

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-175

13.2.2026

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – knirk i gulv – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøp av en leilighet i 2023. Boligen var oppført i 1984, og ble solgt som et dødsbo. Det ble opplyst om «noe eldre standard», og overflater på innvendige gulv var gitt TG 2 pga. generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater. Etasjeskiller ble gitt TG 2 på grunn av målte høydeforskjeller. Sikrede har forklart at det i april 2024 ble oppdaget knirk «her og der», noe som økte etter hvert. Sikrede kontaktet foretaket den 22.8.24. Foretaket har avslått bistand under boligkjøperforsikringen, og vist til at reklamasjonsfristen ikke var overholdt, samt at det uansett ikke var sannsynlig å nå frem med et mangelskrav på grunn av risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Sikrede har bestridt at det var reklamert for sent, og anførte at manglende opplysninger om knirk i gulvet utgjorde en mangel. Nemndas flertall ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om videre bistand under boligkjøperforsikringen.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på avslag om dekning under boligkjøperforsikringen som følge av knirk i gulv. Det aktuelle boligsalget reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet på Østlandet oppført i 1984.

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

Romslig 2-roms selveier (...)

Pen 2-roms (...) Lys og fin stue med store vindusflater (...)

Stue/kjøkken i en åpen løsning (...) samt romslig soverom med god garderobeløsning (...)

Standard

Leiligheten ligger i boligblokk oppført i 1984 og fremstår vedlikeholdt, med normal bruksslitasje iht. alder.

Det var opplyst om overflater, herunder gulv belagt med fliser i entre, vinyl i omkleddningsrom og parkett for øvrig.

Leiligheten ble solgt som et dødsbo. Selger hadde ikke kjennskap til eiendommen, og det kunne derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke var spesifikt opplyst. Det ble oppfordret til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst at boligen hadde «noe eldre standard». Overflater på innvendige gulv var gitt TG 2 pga. generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater. Under «Etasjeskiller» var det uttalt at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2 meter var

målt til 11 mm i soverom og 11 mm i stue/kjøkken, og det ble gitt TG 2.

Boligen ble solgt for kr 4,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.11.23, og overtatt den 12.12.23.

Det ble tegnet boligkjøperforsikring i forbindelse med salget, og i forsikringsvilkårenes punkt 5.1 fremgikk:

5.1 Hva er dekket?

Forsikringen dekker Sikredes rimelige og nødvendige advokatkostnader, samt kostnader til rimelig og nødvendig dokumentasjon, forbundet med reklamasjon og rettslig tvist mot selger og selgers ansvarsforsikring (boligselgerforsikring). Dette gjelder kun dersom det kan sannsynliggjøres at Sikrede har krav som følge av mangler i henhold til avhendingsloven og kjøpekontrakten. Det samme gjelder ved forsinkelse fra boligselgers side.

Sikrede kontaktet foretaket den 22.8.24 over knirk i parkett. Det ble bl.a. vist til at det ved salget ikke var opplyst om knirk i parketten, det var ikke antydning til knirk under visningen i november, og heller ikke under overtakelsen. I april, i takt med høyere utetemperatur og dempet oppvarming, startet knirk «her og der». Da oppvarming ble skrudd av, økte knirket, og det var nå en «internalsk» knirking for hvert skitt man tok i gang/kjøkken. Sikrede hadde av ulike årsaker vært en del fraværende, både pga. jobb og dødsfall i familien, noe som var årsak til at det først nå ble reklamert over dette.

I tilbakemelding fra foretaket av 30.8.24 fremgikk det at det var reklamert for sent, og at det heller ikke var grunnlag for mangelsansvar. Foretaket reklamerte samme dag på vegne av sikrede over knirk i gulvet.

Sikrede har fremlagt fakturaer for bl.a. skifte av parkettgulv.

I en uttalelse fra K Bygg av 3.10.24 fremgikk:

Knirk i gulv

Årsak til knirk i gulv i dette tilfellet er feil legging av parketten. omfanget av knirk bekrefter at dette er kjent fra tidligere år

Etter egen måling med laser og vater er det en svak helling mot yttervegg i stue som ikke har betydning for knirkingen. Kun et punkt under yttervegg i stue hadde et lavere nivå. Parketten var lagt ubrutt fra soverom inn i stue, rundt peisplate og videre inn i kjøkkendelen. Det var brukt et standard underlag under hele gulvet, noen steder dobbelt.

