

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1121

14.10.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Skjevheter/setninger – avvik ved bad – oppgjørssalg – TG 2 og TG 3 – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig fra 1958 ble solgt for kr 9,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.10.23. Boligen ble beskrevet som å ha «Normal standard på bygget ut i fra alder/konstruksjon». Etasjeskiller var gitt TG 3 med opplysninger om at det var målt visse skjevheter. Videre var overflater på boligens bad, og grunnmur/fundamenter gitt TG 2. I selgers egenerklæring var det opplyst om delvis faglært og ufaglært arbeid på badet, som ble ferdigstilt i 2006. Etter overtakelsen oppdaget kjøper store skjevheter i boligens tilbygg. Kjøper anførte at skjevhetene var upåregnelige sett hen til opplysningene gitt ved salget, og at selger og selgers takstmann skulle ha opplyst om forholdet. Kjøper avdekket også avvik ved badet. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper måtte forvente visse skjevheter i boligen basert på tilstandsvurderingen ved salget. De avdekkede skjevhetene representerte videre ikke en nevneverdig bruksulempe, og måtte sies å ligge innenfor det som tilstandsgradene dekket. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 070 794, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Nordland oppført i 1958.

Det ble ikke utarbeidet salgsoppgave i forbindelse med kjøpet. Boligen ble solgt ved oppgjørssalg, men kjøper fikk fremlagt selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapport før salget.

I tilstandsrapporten ble boligen omtalt som å være i forventet stand, alderen tatt i betraktning. Takstmannen opplyste likevel at det på bakgrunn av boligens alder var rimelig å anta at det kunne skjule seg forhold som ville trenge utbedring. Store deler av boligen ble opplyst å være pusset opp i 2006 med påbygg på den opprinnelige boligen.

Innvendige overflater ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Det ble opplyst at overflatene hadde generelle avvik og bruksmerker, men at disse oppfattes å ligge innenfor det som er forventbart ut fra alder og byggeskikk. Takstmannen vurderte også at enkelte overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente, og det nevnes blant annet slitasje på overflater på loftet og på parketten.

Etasjeskiller ble gitt TG 3 med opplysning om at det var målt en høydeforskjell på 21 mm på loft ved pipe. Det ble estimert kostnader på kr 50-100 000.

Når det gjaldt badet, ble overflater gulv, sluk, membran og tettesjikt samt sanitærinneledning gitt mørk TG 2. For øvrig ble badet gitt TG 1. Takstmannen opplyste at membranen ved dørterskel var målt til over 25 mm fra toppen av slukrist, og at det var fall mot sluk under badekaret. Det var noe svakt fall til sluk i dusjnise, og det ble påvist noen bom i flis. Takstmannen vurderte at det ikke var behov for utbedringstiltak.

Boligen ble opplyst å være fundamentert på leire med frostfri såle. Takstmannen presiserte at det ikke var foretatt geotekniske undersøkelser, og at mulighetene for å oppnå nøyaktig kunnskap om byggegrunnen og stabiliteten derfor var svært begrensede.

Grunnmur og fundamenter ble gitt mørk TG 2 og det ble opplyst at boligen er fundamentert med betong og betonghulstein. Påbygget ble opplyst å være fundamentert på pilarer/påler. Det ble observert sprekker i mur, og det ble opplyst at disse ikke hadde utviklet seg over tid. Det ble anbefalt å holde grunnmuren under oppsyn.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha overtatt boligen i 2006. På spørsmål om kjennskap til om det er utført arbeid på bad eller våtrom, er det opplyst at arbeid ble utført av byggefirma E og ufaglært håndverker. Arbeidet ble opplyst å være ferdigstilt i 2006. Øvrige toalett og vaskerom har ikke membran og er lagt av selger i 2006. På spørsmål om boligen er blitt endret eller bygget ut, krysset selger av på «ja» og opplyste at de utbygde deler av kjøkken/stue på ca. 10 kvm. Det heter videre at arbeidet ble utført av byggefirma E og ferdigstilt i 2006. Selger krysset av «ja» på spørsmål om kjennskap til om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen og opplyste at det var sprekker i mur ved pipe, og at deler av huset som står på påler ble hevet noen cm i 2006/2007.

Boligen ble solgt for kr 9,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.10.23, og overtatt av kjøper den 8.2.24.

I slutten av mai 2024 oppdaget kjøper store skjevheter i den tilbygde delen av boligen. Det ble rekvirert en skaderapport fra takstmann N etter besiktigelse 12.6.24. I rapporten ble det opplyst at boligen ble tilbygget i 1978 på østsiden med ett soverom, kjøkken og mindre dusj/wc-rom. Det ble tilbygget kjøkken og spisestue på sørsiden frem til inngangspartiet i 2006.

