

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1064

29.9.2026

Gjensidige Forsikring ASA

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

Knirk i gulv – TG 1 og TG 2 – opplyst om høydeforskjeller – takstansvar? – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En leilighet oppført i 1970 ble solgt i 2024 med en prisantydning på kr 2 350 000. Boligen ble omtalt som oppusset med god standard. Det ble gitt TG 1 på overflater med «forbehold om feil», og mørk TG 2 på etasjeskiller pga. høydeforskjeller. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper knirk i gulv. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger fra selger og selgers takstmann, og at forholdet var upåregnelig. Foretaket avsto kravet under henvisning til risikoopplysningene gitt før salget, samt selgers, meglers og takstmannens forklaringer. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 115 100, takstutgifter kr 6 156, advokatutgifter på kr 47 275, og forsinkelsesrente fra 30 dager etter 20.2.25.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet på Sørlandet oppført i 1970.

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

Delikat oppusset 2-roms leilighet med god standard. Solrik veranda og garasje i rekke. (...)

Fine malte flater på vegg og laminat på gulv.

Det ble utarbeidet tilstandsrapport ved salget av takstmann G, hvor det bl.a. fremgikk:

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er nyere oppusset og er i bra stand, følgende hovedtrekk kan nevnes:

Inngangsdør er i god stand og er en godkjent branndør.

Balkongdør og vinduer av PVC er fra 2014 og er i bra stand.

Bad ble oppusset i ca. 2015, dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt. Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og stue/kjøkken, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. EPOQ kjøkkeninnredning er fra 2022 og er i god stand, induksjon platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken og på soverom, avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Eier opplyser om at mesteparten av el-anlegget ble oppgradert i 2022.

Overflater gulv var gitt TG 1 hvor det var uttalt:

Entrè, stue/kjøkken og soverom: Laminatgulv.

Bad: Fliser.

Forbehold om feil må tas.

Etasjeskiller/gulv mot grunn var gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»):

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 43 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i soverom, avvik i rommet var 20 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Selger opplyste i egenerklæringen at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2020. Selger kjente ikke til tegn på setningsskader eller sprekker i f.eks. grunnmur eller fliser. Selger kjente ikke til andre forhold av betydning eller sjenanse, eller til ufaglært arbeid som normalt bør utføres av faglærte.

Kjøpekontrakt er ikke fremlagt, men boligen ble solgt med en prisantydning på kr 2 350 000, og overtatt av kjøper den 25.7.24.

Kjøper har forklart at han «umiddelbart» etter overtakelse oppdaget en «betydelig og gjennomgående» knirk i gulvene i stue/kjøkken og soverom. Knirken var såpass at den reduserte bokvaliteten «vesentlig».

Kjøper spurte selger ved SMS i august 2024 om knirk i gulv var «slik» hele året, eller om det var verre på sommeren. Selger svarte: «Det har jeg aldri tenkt på... bare at det generelt knirker en del». Kjøper reklamerte den 9.9.24.

Foretaket innhentet kommentar fra megler som svarte foretaket 18.9.24 at megler ikke var kjent med problemet, og at kjøper ikke var til stede fysisk på visning, etter hva megler kunne huske.

I uttalelse fra fagkyndig takstmann A datert 26.9.24 fremgikk bl.a. følgende:

På befaringsdagen er det registrert betydelig knirk/lyd fra parkett i stue/kjøkken og soverom i leiligheten. Knirk/lyd oppstår når man går på gulvet. Knirk/lyd er svært sjenerende og plagsomt. Knirk/lyd fremtrer som høy. Dette er ikke opplyst i egenerklæringen eller tilstandsrapporten. Etter undertegnades vurdering har ikke knirken/lyden oppstått den senere tiden. Dette har nok kommet kort tid etter at laminatet er lagt. Det er i tilstandsrapporten beskrevet at gulv i stue/kjøkken og på soverom heller betydelig (...) Det står ikke noe om at gulv er ujevnt. Ved gange på laminatparkett ser man at laminatgulvet beveger seg betydelig. Bevegelse i laminatgulvet ved gange kan helt klart ha betydning for den knirk/lyd man hører fra laminatgulvet. I tillegg kan det være en produksjonsfeil på selve laminatet.

Takstmannen vurderte at laminatgulvet måtte tas opp og byttes med nytt. Før man la nytt laminatgulv, måtte selve underlaget rettes slik at dette ble tilnærmet jevnt. Selve helningen på gulvet var det ikke nødvendig å rette.

Det ble fremlagt et prisoverslag fra byggmester J av 14.11.24 hvor riving, oppretting og legging av parkettgulv var anslått til kr 107 750.

