

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1259

15.12.2025

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

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

Skjevheter i etasjeskiller – TG 3 – uriktig/misvisende kostnadsestimat? – avhl. §§ 3-2 og 3-8 – forskriften § 2-22.

En leilighet fra 1934 ble solgt for kr 2,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.6.23. Boligen ble markedsført som «meget smakfull» hvor man kunne «flytte rett inn». I tilstandsrapporten var etasjeskiller gitt TG 3, da det var målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Takstmannen ga et kostnadsestimat for retting av forholdet på kr 50 000 – 100 000. I selgers egenerklæring var det opplyst om «Skjeve gulv på grunn av at huset har sunket noe i grunnen». I tilknytning til oppussingsarbeid etter overtakelsen skulle kjøper rette opp skjevhetene i etasjeskillet. Kjøper oppdaget da at forholdet ville koste et sted mellom kr 300 000 – 400 000 å utbedre. Kjøper anførte at utbedringskostnadene var upåregnelige sett hen til takstmanns estimat. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at utbedringskostnadene gitt av takstmann kun var et sjablongmessig estimat. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 199 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet i Agder i en bygning oppført i 1934.

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

Dette er en meget smakfull 2-roms leilighet, oppført i 1934. Leiligheten ligger i 2. etasje. Den enkle adkomsten gjør leiligheten meget attraktiv for alle aldersgrupper, her kan du flytte rett inn! Store vindusflater gir fint utsyn og rikelig med naturlig lys. Meget arealeffektiv med gode planløsninger. God lagringsplass på loftet.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitt tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Standard

Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon – jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

(...)

Dører - TG 1

Eldre hoveddør med glass og sprosser og en nyere balkongdør med middels høy brystning.

(...)

Overflater - TG 1

Gulv: laminat og furugulv.

(...)

Etasjeskiller - TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag med furugulv. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (boenheter)

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

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

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: 50 000 - 100 000

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger svarte «ja» på spørsmål om kjennskap til bl.a. skjevheter i gulv. Det ble gitt følgende kommentar i fritekstfeltet:

Skjeve gulv på grunn av at huset har sunket noe i grunnen.

Boligen ble solgt for kr 2,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.6.23, og overtatt av kjøper den 1.8.23.

Etter overtakelsen bestemte kjøper seg for å gjennomføre oppussingsarbeid, bl.a. ved å rette opp skjevhetene i etasjeskillet på eiendommen. Det ble innhentet flere pristilbud for arbeidet.

Ett av pristilbudene var fra byggefirma L, og var på kr 350 000. Arbeid og materiale som inngikk i prisen ble spesifisert på følgende måte:

Hi in your house floor leveling project the difference it is to big to be able to rezolve with selfleveling so i will need to remove the floor boards in order to reduce the weight and build an aditional structure with wood bottoms and spoon plater on the top

The work in the house will include following:

- remove floor lists and take them to the bin
- remove and modify door frames
- dismount wardrobes
- remove floor boards and take them to the bin
- make wood structure for the new spoon plater
- installing and providing 80m2 of spoon plater
- installing 70m2 of parquet
- installing doors frames
- installing floor lists

- installing door lists
- Installing wardrobe
- project management
- buying and transporting materials

Project will last between 220 to 250 hours

And will cost 178.000 to 200000

Material costs

- waste removal 10000 -15000
- 70m2 Spoon plater screws and glue 15000
- 48x 148 x 150ml 7000.
- General screw lim and diversity blade 6000
- parquet and underlay 46000
- floor and door lists 20000 -25000

Total 99000 nok

Et annet pristilbud var fra byggefirma N, og var på kr 321 800. I pristilbudet ble det gitt følgende beskrivelse:

Før vi starter på jobben skal alt av møbler og annet som er i veien for arbeidet være ryddet vekk.

Rive opp furugulv i alle rom utenom på bad, riverarbeidet her er estimert til og ta ca 40 timer, arbeidet blir fakturert etter medgått tid på riverarbeidet da det er vanskelig å forutse hvor godt dette gulvet sitter fast. Alt av søppel kastes ut av vinduet, fjerning av dette er ikke tatt med. Vi har tatt høyde for at kjøkkenet kan stå og ikke trenger tas ned for og rette gulv, her kuttes gulvet langs sokkellist. Om det ligger koks eller annet mellom bjelkene bør det vurderes om denne skal fjernes for å få plass til mer isolasjon.

