

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2025-364

8.4.2025

**Anticimex Forsikring AB, NUF**

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

Feil ved inngangsparti og gulv – opplyst om egeninnsats – kjøpers kunnskap – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-10.

En enebolig fra 2002, med inngangsparti fra 2012 og garasje fra 2006/07, ble solgt for kr 3,55 mill. og overtatt av kjøper den 25.8.23. Ved salget ble det opplyst at inngangspartiet og garasjen var oppført ved egeninnsats. Tilstandsvurderte bygningsdeler fikk i hovedsak TG 1. Under visningen skal kjøper og flere andre interessenter ha merket at det var unormalt mye knirk i gulvene. Ifølge megler ble alle på visning informert om dette. Etter overtakelsen avdekket kjøper konstruksjonsfeil ved inngangspartiet og gulvet. Kjøper hadde planlagt å legge ny parkett/laminat, men hadde ikke sett for seg at det kunne være feil ved den underliggende konstruksjonen. Det ble reklamert overfor foretaket, som bestred ansvar med henvisning til opplysningene ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader, samt forsinkelsesrenter.

---

### **Saksfremstilling**

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

Boligen er en enebolig i Vestland fylke, opprinnelig oppført i 2002 og tilbygget med nytt inngangsparti i 2012, samt med frittliggende garasje oppført i 2006/2007.

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

FLOTT ENEBOLIG OVER ETT PLAN (..)!

(...)

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Innhold | 1. etasje:

Entré, omkleddningsrom, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, badrom og vaskerom.

(...)

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(...) kommune har utstedt følgende attester:

Det foreligger ferdigattest på boligen datert 08.12.2002.

Det foreligger avvik fra originale byggetegninger;

- Tidligere inngangsparti er i dag omgjort til entre.

- Inntegnet sportsbod er i dag omkleddningsrom.

- Inntegnet bod er i dag benyttet som vaskerom.
- Det foreligger godkjent byggemelding av innbygging av tidligere inngangsparti.
- Det er satt inn to vinduer i det som i dag er brukt til omkleddingsrom. Selger opplyser om at dette er søkt om og godkjent hos kommunen. Megler har ikke mottatt dokumentasjon på dette fra kommunen.

Det foreligger godkjent byggemelding av garasje datert 27.10.2006. Det foreligger avvik fra originale byggetegninger ihht. garasje;

- Det er satt inn ett lite vindu på bakerste vegg.
- Kun ett vindu på ene siden av garasjen.

Kjøper påtar seg fremtidig ansvar og risiko for nevnte forhold.

I tilstandsrapporten ble tilstandsvurderte bygninger i hovedsak gitt TG 1, herunder bl.a. grunn/fundament, yttervegger og takteking og beslag. Det var gitt en generell beskrivelse av gulv/overflater under punktet "boliginformasjon", men gulvoverflater/etasjeskiller og garasjen var ikke tilstandsvurdert særskilt.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde bodd i boligen siden byggeåret. På spørsmål om kjennskap til utettheter i bl.a. garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "ja" og skrevet:

Garasjen er selvbygget, og kan ha utettheter. Men ikke noe kjent lekkasjeproblem.

Selger svarte videre "ja" på spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid:

Garasjen er selvbygget, som "selvbyggesett" fra Monter. Innbygging av yttergang/inngangsparti gjort selv.

På spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid på bl.a. garasje/tak/fasade var det også krysset av "ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad" og skrevet:

Bygging av garasje - inklusive garasjetak, terrasser, samt innbygging av inngangsparti er selvgjort.

Det var også krysset av "ja" på spørsmål om kjennskap ombygging, og oppgitt:

Inngangsparti er bygget inn, og utebod er omgjort til ekstra rom. Dette er meldt inn til kommunen.

På spørsmål om utbyggingen var godkjent av bygningsmyndighetene ble det svart "ja" og opplyst:

Innbygging av inngangsparti og bruksendring av bod ble meldt inn til kommunen (den gang, X kommune), til tross for at det ikke var søknadspliktig.