I meglervurdering datert 28.3.25 innhentet av foretaket fremgikk bl.a.:

Hvis en skal se på knirk generelt er undertegnades erfaring at de færreste ser på dette som hemmende i pris. Spesielt i de tilfeller hvor bygget er eldre, og ujevnheter samt skjevheter må påregnes i de fleste tilfeller. Dette er også uavhengig om det er pusset opp eller ikke. Grunnen til dette kommer av at de fleste opplever det som lite økonomisk å skulle jevne ut hele gulvet før legging av nytt gulv da eldre bygg har variasjoner etter sesong og temperaturer. I tillegg er det variasjon i knirk etter hvor mye gulvet belastes for vekt.

Konklusjon:

Etter min mening og erfaring har ikke boligen hatt en negativ påvirkning av knirk.

Undertegnede gjør oppmerksom på at det kan være ukjente faktorer som kan påvirke vurderingen. Vurderingen er gjort som en skjønnsmessig vurdering ut ifra opplysninger, erfaringer, tilgjengelig verktøy og kunnskap til markedet og interessenter.

I e-post av 23.4.25 fra takstmann G, som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget, fremgikk:

Det ble registrert noe mindre knirk i gulvet flere steder. Jeg informerte kunde om at laminatgulv i utgangspunktet er sensitivt for temperatursvingninger/årstid og at knirk kan forandre seg etter dette.

Kunde sa seg enig i det, og opplyste om at det svingte mht. lyd.

Dette er ett nyere laminatgulv med frest v mellom bordene noe som gjør at knirken mest sannsynligvis vil forsvinne med påsmøring av knirkstopp. Videre så må gulv evt. frigjøres inntil yttervegger der det evt. ligger inntil, dette ser man ikke før gulvlist er fjernet.

Men at det er sterk knirkelyd og at gulvet må skiftes er jeg ikke enig i.

I e-post fra byggmester J. 7.10.25 til kjøper fremgikk at prisen var oppjustert med kr 7 350.

I befaringsrapport av 13.10.25 fra takstmann L. fremgikk bl.a.:

Takstmanns mandat: Sidekontroll av hva 2 takstmenn og megler har sagt om gulvknirk (...).

Jeg var i (boligen) rett etter overtagelse i 2024. Da var ikke leiligheten møblert. Det knirket mye når en gikk over hele gulvet.

Ved befaring 13.10.2025 var det litt mindre knirk, men fremdeles tydelig merkbart.

Nå mest ved entre og midt på gulvet. (Der en kanskje går mest).

Det er blitt opplyst at knirken endres intensitet med varme og vær ute. Det er jeg enig i. At det kom møbler inn i leiligheten kan ha litt og si.

Men min oppfattelse av hvordan knirken føles når en går på gulvet er at det er litt mer enn opplyst om. Det er nok flere forutsetninger for hvem som skulle ha opplyst om knirken. Men de som har bodd her og opplevd endringer, må vel ha merket det.

Kjøper opplyste at han hadde sendt to representanter som var til stede på visning, og som ikke hadde merket knirk eller ujevnheter.

Selger opplyste til foretaket at det sto i takstrapporten at det var registrert avvik ved gulvhøydene, og at det var tydelig med knirk når man gikk rundt i leiligheten, og at dette var noe kjøper burde ha oppdaget på visning.

Kjøper la frem artikkel fra en lokalavis hvor selger var intervjuet. Der fremgikk bl.a.:

Han hadde leilighet på (...) og hun på (...). De hadde lagt ned mange timer i oppussing begge steder, og det viste seg å være smart.

- Det var en bratt læringskurve fordi vi gjorde mesteparten av arbeidet i begge leilighetene selv, heldigvis med god hjelp fra svigerforeldrene mine. Det vi lærte da, har vi virkelig hatt nytte av under oppussingen her, og samtidig tjente vi godt på det

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Jeg stiller meg uenig i fremstillingen av at det forelå en «sjenerende» eller unormal knirk som jeg særskilt hadde kunnskap om. Eventuell knirk i gulv har vært av en slik karakter som er vanlig i boliger, særlig i eldre konstruksjoner.

Når det gjelder henvisning til SMS, bestrides det at denne gir grunnlag for å konkludere med at det forelå en vesentlig eller skjult feil. Uttalelsen må forstås i en uformell sammenheng og kan ikke tas til inntekt for at det forelå et avvik utover det som er normalt.

Videre avvises det at artikkelen som er fremlagt har relevans for vurderingen av opplysningsplikten. At det er utført egeninnsats i oppussing, endrer ikke det faktum at arbeider som krever faglært utførelse er ivaretatt i tråd med gjeldende krav, og gir heller ikke grunnlag for å konkludere med at det forelå skjulte feil eller tilbakeholdt informasjon.

