

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-988

7.10.2025

Gjensidige Forsikring ASA

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

Knirk og svank i gulv – TG 1 – tvist om utmåling – avhl. §§ 4-12 og 4-14.

En leilighet fra 1977 ble solgt for kr 2,32 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.6.23. Boligen ble markedsført med parkettgulv, og det var opplyst om at dette var lagt i 2020. Punktet «Overflater og innredning» var gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Etter overtakelsen oppdaget kjøper svanker og knirking i deler av boligens parkettgulv. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en mangel, og viste til at forholdet var upåregnelig, og at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Tvisten for nemnda gjaldt i hovedsak utmålingen av prisavslaget, og kjøper ble gitt delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 98 645, i tillegg til krav om erstatning for advokatutgifter kr 78 609.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av knirk og svank i parkettgulv, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en andelsleilighet i Østfold oppført i 1977.

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

INNHold

(...) Stue/kjøkken/gang: Parkettgulv, korkplater/tapet på vegger og malte flater i himling. (...)

(...)

STANDARD

2020 - Rettet opp gulv, lagt ny parkett med varmefolie.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

OVERFLATER OG INNREDNING TG 1

(...) OVERFLATER: Det er parkett på gulv, kork plater/tapet på vegger og malt himling. (...)

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2007, og at selger hadde bodd i boligen siden. På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeider som normalt burde utføres av ufaglærte, hadde selger krysset av «nei».

Boligen ble solgt for kr 2,32 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.6.23, og overtatt av kjøper den 17.7.23.

Kjøper har forklart at det ble oppdaget svanker og knirking i parkettgulvet i kjøkken/stue og gang i forbindelse med overtakelsen. Selger skal ha forklart at det var han selv som hadde montert gulvet. Overtakelse ble gjennomført som avtalt uten tilbakehold av deler av kjøpesummen.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 31.7.23. I reklamasjonsbrevet sto det at det spesielt var to steder hvor gulvet ga etter, men at det også generelt var noe knirking. Kjøper forklarte at forholdet var mindre merkbart når man gikk med sko inne, og at dette kunne være en årsak til at forholdet ikke ble oppdaget på visning.

Kjøper la frem et pristilbud fra byggefirma M, og viste til at det var beskrevet svikt/søkk i betonggulvet. Det ble anvist to ulike utbedringsmetoder på hhv. kr 17 750 og kr 92 125 inkl. mva. Når det gjaldt det rimeligste alternativet, ble det påpekt at «Dette er mulig vil hjelpe, men ikke sikkert». Firmaet justerte senere opp prisene til hhv. kr 19 837 og kr 98 645 inkl. mva.

Kjøper forklarte ellers at hun hadde snakket med fagkyndige som hadde sagt at det var mulig at møblenes vekt hadde hatt en belastende effekt som maskerte knirken og svikten på gulvet under visningen, eller at avrettingen som ble gjort i 2020 ikke har blitt gjort ordentlig.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Det ble vist til at gulvet var fra 2020 og hadde fått TG 1, og til at det i lys av selgers kunnskap var uriktig å omtale gulvet som «rettet opp».

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnader på 98 654, samt erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatutgifter på kr 78 609.

Forsikringsforetaket har anført at kravet var tappt som følge av passivitet fra kjøpers side, og vist til at det gikk 18 måneder mellom foretakets avslag, og klagen til FinKN. Uansett var det ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Det ble vist til at noe knirk i gulv var normalt, og at problemet var dårlig dokumentert. Et eventuelt mangelskrav måtte være begrenset til den rimeligste utbedringsmetoden, og vilkårene for å kreve erstatning var ikke oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Foretakets passivitetsanførsel førte ikke frem, jf. bl.a. HR-2018-383-A og FinKN 2020-870, og sekretariatet kom videre til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, men at prisavslaget måtte utmåles i tråd med den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og fremlagt en ny uttalelse fra byggefirma M som redegjorde nærmere for de ulike pristilbudene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet knirk og svank i leilighetens parkettgulv, herunder at foretakets passivitetsanførsel ikke kan føre fram. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Sekretariatets vurdering synes i utgangspunktet heller ikke å være bestridt av foretaket i brev av 24.6.25, selv om foretaket i brev av 9.7.25 «oppretholder og viser til sin tidligere vurdering av saken».

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Kjøper har vist til pristilbudet fra byggefirma M, hvor det er skissert to ulike utbedringsalternativer på hhv. kr 17 750 inkl. mva. og kr 92 125 inkl. mva. Som foretaket har påpekt, er det rimeligste forsvarlige utbedringsmetode som skal legges til grunn, og det er kjøper som har bevisbyrden for utbedringskostnadenes størrelse, jf. bl.a. FinKN 2012-297, FinKN 2016-076, FinKN 2017-637 og LG-2010-157037. Sekretariatet har i likhet med nemnda ikke byggteknisk kompetanse, og slik saken er dokumentert for oss, har kjøper ikke har sannsynliggjort annet enn at den rimeligste utbedringsmetoden vil gi et tilfredsstillende resultat. Vi er ikke kjent med at kjøper har gjort noen nærmere undersøkelser som tyder på at dette ikke er tilfellet.

Kjøper kan i utgangspunktet også kreve erstatning for nødvendige advokatutgifter, idet det er kontrollansvar for arbeider utført av selger selv eller hans håndverkere, jf. avhl. § 4-14 første ledd. Dette er blant annet lagt til grunn i FinKN 2017-112, FinKN 2021-847 og FinKN 2023-448. Det er tilsynelatende ikke tegnet boligkjøperforsikring som dekker slike utgifter, og vi antar derfor at det foreligger et økonomisk tap. Erstatningsbeløpet bør gjenspeile sakens omfang og det at kjøper bare har nådd frem med en begrenset del av kravet.

Den lovfestede egenandelen på kr 10 000 knytter seg til «tap og kostnader», noe som omfatter alle økonomiske konsekvenser som kan oppstå som følge av en mangel, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 84. Egenandelen skal trekkes ut av det samlede beløpet som tilkjennes som prisavslag og erstatning.

Sekretariatet har kommet til at kjøper, etter fradrag for egenandelen, passende kan tilkjennes kr 30 000 i prisavslag og erstatning, jf. avhl. § 4-12 andre ledd og § 4-14 første ledd, smh. § 3-1 fjerde ledd.

Det er etter sekretariatets vurdering av saken fremlagt dokumentasjon som underbygger at de relevante utbedringskostnadene er noe høyere enn hva som fremgår av sekretariatets drøftelse.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at den rimeligste utbedringsmetoden (alternativ 1 i pristilbudet) ikke vil gi en tilfredsstillende utbedring av mangelen. Prisavslaget utmåles følgelig ut fra kostnadene knyttet til alternativ 1 i det fremlagte pristilbudet. Nemnda er videre enig med sekretariatet i at vilkårene for å tilkjenne erstatning er oppfylt, og nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Etter en samlet vurdering er nemnda kommet til at prisavslaget og erstatningen, slik saken er opplyst for nemnda, passende kan settes til samlet kr 32 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).