Etter at parketten var fjernet kunne det konstateres at det var brukt avrettingsmasse i soverommet, men ikke i stuen, dette skapte en nivåforskjell i døråpning mot stue.

Parketten var også lagt under kjøkkeninnredningen.

Peisplate var fuget med stiv masse uten bevegelighet.

I vinterhalvåret er det tørr inneluft og parketten trekker seg sammen.

Med økende utetemperatur og avstengt innendørs oppvarming stiger luftfuktigheten innendørs og parketten vil utvide seg. Dermed har det oppstått et spenn når parketten har blitt trykket sammen fra tre steder, soveromsdør, peisplate og kjøkkendel med innredning montert på parketten i tillegg til metallstiftene som stakk opp

Selgers boligselgerforsikringsforetak avsto mangelskravet den 8.11.24, og viste bl.a. til at det var tale om et dødsbo, og anførte at det uansett var reklamert for sent.

Sikrede har fremlagt en lydfil.

Sikrede har anført at boligen har en mangel, og at videre bistand dermed var dekningsmessig under forsikringen. Sikrede har særlig vist til at forholdet ikke ble avdekket før endelig undersøkelse i august 2024, og det var dermed reklamert i tide. Knirkingen ble avdekket som

sjenerende i månedsskiftet juni/juli 2024 og konstatert og meldt som en reklamasjon i august. Det var ikke opplyst om forholdet ved salget. Det ble også gitt feil opplysninger om gulvet, og det var ingen tegn til knirk ved salget.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var sannsynlig at et mangelskrav kunne føre frem, og at videre bistand under boligkjøperforsikringen dermed ikke var dekningsmessig. Foretaket har i all hovedsak anført at reklamasjonsfristen var oversittet, og at det heller ikke var holdepunkter for mangelsansvar etter avhendingslova.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynlig at et mangelskrav ville føre frem, og viste i hovedsak til reklamasjonsfristen og risikopplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om sikrede (kjøper) har krav på videre bistand fra boligkjøperforsikringsforetaket ved oppfølging av mangelskrav overfor boligselgerforsikringsforetaket grunnet knirk i leilighetens parkettgulv. Problemstillingen er om det er sannsynliggjort at eiendommen har en mangel. I nemndspraksis er dette kravet forstått som en vurdering av om saken må anses «prosedabel», jf. tidligere avgjørelser i Finansklagenemnda Eierskifte i bl.a. FinKN 2021-72 og FinKN 2021-418. Det er sikrede som har bevisbyrden for at det påberopte forholdet må anses prosedabelt, se også FinKN 2021-418. Vurderingen gjøres på bakgrunn av en hypotetisk vurdering av sikredes krav mot selgersiden.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen av om saken materielt sett er prosedabel:

Kjøper viste til at det ved salget ikke var opplyst om knirk i parketten, det var ikke antydning til knirk under visningen i november, heller ikke under overtakelsen. Det var også opplyst at tilstandsrapporten beskrev parketten som laminat, noe det ikke var. Dette ble også påpekt av megler under visning. Kjøper fikk dermed den korrekte opplysningen før avtaleinngåelsen, og vi kan dermed ikke se at feil materiale kan utgjøre noen mangel.

Help har i skriv til Claims Link (boligselgerforsikringsforetaket) 28.10.24 bl.a. uttalt at saken gjelder knirk i gulv som følge av feillegging av parkett. Feilen som er avdekket skyldes feillegging av parketten. Det var benyttet avrettingsmasse på soverom, men ikke i stuen. Dette medførte en nivåforskjell ved at parketten var lagt uavbrutt. Det var benyttet dobbelt underlag enkelte steder, parketten var lagt under kjøkkeninnredningen og peisplaten var fuget med stiv masse uten bevegelighet, i tillegg til metallstifter som stakk opp flere steder mellom stue og kjøkken. Det er samtidig presisert at med varmere temperaturer stiger luftfuktighet, som igjen medfører at det utvider seg, dermed oppstår det et spenn i parketten. Tilsvarende følger av uttalelse fra K Bygg.