Jeg fastholder at boligen ble opplyst om på en lojal og korrekt måte etter beste evne, og at det ikke foreligger forhold som gir grunnlag for mangelskrav.

Kjøper har fremlagt videofiler for å dokumentere avviket.

Kjøper har anført at forholdet utgjør en mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt. Boligen ble markedsført som oppusset med god standard, og innvendige overflater er gitt TG 1. Knirken var ikke mulig å oppdage på visning. Selger innrømmer «tydelig knirk». Det er bl.a. vist til HR-2025-1749-A. TG 2 for høydeavvik (skjevhet) er ikke en opplysning om knirk. Det kreves ikke utbedring av det opplyste høydeavviket (skjevhet på 43 mm), men lokale ujevnheter som forårsaker funksjonssvikt i form av kraftig knirk.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 115 100, samt krav om takstutgifter på kr 6 156, advokatutgifter på kr 47 275, og forsinkelsesrente fra 30 dager etter 20.2.25.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har mangler, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-10. Foretaket har i hovedsak vist til at tidsmomentet tilsier at knirk i gulv er noe som kunne og burde blitt oppdaget på visning, og i alle tilfeller på overtakelsen. Etasjeskille/gulv mot grunn er gitt mørk TG 2 som følge av avvik ved høydeforskjell ved gulvet, med uklar årsak. Høydeforskjeller og skjevheter i gulv kan føre til knirk og ujevnheter på et gulv. Når det er opplyst om såpass store høydeforskjeller på gulvet i tilstandsrapporten, vil dette erfaringsmessig bety at underlaget er skjevt eller ujevnt, særlig sett i lys av boligens alder. Meglers oppfatning er at boligen ikke har hatt en negativ påvirkning av knirk i gulv.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Slik saken var dokumentert, kom sekretariatet til at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger, eller forelå et avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over knirk i gulvet og fremholdt at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

Sekretariatet fant at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 og fremholdt følgende om dette:

Boligen ble overtatt av kjøper den 25.7.24. Kjøper har forklart at umiddelbart etter overtakelse oppdaget kjøper en betydelig og gjennomgående knirk i gulvene i stue/kjøkken og soverom. Knirken var såpass at den reduserte bokvaliteten vesentlig.

Kjøper spurte selger ved SMS i august 2024 om knirk i gulv var «slik» hele året, eller om det var verre på sommeren. Selger svarte: «Det har jeg aldri tenkt på... bare at det generelt knirker en del». Selger har også opplyst at det er tydelig med knirk når man går rundt i leiligheten, og at dette er noe kjøper burde ha oppdaget på visning. Selger var uenig i at det forelå en «sjenerende» eller unormal knirk som selger særskilt hadde kunnskap om. Eventuell knirk i gulv har vært av en slik karakter som er vanlig i boliger, særlig i eldre konstruksjoner. SMS ga ikke grunnlag for å konkludere med at det forelå en vesentlig eller skjult feil. Arbeider som krevde faglært utførelse var ivaretatt i tråd med gjeldende krav, og ga heller ikke grunnlag for å konkludere med at det forelå skjulte feil eller tilbakeholdt informasjon.

Selger opplyste i egenerklæring at selger kjøpte boligen i 2020, og hadde bodd i boligen. Selger kjente ikke til tegn på setningsskader eller sprekker i f.eks. grunnmur eller fliser. Selger kjente ikke til andre forhold av betydning eller sjenanse, eller til ufaglært arbeid som normalt bør utføres av faglærte.

Sekretariatet vil bemerke at knirk i eldre boliger anses som normalt. Videre at knirk er noe subjektivt, og er dermed utfordrende å vurdere basert på skriftlig saksbehandling. Videre er det utfordrende å legge til grunn at selger var kjent med unormal knirk når selger selv bestrider slik kjennskap.

Når det gjelder hvilke arbeider utført ved egeninnsats selger plikter å opplyse om, går det i henhold til rettspraksis og juridisk teori et skille mellom enkle og kurante arbeider som ofte utføres av boligeiere selv, og mer kompliserte bygningstekniske arbeider som forutsetter fagkunnskap, eller hvor slik kompetanse er påkrevd ved lov eller forskrift, FinKN 2019-022. I kommentarutgaven til avhendingslova, Benestad Anderssen (2008) s. 117 nevnes «legging av vegg- til-vegg-teppe eller parkett» som eksempler på enkle arbeider som boligeier ofte utfører selv, og som ikke utløser opplysningsplikt. Se tilsvarende i Bergsåker «Kjøp av fast eiendom» (2013) s. 247. Se også FinKN-2014-190, FinKN-2016-236, FinKN-2017-439, FinKN 2020-480 og FinKN 2020-915. Det er altså lagt til grunn i praksis at legging av parkett og laminatgulv ikke uten videre anses omfattet av selgers opplysningsplikt. I dette tilfellet var det heller ikke rettet tydelige spørsmål i egenerklæringen som omfattet arbeid på gulv.