Det ble avdekket at badet ikke tilfredsstilte byggeteknisk forskrift som gjaldt for perioden 1997-2010. Baderomsgulvet hadde avvik på 23 mm, og fundamenteringen hadde sunket med minst ca. 23 mm. Det ble registrert spekk i veggflis ved dør, og årsaken var setninger i konstruksjonen. Videre ble det påpekt avvik ved gulvet i 1. etg. i tilbygget del:

Det er gjennomgående til dels store avvik i gulv konstruksjonen i hele boligen både i 1.etg og loft. Avvikene er størst i 1.etg i forbindelse med tilbyggene. Konsekvensen blir ekstra stor i forbindelse med badet med stor motfall til sluk, men også for kjøkken og soverom.

Årsaken til skjevhetene er at søyle-fundamentene har sunket. Årsaken til dette er sannsynlig mangelfull fundamentering til fast grunn.

Årsaken til spekk i flis på badet er mest sannsynlig på grunn av kraftig opp skruing av bjelkeskoene.

Spennet på tilbyggets bjelkelag er ca. 3 m. Hvorfor det er etablert bæring i ettetid - midt under bjelkelaget vet jeg ikke, men jeg tror at opprinnelige søyler har sunket og ny bæring vil være med på å avlaste konstruksjon. Det mener jeg er feil. Her kan det oppstå kul/bul i gulvet. Spennet på 3 meter tilsier ikke at det bør være en ekstra bæring av bjelkelaget. Her må bærefunksjon avlastes fra bjelkelaget.

Det synes også at tilbygget har tidligere vært jekket opp fra de opprinnelige betongsøyler da det er plassert jernplater mellom søylene og bjelkelag-konstruksjon.

Det ble estimert utbedringskostnader på kr 1 108 229, inkludert utgifter til midlertidig bosted i 2 måneder.

Det ble også fremlagt pristilbud fra byggefirma G for utbedring av sig i pilarer under eksisterende tilbygg for kr 434 563.

Foretaket rekvirerte en skaderapport fra takstfirma H datert 28.6.25:

Skjevheter i tilbygget fra 1978

Det er registrert merkbare skjevheter i deler av gulvet i tilbygget fra 1978, herunder:

- Ca. 20 mm avvik over 2,5 meter i soverom
- Ca. 20 mm avvik over 120 cm i gangareal

Disse skjevhetene er ikke omtalt i tilstandsrapporten som ble utarbeidet i forkant av salget. Rapporten beskriver kun skjevheter i 2. etasje, og det fremgår ikke hvor i 1. etasje det eventuelt er målt. NS 3600 krever at vurderingen skal være representativ og omfatte relevante rom og konstruksjoner. Skjevhetene vurderes som moderate og aldersrelaterte, men er av et omfang som tilsier at de burde vært vurdert og omtalt dersom det var foretatt målinger i det aktuelle området.

Det er ikke registrert tegn til konstruktiv svikt, brudd i fundamenter eller tegn til aktiv bevegelse. Tilbygget er fundamentert på søyler, og en ekstra drager under bjelkelaget vurderes som et tiltak for å styrke stivheten i gulvet – ikke som følge av skader.

Det anbefales ikke oppretting, da dette kan gi følgekonsekvenser i takkonstruksjonen og øke risiko for lekkasjer. På bakgrunn av dette er det ikke utarbeidet kostnadskalkyle, da oppretting vurderes som unødvendig, og det foreligger ingen funksjonssvikt i konstruksjonen.

Når det gjaldt badet, fremgikk følgende:

Badet er etablert i henhold til TEK97 og vurdert i tråd med forskriftens krav. Følgende tekniske avvik er registrert:

- Utilstrekkelig fall i dusjnisen med stående vann
- Motfall under badekar
- Manglende fuger i enkelte områder
- En sprekk i veggflis ved inngangsdør

Til tross for disse forholdene er funksjonen opprettholdt. Begge sluk leder vann effektivt bort fra våtsoner og hindrer utstrømming mot dør eller tørre rom. Det er ikke påvist lekkasjer eller fuktskader. De registrerte avvikene anses som moderate og må sees i lys av badets alder (ca. 18–19 år). Avvikene burde vært vurdert og dokumentert i en tilstandsrapport i henhold til NS 3600, som krever måling av fall, inspeksjon av overflater og funksjonsvurdering.

Badet har ikke funksjonssvikt, og det er derfor heller ikke utarbeidet kostnadskalkyle, da utbedring ikke anses nødvendig med dagens tilstand.

[...]

Oppsummering

De registrerte forholdene anses som tekniske avvik som skulle vært fanget opp og dokumentert i tilstandsrapporten, og som ikke er tydelig omtalt i salgsdokumentasjonen. Forholdene er ikke av en slik karakter at de reduserer boligens bokvalitet, men de er relevante i en teknisk vurdering av boligens tilstand, sett i lys av forskriftskrav og god takstfaglig praksis.