Rette opp gulv rom for rom, så det vil bli noe høydeforskjell på rommene, Stuen og tv stuen forsøker vi å få i samme høyde. Gulvene rettes ved og skru 48x148 planker på siden av bjelkene, dette vil også stive gulvet noe mer, isolere hulrom med isolasjon, legge spongulv, 12mm lyddempende underlag og parkett, det er her lagt inn en parkett til kr 625,- inkl mva prisen her juster vi etter hva slags gulv du ønsker. Nye profilerte hvitmalt gulv lister monteres

Alle dørene som kommer i veien fjernes, kutte ut større åpning etter at gulvet er rettet, tar høyde for at ikke dette går utover bæring i topp av dørene, da må vi legge inn drager, dette er ikke beregnet i denne prisen, Har med 4 nye innerdører ferdig listet.

Montere skyvedørene på soverom, her må vi ta ned eksisterende nedbygging i tak og bygge ny slik at dørene passer etter at gulv er rettet.

Pris inkludert materialer og arbeid kr 321 800,- inkl mva

Det siste pristilbudet innhentet av kjøper var fra byggefirma B. Pristilbudet var på kr 390 800, og det fremgikk følgende av tilbudet:

Leveransen inneholder følgende:

- Oppretting av gulv i følgende rom: Sov, 2 stuer, kjøkken og gang. Totalt ca. 65 m2.
- Skruing av eksisterende gulvbord til underliggende bjelker for å forsøke å fjerne knirk.
- Demontering av gulvlist og 3 stk. innerdører
- Demontering av skyvedørsgarderobe soverom, og remontering oppå nytt gulv.
- Demontering av elektrisk anlegg som er montert på vegg over gulvlist
- Tilfarergulv for oppretting av fall
- Isolering av tilfarergulv med blåseisolasjon

- Sponplategulv, gulvgips og parkett m/ullpapp (Opus parkett EIK 3-st matt 215 13x215x2420 5G matt lakk, butikkpris kr 659,- inkl. mva. pr/m2)

- Montering av 3 stk. nye innerdører iht. vedlegg, komplett med foringer og listverk. Dørene dette gjelder er følgende: Dør fra stue til sov (M9x20), fra stue til gang (M9x20) og mellom stuer (M18x20).

Dør mellom stue/kjøkken er ikke inkludert, da det ikke var dørblad på denne ved befaring.

- Nye gulvlister

- Nye elektriske kabler og stikkontakter, utenpåliggende, iht. vedlegg fra elektrofirma E.

(...)

På grunn av at gulvet må bygges opp en del har vi forutsatt at eksisterende dører fjernes, og at vi leverer nye dører som er 10 cm lavere. Disse må kontrollmåles på stedet før bestilling. Dette kan vi gjøre i god tid før arbeidene begynner, slik at de er klar når vi trenger dem. Leveringstid på dører er normalt 6-8 uker fra bestilling.

Trapp i stue: Trappevanger kuttes og tilpasses nytt gulv. OBS: Som nevnt på befaring vil nederste trinn bli «feil» i forhold til normalt trappeløp. Ny trapp kan vurderes og evt. prises, men er ikke inkludert i tilbudet.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til takstmannens kostnadsestimat, som var betraktelig lavere enn alle pristilbudene kjøper hadde innhentet. Det ble på denne bakgrunn anført at størrelsen på de faktiske utbedringskostnadene var upåregnelige.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 199 000, med tillegg av forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, og har i hovedtrekk vist til at estimatet kun var et sjablongmessig anslag, slik at kjøper ikke kunne legge til grunn at den totale prisen for avretting ville ligge innenfor takstmanns estimat. Videre ble det vist til at det ikke var dokumentert at de innhentede pristilbudene var samme type tiltak som takstmann forutsatte ved sitt anslag i takstrapporten. Det ble påpekt at pristilbudene inneholdt bl.a. utskiftning av gulv, som etter foretakets syn ikke var en del av forutsetningen takstmann ga. Etter foretakets syn utgjorde følgelig ikke avviket mellom estimatet og faktisk pris et avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente, jf. avhl. § 3-2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste bl.a. til at pristilbudene som var innhentet av kjøper knyttet seg til utbedring ut over det selgers takstmann hadde estimert. I tillegg vektla sekretariatet at det kun var gitt et sjablongmessig estimat, og opplyst at flere kostnader kunne forekomme. Det ble vist til bl.a. FinKN 2024-1052 og FinKN 2025-250.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet misvisende kostnadsestimat for utbedring av skjevheter i etasjeskillet.