Når det gjelder takstmannen, må det tas utgangspunkt i hans mandat. Takstmannen skal bl.a. undersøke gulv på kjøkken for skader og fuktskolder, samt høre etter om det er knirk, jf. FOR-2021-06-08-1850 § 2-3.

Av e-post 23.4.25 fra takstmann/byggmester G til foretaket fremgikk at det ble registrert noe mindre knirk i gulvet flere steder. Knirk svingte mht. lyd etter årstid/temperatur. Knirken ville mest sannsynligvis forsvinne med påsmøring av knirkstopp. Videre måtte gulv evt. frigjøres inntil yttervegger der det evt. lå inntil. Takstmannen var uenig i at det var en sterk knirkelyd og at gulvet måtte skiftes.

Sett i lys av at knirk påvirkes av temperatur/årstid, er det utfordrende i ettertid å vurdere hva takstmannen skulle ha kommentert/opplyst om ved befaringen ifm. salget. Det er for oss uklart hvor merkbart/høy knirk det var på dette tidspunktet.

Nemnda har funnet saken bevismessig krevende, men har etter en samlet vurdering under noe tvil kommet til samme konklusjon som sekretariatet og tiltrer begrunnelsen. Nemnda bemerker at den ved sin vurdering har tatt i betraktning at takstmann G både har utarbeidet tilstandsrapporten i saken og den etterfølgende e-posten av 23.4.25. Selv om det er fremlagt to videoer som illustrerer knirkelydene, er det vanskelig ut fra nemndas skriftlige saksbehandling å ta stilling til om det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger ved salget. Dette gjelder særlig – som påpekt av sekretariatet – når det må legges til grunn at knirk påvirkes av årstidene/temperaturen. Videre oppfattes knirk subjektivt, i tillegg til at rommets møblering også kan ha betydning for opplevelsen av hvor mye gulvet knirker.

Nemnda er altså under tvil kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 i dette tilfellet.

Nemnda er også enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1, jf. § 3-2. Nemnda tiltrer sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

Det er fremlagt flere uttalelser fra fagkyndige. For sekretariatet fremstår knirken som avhengig av årstid/temperatur, møblering mv. Knirken fremstår som nokså merkbart ved første befaring, men da var det ikke møblert. Takstmann G har opplyst at det ble registrert noe mindre knirk i gulvet flere steder som svingte mht. lyd etter årstid/temperatur. Knirken ville mest sannsynligvis forsvinne med påsmøring av knirkstopp. Videre måtte gulv evt. frigjøres inntil yttervegger der det evt. lå inntil. Takstmannen var uenig i at det var en sterk knirkelyd og at gulvet måtte skiftes. Det var senere litt mindre knirk, men fremdeles tydelig merkbart, mest ved entre og midt på gulvet. Knirken var noe mer enn det som var opplyst om ved salget, og Løvdal antydte at selger måtte ha merket det. Samlet sett er de fagkyndige noe uenige i knirkets art og omfang, samt nødvendig utbedring. Vi bemerker at vi ikke har byggteknisk kompetanse og må vurdere saken slik den er dokumentert for oss.

Boligen er eldre, opplyst oppført i 1970, men ble positivt omtalt som delikat oppusset 2-roms leilighet med god standard. Boligen hadde fine malte flater på vegg og laminat på gulv, men det er ikke opplyst om alder på disse overflatene. Takstmannen omtalte boligen som nyere oppusset og i bra stand. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken og på soverom, avvik ble registrert. Overflater gulv var gitt TG 1 hvor det var opplyst om forbehold om feil. Tilstandsgrad 1 tilsa at overflatene var i god stand, og at det ikke var påregnelig med behov for utskiftning av overflater/undergulv, se til sammenlikning FinKN 2025-988, FinKN 2025-784 og FinKN 2024-727.

Etasjeskiller/gulv mot grunn var imidlertid gitt mørk TG 2 hvor det var målt avvik i rommet på stue/kjøkken og soverom. Dette tilsa at kjøper måtte påregne høydeforskjeller. Det fremstår som noe uklart for

sekretariatet hvor stort knirk det nå er tale om, i og med at fagkyndige har påpekt at knirket er noe mindre etter møblering. Videre fremstår det som noe uklart om det er nødvendig med utbedring av overflater og undergulv, i og med at takstmann G påpeker at forholdet kan utbedres ved enklere tiltak/påsmøring av knirkstopp. At forholdet kan utbedres ved slik påsmøring, er heller ikke bestridt av fagkyndige.

Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er altså kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).