

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-690

25.6.2025

Fremtind Forsikring AS

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

Feil ved gulv – opplyst om slitte overflater, uten behov for strakstiltak – TG 2 – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-12.

En enebolig oppført i 1973 ble solgt for 3,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.1.22, og det ble opplyst at boligen var innholdsrik og generelt godt vedlikeholdt. Selger hadde utført kontinuerlig vedlikehold og modernisering i løpet av sin eiertid, men overflater og innredninger mv. måtte forventes å ha normalt bruksslitasje. Boligens overflater ble vurdert til lys TG 2, og det ble opplyst om at gulvet i første etasje var parkett, laminat og teppe. Enkelte rom hadde nyere overflater enn fra byggeåret, og det var gulvknirk og slitte overflater, men ikke behov for strakstiltak. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at gulvet var i dårlig forfatning og at det var skrudd flere skruer ned i parketten. Gulvet ga etter flere steder, og det ble avdekket gliper og skjevheter. Ifølge fagkyndige skyldtes årsaken mangelfull utførelse av nyere parkettgulv. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og risikoopplysninger gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 152 833, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Innlandet oppført i 1973.

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

Sentralt beliggende og innholdsrik enebolig. Solrik og stor tomt med tømmerkoie.

Det ble utarbeidet tilstandsrapport av takstmann J. datert 14.9.22. I tilstandsrapporten fremholdt selgers takstmann følgende generelle bemerkninger:

Boligen fremstår med normalt god standard og er generelt godt vedlikeholdt. Det er utført kontinuerlig vedlikehold og modernisering i løpet av siste eiers eie periode (ca. 35 år). Som det fremkommer i rapporten er det avvik fra normal standard, spesielt i forbindelse med våtrommene. Eldre kjøkken. (...) Overflater, innredninger og tekniske installasjoner må forventes å ha en normal bruksslitasje i forhold til bygningsåret.

Boligens innvendige overflater ble tilstandsvurdert til lys TG 2 («Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak»), og fra rapporten hitsettes følgende:

Parkett, laminat og teppe i 1. etasje. I kjelleren er det keramiske fliser i gang (fra ca. 2006), lakkert furugulv i peisestue ellers belegg, nålefilt og betong. Enkelte rom har nyere overflater enn fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Enkelte om med gulvknirk og slitt overflate.

Tiltak

- Tiltak: Ikke behov for strakstiltak.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i juli 1987, og hadde bebodd boligen de siste 12 månedene. På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte har gjort arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, har selger svart "nei". På spørsmål om kjennskap til skjevheter eller setningsskader i boligen, har selger svart "nei". På spørsmål om kjennskap til fukt, sopp eller råteskader i boligen, har selger svart "nei".

Boligen ble solgt for kr 3,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.1.22, og overtatt av kjøper den 21.1.23.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at gulvet var i dårlig forfatning. Gulvet ga etter flere steder og det ble avdekket gliper og skjevheter i parketten. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 28.3.23. Kjøper har fremlagt bilder som bl.a. viste hakk og glipper i parketten.

Kjøper fremla reklamasjonsrapport fra takstmann F. datert 4.7.23:

Observasjoner

Spisestue og stue med 14mm parkett av nyere dato, areal 47m². Lokale lkubbinger som underlag for brannplate under ildsted i spisestue. Ingen påviste mangler ved original 23mm parkett i gang, areal 4m². Flere områder i spisestue med svikt og deformasjoner på gulvflate.

Enkelte parkettbord med tidligere forsøk på utbedring hvor det er benyttet synlige skruer gjennom parkettgulv for ny innfesting i underliggende bjelker. Vesentlig svikt ved overgang mot brannplate ved ildsted i spisestue. Enkelte parkettbord med brudd på underleppe og/eller fjør ved parkettens langsider. Øvrig følgeskader med løse staver på enkelte parkettbord, forhold oppstått etter overtagelse.

Skadeårsak

14mm parkettgulv montert på CC60 bjelkelag. Utførelsen samsvarer ikke med produsentens monteringsanvisning. Produktet vurderes som underdimensjonert for å være en selvberende konstruksjon tiltenkt for persontrafikk. Relaterte følgeskader med svikt, deformasjoner og bruddskader. Konstruksjon med ukjent alder og utførende, antatt etablert ca 1990 evt. noe nyere. Sannsynlig at tidligere gulv i stue og spisestue var etablert med original 23mm parkett med selvberende egenskader på aktuelt bjelkelag. Ny høyde på bjelkelag i stue og spisestue etablert med ca 9mm trelekter som tilpassing til originalt parkettgulv i gang. (...)