På spørsmål om kjennskap til manglende brukstillatelse eller ferdigattest hadde selger krysset av "ja" og informert om:

Ferdigattest for garasje foreligger ikke pr d.d. Det er imidlertid lagt inn søknad til X kommune om ferdigattest for dette bygget, ihht. tidligere byggesøknad.

Under punktet for tilleggskommentarer hadde selger skrevet at:

All utendørs planering og grunnarbeid er fagmessig utført av entrepenør R, i forbindelse med bygging av garasje og nedlegging av belegningsstein. (...)

Kjøper har forklart at de merket knirk i gulvet på visningen. Kjøper og flere andre interessenter skal ha merket at det var mer knirk i gulvene enn det som var normalt, og megleren hadde også forsøkt å informere om dette. Kjøper hadde tenkt at dette ikke var vurdert som et problem, siden det ikke var informert om dette i salgsdokumentene. Kjøper planla likevel å legge ny parkett/laminat.

Foretaket har lagt frem en uttalelse datert 7.5.24 fra megleren som gjennomførte salget, som oppga at det tydelig ble påpekt til alle visningsdeltakere at det var merkbar knirk i gulvet, og megleren bestred at han hadde uttalt seg om hva som skulle til for å fjerne knirkingen.

Boligen ble solgt for kr 3,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.8.23, og overtatt av kjøper den 25.8.23.

Kjøper reklamerte over feil ved gulv den 18.9.23, og over feil ved inngangspartiet den 26.1.24.

Forholdene ble nærmere belyst i en skaderapport fra F AS datert 5.1.24 og i en befaringsrapport fra B datert 15.4.22.

I rapportene fremgikk det at kjøper i forbindelse med legging av ny parkett/laminat oppdaget at det var undergulvet som knirket. Det var blant annet monteringsfeil i form av mangelfull liming og manglende glidesjikt, og det var i det minste delvis brudd på monteringsveiledningen. B var ikke enige i kjøpers påstand om at bruken av isopor utgjorde en brannrisiko, men de viste til at takstmannen skulle høre etter om det var knirk, jf. takstforskriften § 2-3, og at knirk i gulv skal gis TG 2, jf. NS 3600:2018. F AS bemerket at de konkrete feilene ved undergulvet ikke kunne avdekkes i tilstandsrapporten.

F AS la til grunn at parketten og undergulvet måtte rives og bygges opp på nytt, mens B mente at parketten kunne vært de- og montert etter utbedringen av undergulvet. F AS estimerte utbedringskostnadene til kr 268 750 inkl. mva., mens B estimerte utbedringskostnadene til kr 148 125 inkl. mva.

F AS og B var enige om at det var flere feil og ufagmessigheter ved det tilbygde inngangspartiet. Det var stedvis mangelfull isolasjon og dampsperre i veggene, manglende isolasjon i himlingen, feil ved utførelsen på tilfarergulvet, i tillegg til mangelfull isolasjon mot grunnen. Siden det manglet tetting/beslag i overgangen mellom taket og kledningen/ytterveggen, hadde det oppstått begynnende råte i kledningen.

En senere fremlagt bilderapport viste at det faktisk var isolert i veggene i inngangspartiet. Selger har også forklart at det ble lagt glava i gulvet. Kjøper har fremholdt at utførelsen på veggisolasjonen var feil og mangelfull på flere punkter.

F AS mente at himlingen, gulvet og takoverbygget måtte rives i sin helhet og bygges opp igjen. B mente at overgangen mellom taket og ytterveggen og feilene ved gulv, vegger og himling kunne utbedres uten at det var nødvendig å rive/demontere hele tilbygget. F AS estimerte utbedringskostnadene til hhv. kr 65 312 inkl. mva. og kr 51 750 inkl. mva., dvs. totalt kr 117 062 inkl. mva., mens B estimerte utbedringskostnadene til hhv. kr 60 625 inkl. mva. og kr 66 875 inkl. mva., dvs. totalt kr 127 500 inkl. mva.

Foretaket har lagt frem forklaringer fra selger, som bestred kjennskap til feil og mangler og viste til at det ble informert om ufaglærte arbeidere.

