

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1195

27.11.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Skjeve gulv – avvik ved etasjeskille – opplyst om skjevheter (TG 2) – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En leilighet i en bygning fra 1958 ble solgt for kr 3,37 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.2.24. Boligen ble markedsført som «pen og innflytningsklar», og det ble opplyst at bygningen var gjort om til leiligheter i 2004. I tilstandsrapporten ble etasjeskiller gitt TG 2, og det ble opplyst om skjevheter i stue og badrom 22-23 mm. Etter overtakelsen oppdaget kjøper større avvik enn det som ble opplyst ved salget. Ved innhenting av ny tilstandsrapport ble etasjeskiller gitt TG 3, og det ble påpekt høydeforskjell på 30 mm gjennom hele rommet. Kjøper har anført at det foreligger mangelansvar, og bl.a. vist til at det ble gitt uriktige opplysninger ved salget. Foretaket har bestridt kjøpers krav, og vist til at det ikke var dokumentert at takstmannens målinger var feil. Det ble også vist til at det uansett var opplyst om skjevheter ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 360 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved etasjeskille, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 2-roms leilighet på Vestlandet oppført i 1958.

I salgsprospektet er boligen markedsført som «pen og innflytningsklar». Det ble også opplyst at bygget var ombygget fra næring til leiligheter i 2004.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2014, og krysset av «ja» på spørsmål om å ha bodd i boligen de siste 12 månedene. På spørsmål om kjennskap til skjevheter/setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, var det krysset av «nei».

I tilstandsrapporten ble etasjeskiller i loftsetasje og 2. etasje gitt TG 2. Det ble opplyst følgende:

Om tilstandsrapporten

(...) Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

(...)

Etasjeskiller - Loftetasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Følgende rom er målt: Hems.

Skjevhetmåling: Det er registrert skjevheter i hems, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 18 mm.

Etasjeskiller - 2.Etasje

Etasjeskiller av betong. Følgende rom er målt: Stue og soverom.

Skjevhetmåling: Det er registrert skjevheter i stue og i soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 22 mm i stue, og 23 mm i soverom.

Boligen ble solgt for kr 3,37 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.2.24, og overtatt av kjøper den 15.4.24.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper ved innhenting av ny tilstandsrapport at det var et større avvik ved gulvet enn det som fremgikk ved salget. I tilstandsrapporten fra 2025 ble etasjeskille/gulv mot grunn gitt TG 3:

Etasjeskille i trebjelkelag og betongdekke fra byggeår, er kontrollert for nedbøyning og svikt. Horisontalt avvik målt med laser.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert en høyde avvik på 17 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Det er registrert et høyde avvik på 35 mm gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Dette har jeg dessverre ingen kunnskap om. Jeg har hverken før salg av leiligheten eller tidligere vært klar over at det har vært en slik skjevhet i gulvet. Når det kommer til arbeidet som takstmann gjorde i forbindelse med mitt salg av leiligheten skal ikke jeg uttale meg om annet enn det som står beskrevet i takstrapporten. Jeg kan ikke huske hvordan takstmann målte dette opp.

Jeg har forholdt meg til det som står i takstrapporten som ble utarbeidet før salget og har ingen opplevelser av at gulvet har vært skjevt.

Kjøper fremla en e-post av 22.5.25 fra megleren som bisto med videresalget av boligen, som omhandlet den verdimesige betydingen av forholdet:

Hei, viser til tidligere dialog og tilstandsrapport.

Vedrørende TG3 knyttet til etasjeskille/gulv mot grunn. Salg av boliger uten TG3 er mer attraktivt da det ikke innebærer noen umiddelbare oppgraderinger/fare for oppgradering som må gjøres innen kort tid. Det er flere som ser etter bolig som skiller ut boliger på TG'ene, og utelukker boliger som har TG3. Så en TG3 kan i noen tilfeller resultere i tap av penger i form av redusert salgspris. Hvor stort tap det vil medføre er forskjellig. Men hadde boligen vært helt fri for TG3 kan vi se for oss at boligen hadde vært priset høyere, samt at man hadde hatt flere interessenter/budgivere. Hadde denne boligen kun hatt TG1 og TG2 hadde vi priset oss et sted mellom 4050'-4150'.

Kjøper har anført at skjevhetene utgjorde en mangel ved boligen. Det var gitt uriktige opplysninger om tilstandsgrad ved salget og etasjeskillet skulle ha vært gitt TG 3, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har særlig vist til at selgers takstmann ikke hadde utført rapporten i tråd med sitt mandat, og at avviket ville

ha konsekvenser ved et videresalg. Kjøper estimerte at det økonomiske tapet var på mellom kr 260 000 og kr 360 000.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 360 000.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, og har i hovedsak vist til at det ikke var holdepunkter for at takstmannens oppmåling var feil. Avviket som var avdekket ville uansett ikke ha virket inn på avtalen, all den tid kjøper aksepterte at gulvet var skjevt. Videre ble det anført at boligen var i samsvar med det kjøper med rimelighet kunne forvente, gitt alder på boligen og tilstandsgraden.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Det var ikke tilstrekkelige holdepunkter for at takstmannens målinger var feil, og at det forelå mangel etter avhl. § 3-7. Det var heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2, bl.a. ettersom de målte skjevhetene fremsto normale i lys av boligens alder.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det verken foreligger mangel etter avhl. § 3-7, jf. § 3-8, eller etter avhl. § 3-2 første ledd. Om spørsmålet om opplysningssvikt har sekretariatet bl.a. uttalt følgende:

Herværende bolig er i salgsoppgaven opplyst å være oppført i 1958, og ombygget i 2004 fra næringsbygg til leiligheter. Kjøper har i forbindelse med salget blitt opplyst om skjevheter i gulvet.

Det vises til at det i tilstandsrapporten er gitt TG 2, og at det er målt skjevheter i stue og i soverom på henholdsvis 22 mm og 23 mm. Takstmann har opplyst at målingene er foretatt på soverom og i stue.

Det er ikke et krav etter forskriften at takstmannen må måle skjevheter, og i henhold til tilstandsrapportens mandat fremgår det at takstmannen skal måle 2 rom per etasje, og at det er stikkprøvingsprinsippet som gjelder. Etter sekretariatets vurdering vil skjevheter være normalt i en eldre bolig, og slik saken er dokumentert kan vi ikke se at takstmannens målinger har vært feil.

Tilstandsgradene settes på bakgrunn av en til dels skjønnsmessig vurdering fra takstmannen, i lys av observasjonene på befaringsdagen.

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 mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Det fremkommer ikke noe i kjøpers nemndsansmodning som stiller saken i et annet lys.

Nemnda er også enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, gitt de opplysningene som tross alt ble gitt om tilstandsrapportens forutsetninger og de angitte skjevheter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).