Kjøpers skadetakstmann har sendt inn ytterligere kommentarer i e-post av 15.9.25.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at selger har fundamentert tilbygget ved egeninnsats, og at disse opplysningene ikke i tilstrekkelig grad ble formidlet ved salget. Det anføres at selger kjente eller måtte kjenne til avvikene. Det anføres videre at boligen ikke er i samsvar med det kjøper kunne forvente. Det vises til at etasjeskiller ble vurdert til TG 3, men at tilstandsgraden som ble gitt var begrenset til å gjelde påvist pipesig. Det ble ikke opplyst om øvrige skjevheter i boligen, og kjøper kunne ikke forvente

de skjevhetene som nå er oppdaget. Det ble ikke gitt opplysninger om utfordringer ved boligens byggegrunn eller fundamenter.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 070 794, samt krav om forsinkelsesrenter fra 21.6.25.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, og har vist til at det ikke foreligger avvik fra det som ble avtalt. Det anføres at boligen samsvarer med det kjøper med rimelighet kunne forvente. Det legges vekt på at etasjeskiller og gulv mot grunn ble gitt TG 3. Videre ble grunnmur og fundamenter gitt mørk TG 2. Selv om det konkret er påpekt skjevheter på loftet, kan ikke kjøper ha hatt nevneverdige rimelige forventninger til at resten av boligen da skulle være fri for skjevheter. Det anføres videre at det ikke er avdekket nevneverdig funksjonssvikt eller forhold som påvirker den daglige bruken av boligen. Det er heller ikke sannsynliggjort pågående setninger i boligen. Det bestrides også at det foreligger tilbakeholdte eller mangelfulle opplysninger. Det vises til at opplysningen om at selger har etablert påler under 10 kvadratmeter av tilbygget ikke ville ha innvirket på avtalen. Det legges vekt på at det aktuelle avviket er avdekket på tilbygget som er fra 1978.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det ble bl.a. vist til at kjøper var opplyst om ufaglært arbeid på badet, og at det forelå skjevheter. Det fremkom samtidig opplysninger om skjevheter andre steder i boligen. Sett i sammenheng med at skjevhetene fremsto som moderate og aldersrelaterte, kunne ikke avvikene anses upåregnelige. Videre kunne ikke sekretariatet se at selger eller selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7 for skjevheter i boligen og avvik ved badet. Boligen er oppført i 1958 med senere tilbygg. Boligen ble solgt uten salgsprospekt, men nemnda legger til grunn at kjøper før budaksept var kjent med tilstandsrapporten og selgers egenerklæringsskjema.

I sekretariatets drøftelse heter det:

I tilstandsrapporten ble det opplyst at store deler av boligen ble pusset opp i 2006, med påbygg av opprinnelige bolig. Det ble i egenerklæringsskjemaet opplyst at kun deler av kjøkkenet/stuen av boligen ble påbygget og at disse var begrenset til 10 kvm.

Vi har merket oss at kjøper ikke ble opplyst om at boligen ble tilbygget i 1978, hvilket taler for at det foreligger et avvik fra det kjøper måtte forvente. Kjøper ble ikke fremlagt tegninger av boligen før kjøpet, og måtte derfor forvente at boligens konstruksjoner var fra byggeår og dermed 65 år gamle.

Kjøper ble videre opplyst om at boligen hadde skjevheter, og etasjeskiller ble gitt TG 3 hvilket signaliserer alvorlige avvik. Tilstandsgraden ble imidlertid satt på bakgrunn av målte høydeforskjeller på loft ved pipe. Når det gjelder målinger som gjøres, vises vi til at det i henhold til tilstandsrapportens mandat, er stikkprøvningsprinsippet som gjelder. Vi kan heller ikke se at takstmannens målinger er feil.

Slik sekretariatet vurderer saken, kan vi ikke se at skjevheter av en slik størrelsesorden som medfører mangelsansvar. Det legges vekt på at skjevhetene som er avdekket fremstår som moderate og aldersrelaterte. Selv om det er uheldig at disse ikke ble nevnt i tilstandsrapporten, kan det samlet sett utfra opplysningene som ble gitt ved salget ikke fremstå som upåregnelige.

Vi vil for øvrig bemerke at det vil være subjektivt hvordan den enkelte boligeier opplever skjevheter i gulv, og at dette blant annet vil avhenge av graden av skjevhet, samt hvordan møbleringen innrettes, jf. bl.a. FinKN 2016-507, FinKN 2018-877 og FinKN 2020-215.

