

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-153

9.2.2026

Gjensidige Forsikring ASA

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

Flere forhold – mugg i garasje, ujevne gulv, lekkasje fra terrasse – risikoopplysninger – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-1 fjerde ledd, 3-2 og 4-19.

En enebolig fra 2014 ble solgt for kr 11,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.10.22. Boligen ble bl.a. markedsført med en dobbelgarasje og «lekker 1-stavs heltre eikegulv». I tilstandsrapporten var bl.a. punktene «Overflater», «Etasjeskille/gulv mot grunn» og «Terrassedør» gitt TG 1. Likevel ble det under «Overflater» opplyst om «Stedvis noen gliser/åpninger i skjøter på parkett gulv». Etter overtakelsen reklamerte kjøper over mugg i garasje, ujevne gulvoverflater, og lekkasje fra terrasse. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige sett opp mot opplysningene gitt i salgsdokumentene. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå mangelsansvar. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 119 102, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mugg i garasje, ujevne gulvoverflater, og lekkasje fra terrasse, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Vestlandet oppført i 2014.

Boligen ble solgt for kr 11,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.10.22, og ble overtatt av kjøper den 13.1.23.

I det følgende omhandles mangelsforholdene hver for seg.

1. Mugg i garasje

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om parkering i dobbelgarasje. Det fremgikk av bildene at garasjen var lokalisert i boligens underetasje.

I selgers egenerklæringsskjema, datert 5.9.22, fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2014. Det fremgikk bl.a. følgende av egenerklæringsskjemaet:

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Det ble ikke gitt noen risikoopplysninger om garasjen i egenerklæringsskjemaet, og selger svarte «nei» på spørsmål om det har vært mugg i boligen eller andre bygninger på eiendommen.

I tilstandsrapporten, med befæringsdato 5.9.22, fremgikk det at garasjen fra 2014 ikke var tilstandsvurdert. Det ble funnet rust på nedre del av garasjeporten.

Ifølge foretaket har selger forklart at kjøper ble oppmerksom på fukt på en overflate av gips i garasjen på overtakelsen 13.1.23. Ifølge foretaket skal selger ha forklart at muggen kom til syne

ved flytting av et fryseskap ifm. fraflytting av boligen. Kjøper har erkjent at det ble avdekket skader i garasjen ved overtakelse, men har forklart at skadene har vist seg å ha et større omfang enn hva kjøper ble forespeilet.

Kjøper fremsatte 21.9.23 følgende reklamasjon:

Muggsopp på vegg i garasje

Ifølge skaderapport fra takstfirma V av 23.6.24, med befaringsdatoer 8.12.23 og 11.6.24, skulle garasjen ha vært tilstandsvurdert ved salget, og det var mangelfull lufting/ventilering i garasjen. Det ble fremlagt en kalkulasjon over utbedringskostnader på kr 33 015 inkl. mva.

2. Ujevne gulvflater

I salgsprospektet fremgikk det bl.a. at boligen hadde «lekker 1-stavs heltre eikegulv».

I selgers egenerklæringsskjema ble det ikke gitt risikoopplysninger om boligens gulv.

I tilstandsrapporten fikk innvendige overflater, etasjeskille/gulv mot grunn og etasjeskiller TG 1. Gulv mot grunn var av betong, mens etasjeskiller var av trevirke. Det ble opplyst om noen/stedvise «gliser/åpninger» i skjøter på parkettgulv i underetasjens hoveddel og i 1. etasje.

En tid etter overtakelse oppdaget kjøper ujevne overflater, og reklamerte den 8.3.23.

I skaderapporten fra takstfirma V av 23.6.24, fremgikk bl.a. følgende beskrivelse:

På befaringsdagen ble vi forevist gulvbordene på to av soverommene i første etasje. Her finner vi at det er store glipper mellom gulvbordene og at gulvbordene kuver/bøyer seg seg svært mye. På det meste måler vi så mye som 6mm høydeforskjell på noen gulvbord. Det merkes svært godt når man går på gulvet.

Heltre eikegulv, som det er i hoveddelen av huset, vil bevege seg etter klima og fuktighet i større grad enn et vanlig parkettgulv. Vi opplever likevel at disse gulvene er langt mer ujevne enn vi trodde var mulig.

Det fremgikk videre av skaderapporten bl.a. at det var høydeforskjell på opptil 6 mm på noen av gulvbordene, og at det ble observert store gliper i tilnærmet alle tregulvene.

Kjøper har slipt gulvet, og har fremlagt dokumentasjon fra snekkerfirma G på utbedringskostnader på kr 57 750 inkl. mva.

3. Lekkasje terrasse

I tilstandsrapporten fremgikk det at den ene terrassedøren ble gitt TG 1. Terrassedør i 1. etasje ble gitt TG 2, det samme ble punktet om balkonger, terrasser og rom under balkonger.

