

Når sekretariatet likevel er kommet til at det ikke foreligger noen mangel, legges det vekt på at det ved takstmannens befaring var en kjøkkenøy på kjøkkenet. Det er på dette punktet avviket er størst, jf. reklamasjonsrapporten. Riktignok kunne takstmannen med fordel ha tydeliggjort skjevhetene i gulvet, men vi er enige med selgers takstmann at dette ikke er et krav etter forskriften til avhendingslova.

På bakgrunn av den skriftlige saksbehandlingen er det vanskelig for sekretariatet å ta stilling til hvor merkbare skjevhetene er, og dermed om dette var noe selger måtte kjenne til ved salget, jf. avhl. § 3-7. Vi vil for øvrig bemerke at det vil være subjektivt hvordan den enkelte boligeier opplever skjevheter i gulv, og at dette blant annet vil avhenge av graden av skjevhet, samt hvordan møbleringen innrettes, jf. bl.a. FinKN 2016-507, FinKN 2018-877 og FinKN 2020-215. Vi kan etter dette ikke se at hverken selger eller selgers takstmann har opptrådt grovt uaktsomt, og at det er grunnlag for mangelansvar etter avhl. § 3-7.

Til sammenligning vises det til FinKN 2021-537 som gjaldt skjevheter i både gulv og på terrasse. Nemnda kom i den saken at skjevhetene ikke utgjorde noen bruksmessig ulempe utover det kjøper kunne forvente sett i lys av boligens alder. Riktignok er avgjørelsen fattet før lovendringen, men vurderingsmomentene vil likevel ha overføringsverdi i vår sak.

(...) Selv om gulvene er betraktelig nyere, var disse på salgstidspunktet 14 år gamle. Det er uheldig at etasjeskillet ikke ble tilstandsvurdert. Kjøper har likevel blitt opplyst at skjevheter/ujevnheter i etasjeskille vil forekomme og at dette må anses som normalt. Slik saken er dokumentert, kan vi heller ikke se at skjevhetene i gulvet har medført skade eller avvik. Vi kan ikke se at skjevhetene har medført noen ulempe for kjøper, og at strakstiltak er nødvendig. Skjevheten vurderes å være etter sin art og omfang av begrenset størrelse og tilsynelatende kun av estetisk karakter.

Vi har etter en samlet helhetsvurdering, kommet til at det ikke foreligger mangelansvar, jf. avhl. § 3-2.

Nemnda har her vært noe mer i tvil, men finner etter en samlet vurdering å kunne tiltre sekretariatets vurdering av det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Etter nemndas syn er avviket noe svakt dokumentert, og på bakgrunn av de fremlagte bildene er det vanskelig å bedømme hvor store utfordringer de aktuelle skjevhetene medfører. Nemnda har derfor, i lys av boligens alder og øvrige gitte opplysninger, landet på at skjevhetene ligger innenfor noe kjøper i alminnelighet måtte forvente.

Nemnda er ellers helt enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder skjevhetene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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