Konklusjon

Anførte forhold i sammenheng med feil utførelse av nyere parkettgulv i stue og spisestue. 14mm parkettbord montert med mangelfull understøtte. Bjelkelag med CC 60. Relaterte følgeskader med svikt, brekkasje og lamellskader i parkettgulv. Gulvkonstruksjonens tekniske funksjon vurderes som mangelfull.

Konstruksjon etablert av tidligere eier, ukjent årstall og utførende. Boligen vurderes som beboelig i forbindelse med foreslått reparasjonsarbeid.

Estimert reparasjonskostnad Kr 76.250,- eks MVA.

Kjøper har fremlagt faktura fra firma B på kr 62 351 for ny parkett datert 19.3.24. Kjøper har også fremlagt prisoverslag fra firma S. datert 2.5.24 for riving av lister, gerikter og gulv, legging av nytt gulv, montering av nye lister og gerikter mv. på kr 90 472.

I brev fra foretaket 15.4.24 har foretaket oppgitt at selger har opplyst å ha skrudd skruer ned i parketten for å avhjelpe knirk, noe han opplevde å ha god effekt.

Det ble fremlagt forklaring fra selger datert 24.6.24:

Jeg har bekreftet på telefon til Fremtind at det ikke er lagt ny parkett i vår botid fra 1987. Da vi kjøpte huset var gulvlakken nedslitt som krevde sliping og lakking. Slitasjen tydet på at gulvet var fra byggeåret 1973.

Jeg vil også presisere at jeg ikke har kjent til konstruksjonsfeil ved parketten. Da ville jeg ha tatt det opp med selger da vi kjøpte boligen. Dette beklager jeg. Forøvrig har jeg ikke kommentert boligens tilstand da jeg mener det er sakkyndiges ansvar og ta alle bygningsforhold med i tilstandsrapporten.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det ble gitt opplysninger om stedvis knirk og slitt overflate, men at forholdene som var avdekket – underdimensjonert parkett – ikke var påregnelig. Selger hadde ikke opplyst om sviktende gulv, deformasjoner og tidligere utbedringsforsøk. Selger ga mangelfulle opplysninger, og selgers takstmann hadde opptrådt grovt uaktsomt ved å ikke ha avdekket forholdet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 152 833, samt krav om forsinkelsesrenter fra 14.6.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har særlig vist til at kjøper måtte gå ut ifra at gulvet i boligen var ca. 50 år gammelt, og at utbedringer derfor måtte påregnes i nær tid. Årsaken til svikt var derfor også av mindre betydning, jf. FinKN 2022-803. Gulvet ble vurdert til TG 2, og kjøper ble orientert om knirk og slitasje. Ved et eventuelt prisavslag måtte det tas hensyn til at kjøpers forventning var et 50 år gammelt gulv.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at forholdet var upåregnelig etter avhl. § 3-2, og bemerket bl.a. at det var tale om monteringsfeil, og ikke alminnelig slitasje.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel ved gulvet etter avhl. § 3-2 første ledd. Det er bl.a. lagt vekt på at avviket må anses som en monteringsfeil og ikke alminnelig slitasje. Prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd er fastsatt til kr 60 000, som også inkluderer egenandelen etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Foretaket har inngitt nemndsansmodning. Det anføres prinsipalt at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, subsidiært at prisavslaget er satt for høyt.

Det sentrale spørsmålet er altså om tilstanden på gulvet avviker fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Nemnda viser her til at gulvet ble gitt TG 2 og på kjøpstidspunktet var om lag 50 år gammelt. Det ble også opplyst om knirk og slitasje. Etter nemndas syn må det i en slik kontekst tillegges noe mindre betydning at det også er avdekket en eldre monteringsfeil. Gulvet var gammelt, og uansett årsak lå det klart innenfor det påregnelige at det snart måtte skiftes. Etter en konkret helhetsvurdering har nemnda derfor kommet til at det ikke kan sies å foreligge en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).