

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-962

29.9.2025

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

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

Skjeve gulv – TG 1 – upåregnelig forhold? – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig fra 2016 ble solgt for kr 5,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.7.24. Boligen ble markedsført som «moderne og velholdt». I tilstandsrapporten var de fleste bygningsdelene gitt TG 1, herunder overflater og etasjeskille. Det ble ikke opplyst om skjevheter i selgers egenerklæring. Etter overtakelsen oppdaget kjøpers skjevheter ved gulv. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at forholdet var av begrenset art. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 150 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjevheter 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 Trøndelag oppført i 2016.

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

Her finner man en meget tiltalende og innholdsrik bolig med praktiske løsninger. Boligen ble tatt i bruk i 2016, fremstår moderne og velholdt.

Videre fremgikk det følgende av tilstandsrapporten:

TG 1 - Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.

TG 1 - Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.

For øvrig fremgikk det av tilstandsrapporten at de fleste bygningsdeler var vurdert til TG1.

Selger svarte «nei» på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til bl.a. skjevheter i gulv.

Boligen ble solgt for kr 5,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.7.24, og overtatt av kjøper den 5.8.24.

Etter overtakelse avdekket kjøper skjevheter i gulvene. Det ble innhentet skaderapport fra takstfirma O:

Glippe mellom list og parkett på stue 1 etasje. Dette kommer mest sannsynlig av krymp i gulv. Hva dette kommer av er usikker, men det er mest sannsynlig ikke setningsskader.

(...) Vi i takstfirma O ble innleid for å se på skjevheter gulv stue og kjøkken i 1 etasje. Det ble målt et avvik på 1,5 centimeter på 1 til 2 meter både på stue og kjøkken.

I rapporten ble utbedringskostnadene estimert til kr 150 000 for parkett og oppretting av gulv i stue og kjøkken.

Foretaket har innhentet en uttalelse fra intern takstmann P:

Kjøper av eiendommen har etter overtakelse reklamert over skjevheter. Takstfirma O har avdekket horisontale skjevheter på 13 mm og utarbeidet en fleksibel rapport.

Målinger skal alltid utføres fra et middelplan og oppgis i +/- utfra middelplan.

De utførte målinger viser da en skjevhet på +/- 6,5 mm.

Krav ihht. NS3420 er +/- 3 mm ved lokal planhet med måleavstand 2 meter. Utfra totalplan så er toleransekravet +/- 10 mm.

Kravene gjelder når boligen er ny, og kan ikke vises til på eldre boliger. Boligen i dette tilfelle er oppført i 2016, ca. 8 år gammel.

Alle boliger vil få mindre setninger, krymp i materialer, uttørking m.m. og vil endre seg noe over tid.

Takstmannen skal foreta skjevhetsmålinger, stikkprøve med laser. En slik måling vil ikke avdekke alle eventuelle skjevheter, men gi en indikasjon på tilstanden.

(...)

Oppsummert:

Takstmannen foretar kun stikkprøver og flytter ikke på møbler og inventar. Mindre avvik utfra tilstandsrapport vil alltid kunne forekomme.

Avvik vurderes som moderat, uten praktisk eller visuell betydning.

Skjevhetene skyldes krymp og evt. mindre setninger som er normalt på nye bygg og oppstår normalt kun de første årene etter oppføring. Det er ikke unormalt at lister må justeres mot gulv en tid etter oppføring.

Konklusjon:

Tilstand vurderes som normal utfra byggeår og tiltak anbefales ikke.

Ifølge foretaket har selger forklart følgende:

(...) vi har aldri kjent til eller merket antydning til skjevhet i gulv.

Videre har takstmannen som utarbeidet den opprinnelige tilstandsrapporten gitt følgende kommentar til saken:

Hei! Det er foretatt målinger på stue / gang på tilgjengelige steder. Det er ikke flyttet på møbler, skap eller tepper, og det ble målt over hele gulvet med Bosch krysslaser. Det ble ikke registrert retningsavvik på over 15 mm over hele gulvet, og da heller ikke bemerket i rapporten. Det ble heller ikke opplyst fra tidligere eier.

Kjøper har anført at skjevhetene i gulv utgjorde en mangel etter avhendingslova. Kjøper har vist til at det ikke var gitt opplysninger om skjeve gulv i salgsdokumentasjonen. Det ble anført at forholdet utgjorde et upåregnelig avvik etter avhl. § 3-2, og at selger ga mangelfulle opplysninger etter avhl. § 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 150 000.

Forsikringsforetaket har bestridt at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Foretaket har i hovedtrekk vist til at de dokumenterte skjevhetene var begrensede, og dermed lå innenfor det kjøper måtte forvente.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og viste bl.a. til at skjevhetene skyldtes normal bevegelse av trekonstruksjonen i parketten, og at skjevhetene var av begrenset art. Forholdet lå derfor innenfor det kjøper kunne

forvente ved kjøp av en brukt bolig.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd grunnet skjeve gulv. Det er vist til følgende:

Det avgjørende for vår konklusjon at skjevhet av den dokumenterte graden synes å ligge innenfor det forventbare. Det er ikke dokumentert i saken at skjevhetene skyldes konstruksjonsfeil eller liknende avvik ved eiendommen, som normalt er egnet til å utgjøre et upåregnelig avvik. Det fremkommer av begge skaderapportene i saken at skjevhetene i gulvet skyldes mer normal bevegelse av trekonstruksjonen i parketten.

Lovforarbeid er arbeidsdokumenter fra da loven ble vedtatt. Innholdet i arbeidsdokumentene er relevant ved tolkning av loven. I dette tilfellet er det henvist til Prop. 44 L (2018-2019), på s. 85.

I den samlede vurderingen vektlegger vi også at skjevhetene synes å være av forholdsvis begrenset art, se sammenligningsvis FinKN 2021-537. At gulvet er noe skjevt er etter vårt syn innenfor det forventbare, selv med hensyn til at takstmann vurderte overflater og etasjeskille til TG1. Tross alt skal TG1 indikere at det kan foreligge mindre til moderate avvik. Etter vårt syn er skjevhetene i foreliggende sak innenfor det som kan omtales som nettopp mindre eller moderat, og herunder at det er tale om et forhold som kjøper måtte påregne. Vi minner også om uttalelsen i lovforarbeidene om at kjøper ikke kan forvente en perfekt eiendom ved kjøp av bruktbolig.

Etter dette utgjør ikke forholdet mangel etter avhl. § 3-2. Et viktig poeng er at parkettgulvet kun har «satt seg» som følge av naturlig bevegelighet i gulvet, og det er som nevnt ikke tale om konstruksjonsfeil. Vi viser motsetningsvis til FinKN 2024-993, der skjevheter i gulv utgjorde mangel. Skjevheten kom imidlertid som følge av at de underliggende bærebjeldene var underdimensjonert, slik at det var sannsynliggjort at skjevhetene hadde oppstått som følge av konstruksjonssvikt. Saken skiller seg derfor betraktelig fra den foreliggende, og er godt egnet til å illustrere at kjøpers mangelskrav ikke kan tas til følge. I dette tilfellet er det tale om noe som må påregnes ved kjøp av bruktbolig.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Sekretariatet har heller ikke funnet grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7:

Det er heller ikke holdepunkter i saken som tilsier at forholdet utgjør mangel etter avhl. § 3-7, som følge av at selger eller takstmann har gitt manglende opplysninger. Vi viser til selger og takstmanns forklaring. Vi kan for øvrig ikke se at det er et krav i takstforskriften «tryggere bolighandel» at takstmann skal måle skjevheter ved gulvet.

Nemnda slutter seg også her til sekretariatet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).