En tid etter overtakelse oppdaget kjøper avvik ved terrassen, og fremsatte 15.1.24 reklamasjon over konstruksjonsfeil (vannlekkasje fra terrasse), soverom (vannlekkasje fra taket) og feil/mangler ved terrasse. Det ble fremlagt skaderapport av 8.1.24 fra Fremtind.

Følgeskadene etter lekkasjen fra terrassen ble dekket av kjøpers bygningsforsikring, og kjøper krevde kun dekket kostnader til utbedring av et utett beslag mot skyvedøren på terrassen. Det ble fremlagt faktura av 16.9.24 fra byggefirma S på kr 3 062,50.

Kjøper har anført at de påberopte forholdene var upåregnelige, og at det derfor var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Kjøper har bl.a. vist til boligens alder og fraværet av risikoopplysninger ved salget. Reklamasjonen om mugg i garasjen var fremsatt rettidig, da det som ble oppdaget ved overtakelsen måtte anses som et annet forhold enn det som kjøper nå reklamerte over.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 119 102,50, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar i saken. Foretaket har anført at det ble reklamert over mugg i garasje og ujevne gulvoverflater, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har videre anført at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Mugg i garasjen var akseptert av kjøper ved overtakelsen, og/eller oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Når det gjaldt mugg i garasjen kom sekretariatet til at reklamasjonen var fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19. Når det gjaldt ujevne gulvflater kom sekretariatet til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Lekkasje fra terrassen utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2, men utbedringskostnadene var lavere enn kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det er reklamert for sent over forekomst av mugg i garasjen, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda er enig i det. Slik saken er opplyst, må det legges til grunn at kjøper oppdaget mugg på den ene veggen i garasjen ved overtakelsen i januar 2023. Kjøper har anført at det senere ble oppdaget større «råteskader» på vegger og tak i garasjen, og det ble reklamert i september 2023. Som fremholdt av sekretariatet, skal en kjøper «gis anledning til å foreta nærmere undersøkelser, samt å områ seg med fagkyndige, dersom symptomer i seg selv ikke gir grunn til å reklamere. Det er imidlertid ikke noe krav om at årsaken til mangelen angis i en reklamasjon, det er tilstrekkelig at man angir hvordan mangelen viser seg og at man vil gjøre et mangelskrav gjeldende». Slik nemnda ser det, må det ved oppdagelsen av mugg i garasjen ved overtakelsen ha fremstått for kjøper som en realistisk mulighet at selger kunne være ansvarlig for forholdet, og reklamasjonsfristen startet å løpe. Når det først reklameres omkring åtte måneder etter overtakelsen, er reklamasjonen for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Ut fra de foreliggende opplysningene, kan ikke nemnda se at bestemmelsens tredje ledd kommer til anvendelse.

Nemnda går over til å vurdere hvorvidt det foreligger en mangel grunnet ujevne gulvoverflater. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Slik vi oppfatter den fremlagte befaringsrapporten, vises det bla. til at det er store gliper i tilnærmet alle tregulvene, og at det er målt opp til 6 mm høydeforskjell på gulvbordene.

Boligen og gulvet var om lag 9-10 år ved avtaleinngåelsen. I salgsprospektet fremgikk det bl.a. at boligen hadde «lekker 1-stavs heltre eikegulv». I selgers egenerklæringsskjema ble det ikke gitt risikoopplysninger om boligens gulv. I tilstandsrapporten fremgikk det at innvendige overflater, etasjeskille/gulv mot grunn og etasjeskiller ble vurdert til TG 1. Takstmannen påpekte imidlertid «Noen gliser i skjøter på parkett gulv», «Stedvis noen gliser/åpninger i skjøter på parkett gulv» og «Mindre skjevheter registrert (+/- ca. 1 cm)».

En tid etter overtakelse oppdaget kjøper ujevne overflater, og reklamerte 08.03.2023.

Slik saken er dokumentert for oss, vurderer vi at det kjøper påberoper seg som mangel i stor grad er det samme som kjøper fikk opplyst ved salget. I befaringsrapporten pekes det på at heltre eikegulv vil bevege seg etter klima og fuktighet i større grad enn et vanlig parkettgulv. Vi har merket oss at takstmann i befaringsrapporten bemerker at gulvene oppleves «langt mer ujevne» enn de trodde var mulig. Vi har etter en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen landet på at forholdet ikke utgjør en mangel etter avhl. § 3-2. Vi har lagt avgjørende vekt på risikoopplysningene kjøper fikk om gulvet før salget.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda bemerker at det ut fra de foreliggende dokumentene er noe utfordrende å få oversikt over omfanget av ujevnheter på gulvoverflatene. Men slik saken er opplyst, er det vanskelig for nemnda å komme til en annen konklusjon enn sekretariatet – nemlig at det som påberopes som mangel fremstår å være i

samsvar med hva som ble opplyst ved salget. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er for øvrig enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel knyttet til terrassedøren i boligens andre etasje, jf. avhl. § 3-2. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til. Utbedringskostnadene beløper seg til kr 3 062,50, noe som er under kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd, og kjøper har dermed ikke krav på noen utbetaling fra foretaket.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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