Boligen er eldre, opplyst oppført i 1984. Det var opplyst at det var et dødsbo. Selger hadde ikke kjennskap til eiendommen. Selger hadde ikke bebodd eiendommen og hadde derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kunne derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke var spesifikt opplyst. Kjøper var oppfordret til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Ved kjøp av dødsbo er det i tidligere praksis lagt til grunn at kjøper aksepterer en større risiko for at det kan forekomme feil ved eiendommen, se for eksempel RG 2000 s. 765, FinKN 2021-576 og FinKN 2018-658. Dødsbo i seg selv utelukker imidlertid ikke at det kan foreligge en mangel. Takstmannen bemerket imidlertid at leiligheten hadde noe eldre standard. Overflater på innvendige gulv var gitt TG 2 pga. generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater. Under «Etasjeskiller» var det uttalt at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2 meter er målt til 11 mm i soverom og 11 mm i stue/kjøkken. Tilstandsgrad 2 var gitt da konsekvensen var at gulvet kan oppleves noe skjevt. Der det ikke er gitt andre opplysninger om de enkelte bygningsdelene, må boligens oppføringsår legges til grunn som kjøpers forventning ved mangelsvurderingen, jf. bl.a. FinKN 2017-235 og FinKN 2020-839. Kjøper måtte på bakgrunn av opplysningene og alder forvente noe knirk, samt slitasje og utbedringsbehov med tiden. Beskrivelsen av feil er nokså knapp mht. feil legging av gulv, og er ikke vurdert opp mot byggeår. Det fremstår videre som at

feilen/skaden har utviklet seg gradvis.

(...)

Ved en eventuell utmåling vil vi også vise til at det må foretas et standardhevingsfradrag, da det følger av nemndspraksis at dersom utbedring vil medføre standardheving eller forlenget levetid, skal dette komme til fradrag ved utmålingen av prisavslaget, jf. eksempelvis HR-2017-1073-A. I dette tilfellet måtte kjøper regne med at parketten kunne være fra byggeår, og dermed omkring 40 år gammel. Vi viser også til at det følger av avhl. § 3-1 (4) at kjøper i utgangspunktet selv må dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr 10 000.

På denne bakgrunn fant sekretariatet at saken materielt sett ikke er prosedabel, jf. forsikringsvilkårene punkt 5.1, og at sikrede ikke har krav på videre juridisk bistand fra foretaket.

Nemnda har ved denne vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Sjøvold – bemerk:

Flertallet har funnet vurderingen krevende, blant annet fordi det er uklart hvor stor del av parketten som knirker, samt at dette kun gjelder deler av året, men er etter en samlet vurdering av sakens dokumenter enig i sekretariatets vurdering og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i sikredes nemdsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Sikrede har i nemdsanmodningen argumentert for at forventningen var at parketten var nyere enn boligens byggeår, blant annet ut fra alder på hvitevarene på kjøkkenet og uttalelser fra naboer, men ut fra opplysningene som var gitt ved salget er det flertallets syn at sikrede måtte legge til grunn at parketten var fra boligens byggeår.

Flertallet er altså kommet til at sikrede ikke har krav på ytterligere bistand fra foretaket ut fra en vurdering av sakens materielle side. Flertallet finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til hvorvidt spørsmålet om reklamasjonens rettidighet er prosedabelt.

Mindretallet – Landgren – bemerk:

Mindretallet er uenig i flertallets vurdering av sakens materielle side, altså om saken er prosedabel. Under visningen knirket ikke parketten, og salgsmaterialet inneholdt ingen opplysninger som tilsa at gulvene hadde en ulyd. Basert på fremlagt videodokumentasjon synes det å foreligge omfattende knirk når man går over gulvene på sommerstid. Selv om gulvene var slitte og av eldre dato, representerer dette et uventet forhold som kan utgjøre en mangel etter avhl. § 3-2. For mindretallet fremstår imidlertid omfanget uklart, og det er usikkert om forholdet utgjør en mangel. Inntil sakkyndig/håndverker har kommentert skadeomfanget, eller det foreligger bedre videodokumentasjon som tydeliggjør skadeomfanget, må saken anses som prosedabel.

Hva gjelder reklamasjonsfristens utgangspunkt, er det opplyst at det forekom «noe» knirking i april. Noe knirking på et såpass gammelt gulv utløser ikke reklamasjonsplikten. Sikrede beskrev deretter en betydelig ulyd ved midtsommer, og har fremlagt videodokumentasjon som understøtter dette. I perioden mellom april og midtsommer har sikrede tidvis vært bortreist, og ikke reagert på ulyden. Det er derfor uklart i hvilken grad den mer omfattende knirkingen var hørbar i mai, og om reklamasjonsfristen dermed er overtrådt. Frem til boligselgerforsikringen eventuelt sannsynliggjør at gulvene må ha hatt kraftig ulydig også i april/mai, så anses også reklamasjonsspørsmålet å være prosedabelt fra sikredes ståsted.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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