Kjøper har bestridt at det ble opplyst om knirk i gulv, slik det ble hevdet, og at heller ikke megler eller takstmann hadde opplyst om knirk i gulv.

Kjøper har lagt frem et skriv som kommunen sendte til selger i forbindelse med oppføringen av inngangspartiet, datert 20.3.09. Kjøper har bemerket at kommunen gjorde selger bevisst på at lover, forskrifter og kommunale vedtekter måtte følges ved oppføringen.

Kjøper har også lagt frem en bilderapport som viste feil ved utførelsen av inngangspartiet.

**Kjøper** har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det ble vist til at de påreklamerte forholdene var upåregnelige for kjøper, at det foreligger avvik fra avtalen når det gjaldt gulvet, at takstmannen hadde gjort utilstrekkelige undersøkelser og måtte ha kjent til forholdene, samt at selger måtte ha kjent til feilene ved inngangspartiet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for samlede utbedringskostnader, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

**Forsikringsforetaket** har bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Det ble vist til at kjøper hadde faktisk kunnskap om knirkingen i gulvet, jf. avhl. § 3-10, og at det måtte være kjøpers risiko at årsaken til knirkingen var ukjent. Svakheter ved tilbygget var en naturlig konsekvens av opplysningene om egeninnsats, og var ikke noe selger kjente eller måtte ha kjent til.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 for gulvet og inngangspartiet, og viste i hovedsak til at kjøper var kjent med knirk i gulv før salget, og at det ble opplyst om ufaglært arbeid ved inngangspartiet.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 første ledd eller 3-7 for gulvet eller inngangspartiet. Nemnda har etter en konkret helhetsvurdering kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

For så vidt gjelder gulvet, slutter nemnda seg til følgende fra sekretariatets begrunnelse:

Sekretariatet ser det likevel slik at den unormale knirkingen innebar en oppfordring til ytterligere undersøkelser, eller til å ta forbehold ved budgivningen. Se til sml. FinKN 2022-797, hvor kjøperen reagerte på en stram lukt på visningen, men ikke forsto at lukten kunne skyldes rotter. Nemnda sluttet seg til sekretariatets vurdering av at kjøper hadde en oppfordring til nærmere undersøkelser, eller til å ta forbehold ved budgivningen. Det vises også til Benestad Anderssen (2008) s. 208:

«Hvis kjøper ved undersøkelsen oppdager urovekkende forhold, må han ta forbehold i kjøpekontrakten. I motsatt fall kan forholdene ikke gjøres gjeldende som mangel, sml. Rt. 2002 s. 1425 (...).»

Hertil kommer det at det ikke var upåregnelig at knirkingen kunne skyldes feil ved gulvets oppbygning/undergulvet. Det måtte ha vært en årsak til knirkingen, og feil ved oppbygningen/undergulvet var en mulig forklaring som kjøper kunne sett for seg og tatt høyde for.

Med hensyn til inngangspartiet tiltrer nemnda følgende i sekretariatets begrunnelse:

Selger hadde imidlertid informert om at innbyggingen av inngangspartiet var selvgjort. Det var krysset av for at arbeidene kun var utført av ufaglærte/ved egeninnsats/på dugnad. Når det informeres om at arbeider er utført av ufaglærte eller ved egeninnsats, aksepterer kjøperen en større risiko for feil og ufagmessige løsninger, jf. bl.a. FinKN 2019-774, FinKN 2019-737, FinKN 2017-146, FinKN 2016-402, FinKN 2016-400, FinKN 2019-453 og FinKN 2020-643. De avdekkede feilene og ufagmessighetene er i utgangspunktet en naturlig konsekvens av opplysningene som ble gitt. Selv om boligen stort sett hadde fått TG 1, hadde ikke takstmannen gitt særskilte opplysninger om inngangspartiet som tilsa at kjøper kunne se bort ifra opplysningene om egeninnsatsen her, eller tillegge denne mindre betydning.

Nemnda har merket seg innsigelsene fra kjøper i e-post av 19.2.25, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å endre nemndas syn.

Nemnda tilføyer at partene er enige om at avvik ved garasje utgjør en mangel, og går derfor ikke nærmere inn på dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).*