Nemnda har ved vurderingen av om det foreligger en mangel delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Skogvold – bemerk:

Flertallet er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 i dette tilfellet. Flertallet slutter seg til sekretariatets begrunnelse, hvor det fremgår:

Etter en samlet vurdering av de ovennevnte rettslige momenter, har sekretariatet kommet til at avviket ved kostnadsestimatet ikke utgjør mangel etter avhl. § 3-2.

Vi viser for det første til de innsendte pristilbudene. Av de pristilbudene som inneholder spesifiserte kostnadsposter, fremkommer det at forholdsvis store deler av totalkostnaden er materialkostnader tilknyttet nytt gulv, dører og gulvlist. Et av pristilbudene har også kostnader tilknyttet til re-isolering av gulvet, uten at sekretariatet kan se at det er dokumentert at dette har en sammenheng med avrettingsarbeidet.

Etter vårt skjønn må takstmanss estimat utelukkende holdes opp mot kostnader som direkte gjelder avrettingsarbeidet. Kostnader som gjelder nye materialer mv., må holdes utenfor ved vurderingen av hvorvidt takstmanss estimat var kvalifisert uriktig. Det avgjørende er at det var nettopp avretting takstmann ga et kostnadsestimat på – ikke et større oppussingsprosjekt på den aktuelle etasjen med utskiftning av kostnadsbærende bygningsdeler som gulv og dører. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at takstmann ga et kvalifisert uriktig kostnadsestimat for nettopp arbeidet som gjelder avretting av gulvet.

Videre vil sekretariatet påpeke at det riktignok var varslet i takstrapporten at eventuelt avrettingsarbeid ville føre til flere kostnader. Vi viser til at denne formuleringen var inntatt i takstmanss TG3-vurdering av etasjeskiller:

«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.»

Implisitt presiserer altså takstmann at kostnaden ved avrettingstiltak vil utløse andre kostnader, slik at avrettingstiltak kun er økonomisk rasjonelt dersom det uansett skal gjennomføres større oppussingsarbeider på eiendommen. De faktiske forhold i vår sak er i så måte et godt eksempel på nettopp dette, ettersom kjøper vil måtte etablere nye gulv, lister og dører i etasjen for å få gjennomført avretting. Etter sekretariatets syn er dette å anse som et forholdsvis stort oppussingsprosjekt, der avretting av gulv kun inngår i ellers omfattende oppgraderingstiltak på eiendommen. Et slikt omfattende prosjekt kan ikke holdes opp mot takstmanss estimat som utelukkende gjaldt avrettingstiltak, som blir det avgjørende for vår vurdering.

I den samlede vurderingen har vi også vektlagt at takstmanss angivelse var nettopp et «sjablongmessig» estimat, jf. både presisering i takstrapporten og takstforskriftens § 2-22. Kjøper måtte forvente at avvik fra et estimat kunne forekomme, jf. våre innledende bemerkninger. Videre kunne ikke kjøper med rimelighet legge til grunn at dette estimatet også inneholdt kostnader til nye gulv, lister og dører.

Flertallet ser det altså slik at takstmanss kostnadsestimat gjelder utbedring av høydeforskjellene på gulvet/skjevhetene i etasjeskillet alene. Andre tilknyttede bygningsdeler, som gulvoverflater, er omhandlet på andre punkter i tilstandsrapporten. Selv om blant annet gulvoverflater og lister blir berørt ved utbedring av høydeforskjellene som er omhandlet i tilstandsrapporten, er ikke disse kostnadene omfattet av kostnadsestimatet knyttet til utbedring av punktet om «Etasjeskillet/gulv mot grunn».

Mindretallet – Landgren – bemerk:

Ifølge forskrift til avhendingslova («tryggere bolighandel») § 2-22 andre ledd skal takstmann gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre bygningsdeler som gis TG 3. Som ved alle skjønnsmessige vurderinger må takstmannen tilkjennes et visst handlingsrom når kostnadsnivået skal vurderes. Ved klare eller grove avvik vil imidlertid opplysningen anses som sterkt misvisende, og dermed utgjøre en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8.

For å utbedre etasjeskillet som bygningsdel må tilliggende konstruksjoner også behandles. Mindretallet er ikke enig i at kostnadsestimatet kun gjelder de konkrete bærebjelkene. Kostnadsestimatet må omfatte de samlede kostnadene som følger av utbedringen. I denne saken er de faktiske kostnadene rundt fire til seks ganger høyere enn estimatet. Avviket anses å være så klart at opplysningen utgjør en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. I lys av flertallets konklusjon går mindretallet ikke nærmere inn på den konkrete utmålingen.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).