Til sammenligning vises det til FinKN 2021-537 som gjaldt skjevheter i både gulv og på terrasse. Nemnda kom i den saken at skjevhetene ikke utgjorde noen bruksmessig ulempe utover det kjøper kunne forvente sett i lys av boligens alder. Riktignok er avgjørelsen fattet før lovendringen, men vurderingsmomentene vil likevel ha overføringsverdi i vår sak. Vi kan i herværende sak ikke se at skjevhetene har medført noen ulempe for kjøper, og at strakstiltak er nødvendig.

Vi har også merket oss at kjøpers skadetakstmann i skaderapporten har vist til at skjevhetene skyldes setninger i konstruksjonen, og at det her kan tale om en fundamental mangel.

Hva som er å anse som en «fundamental» mangel ved eiendommen, må vurderes konkret etter de nærmere forholdene i saken. Nemndspraksisen viser at sikkerhetsaspekter og potensiale for videre skade er sentrale momenter, jf. bl.a. FinKN 2024-109 og FinKN 2023-396.

Det er ikke registrert tegn til konstruktiv svikt, brudd i fundamenter eller tegn til aktiv bevegelse. Etter vårt syn har skjevhetene «satt seg» som følge av naturlig bevegelighet i gulvet, og det fremstår også at disse har vært tilstede siden boligen ble tilbygget i 1978. Vi legger videre vekt på at kjøper ble opplyst at boligen sto på påler og at disse ble hevet hvilket taler for at det ikke anses upåregnelig med skjevheter i boligen. I FinKN 2025-310 uttalte nemnda at et avvik ved bærende konstruksjoner uten videre kunne anses som en sikkerhetsmangel, og at det i eldre boliger må forventes at også mer varige bygningsdeler etter hvert må skiftes ut.

I FinKN 2022-840 kom nemnda til at det ikke forelå mangelsansvar. Saken gjaldt en bolig fra 1952, der kjøper oppdaget en nedbøyning i himling i stuen samt skjevheter i boligen. Takkonstruksjonen var gitt TG 2, mens etasjeskille ble gitt TG 1. Nemnda la vekt på at det ikke var sannsynliggjort at det forelå en nærliggende og aktuell sikkerhetsrisiko og at det var gitt relevante risikoopplysninger ved salget.

De samme betraktningene gjør seg gjeldende også for avvik knyttet til bad. Vi legger her vekt på at kjøper ble opplyst at badet ble renoverert ved ufaglært håndverker, og at arbeidet knyttet til toalett og vaskerom er lagt av selger selv. Kjøper ble videre opplyst om skjevheter ved badet, og at det er målt avvik fra toppen av slukrist og dørterskel. Alder på badet tilsier også at det kan være påregnelig med tiltak i nær fremtid.

Sekretariatet har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at boligen samsvarer med det kjøper med rimelighet kunne forvente.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse for begge reklamasjonsforholdene. Kjøpers anførsler i nemndsansmodningen gir ikke grunnlag for en annen vurdering av sakens materielle spørsmål.

Nemnda kan ikke se at sekretariatet har lagt til grunn feil faktum av betydning for sin vurdering av saken, dog slik at det er uriktig når det fremholdes at det var opplyst om at «det er målt avvik fra toppen av slukrist og dørterskel» på badet, jf. tilstandsrapporten side 10. Nemnda bemerker at det uansett var gitt flere risikoopplysninger ved salget om badet ut over dets alder. Det var i egenerklæringsskjemaet opplyst at badet var oppført delvis ved ufaglært arbeidsinnsats samt at det var sprekk i en gulvflis. I tilstandsrapporten var det opplyst om at det var dårlig fall mot sluk i dusjnisjen, at noen fliser har hulrom under (bom) samt at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Overflater gulv, sluk, membran og tettesjikt samt sanitærutstyr og innredning var alle gitt tilstandsgrad 2. Etter en samlet vurdering av opplysningene som var gitt ved salget, kan ikke nemnda se at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7 knyttet til badet.

Hva gjelder skjevhetene i boligen, fremstår det å være uenighet mellom de fagkyndige om det er pågående setninger og om behovet for å foreta avbøtende tiltak. Nemnda må vurdere saken på bakgrunn av sakens dokumenter. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at det er pågående setninger eller at det er nødvendig å rette opp skjevheter. Det vises blant annet til befaringsrapporten fra takstfirma H, som påpeker at det ikke anbefales oppretting da dette kan medføre følgeskader. Ut fra de foreliggende dokumentene, kan nemnda heller ikke på dette punktet se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Nemnda bemerker for øvrig at i den grad det skulle vært utmålt et prisavslag i denne saken, er den enig med sekretariatet i at prisavslaget måtte utmåles etter avhl. § 4-12 første ledd som et forholdsmessig prisavslag.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).