

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-243

5.3.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved fliser i gang og trapp – reklamasjonsfristen – ufaglært arbeid – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 4-19.

En enebolig fra 1927, påbygget i 1999 og 2017, ble solgt for kr 9,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.4.23. I salgsprospektet var det opplyst at boligen hadde et eldre tilbygg som ble revet og på nytt satt opp av faglærte i 2017. I tilstandsrapporten var punktet «Øvrige rom» gitt TG 2 og det var opplyst om «bom/løse gulvfliser i gangen og trappen i påbygget». Etasjeskiller var også gitt TG 2, og det fremgikk at det var observert merkbare skjevheter i boligen. I selgers egenerklæring ble det opplyst om arbeid på boligen utført av både faglærte og ufaglærte. Kjøper har forklart at det sommeren 2024 ble oppdaget knirkelyder i kjellertrapp og bom i fliser. Kjøper mistenkte at flisene var løse, og tok derfor kontakt med bygningsforsikringen i juli 2024. Kjøper reklamerte deretter til boligselgerforsikringen i starten av oktober 2024. Kjøper anførte bl.a. at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste i hovedsak til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid. Nemnda kom til at det ble reklamert for sent, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 98 750.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved fliser, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er oversittet, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 1927, påbygget i 1999 og 2017.

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

(...) sjarmerende og nydelig eiendom (...)

(...) denne meget velholdte og herlige eiendommen. Boligen er oppgradert gjennom årene og har blant annet fått ny kledning, blitt etterisolert, oppgradert rør og elektrisk anlegg, nytt undertak i 2013, kjøkken fra 2018 og et påbygg fra 2017 med garasje, bad ++, bare for å nevne noe. Boligen har masse sjarm, sjel og er et trehus med lafte-reisverk som "lever".

Her er det noen skjevheter og litt lyder slik eldre boliger skal ha, sammen med en blanding av nyere og eldre stil på en meget vellykket måte. (...)

Arealet som på tegninger viser "gang" på tilbygget fra 2017, er på originale tegninger bod, og følgelig ikke varig oppholdsrom/ primær areal. (...)

Standard

Boligen må sies å fremtre meget påpasset og velholdt av dagens eiere. Her er det gjort flere oppgraderinger gjennom årene, for å tilpasse tiden og endrede behov. (...)

Ellers er det selvsagt foretatt diverse overflate oppussing av vegger / gulv i boligen, som således kan flyttes rett inn i slik den står.

Boligen hadde et eldre tilbygg, som i dag er revet og nytt satt opp. Dette ble tegnet av den velrennomerte sivilarkitekten T og selve arbeidet ble gjort i 2017 av byggefirma V. (...)

En innholdsrik og staselig bolig med en arkitektur som skinner meget godt den dag i dag og som skiller seg godt ut med flott håndverk, smakfulle detaljer og som uten tvil vil gi glede og botrivsel til nye eiere i mange mange år fremover. (...)

Det foreligger ferdigattest på tilbygg + rivning av det eldre eksisterende påbygget, datert 22.11.2017.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1986, og hadde bodd 46 år og 11 mnd. i boligen. Selger opplyste bl.a. om et par fliser med små sprekker på bad i 2. etasje. Det ble opplyst om både faglært og ufaglært arbeid, bl.a. ved oppussing av bad. På spørsmål om kjennskap til skjevheter/setningsskader, f.eks. riss/sprekker, skjeve gulv e.l., opplyste selger:

Huset er bygget i 1927 med det som medfører av skjeve gulv. Huset «lever» da det er bygget med lafte-reisverk og gulvbjelkene henger på de to pipene».

Selger opplyste at byggmester V hadde «satt opp» nytt tilbygg i 2017. På spørsmål om hva som var gjort og når, ble det opplyst at terrasser på alle husets fire sider var bygget av huseier. Selger opplyste om ufaglært arbeid, herunder «Lettere vedlikehold av huset har blitt foretatt av huseier selv gjennom de 47 årene som vi har bodd her».

I tilstandsrapporten, under punktet «Øvrige rom», fremgikk det at gulv ble gitt TG 2:

Det ble observert bom/løse gulvfliser i gangen og trappen i påbygget.

Det ble stedvis observert knirk på gulv i boligen.

Etasjeskiller ble gitt TG 2, og det ble opplyst om merkbare skjevheter i boligen som var fra byggeår.

Boligen ble solgt for kr 9,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.4.23, og overtatt av kjøper den 7.7.23.

Kjøper har forklart at det på visning og i nærmere ett år etter overtakelsen, ikke var noe tegn til bom i fliser som var merkbart. I slutten av juni 2024 ble det utført betydelig meisling på naboeiendommen. I dagene etter oppdaget kjøper knirkelyder i trapp ned til kjeller. Noen dager senere oppdaget kjøper lyd av bom i øvrige fliser i tilbygget. Kjøper mistenkte at flisene hadde løsnet på bakgrunn av bevegelse i grunnen og kontaktet i den forbindelse i juli 2024 sin bygningsforsikring i Fremtind Forsikring. Kjøper ble anbefalt å ta kontakt med utbygger på naboeiendommen, noe kjøper gjorde. Den 17.9.24 hadde kjøper besøk av takstmann på oppdrag av Fremtind. Takstmannens undersøkelser avdekket bom i 95 % av flisene som var lagt i gang og trapp. Det ble informert om at arbeidet bar preg av å være ufagmessig utført, samt at underlaget og liming ikke tilfredsstilte krav til varig feste. Det ble opplyst om at anleggsarbeidet på naboeiendom «sannsynligvis» var en utløsende faktor for at flisene løsnet på dette tidspunktet, men at bakenforliggende årsak skyldtes feilmontering av fliser. I samtale med byggefirma kom det frem at de ikke hadde lagt fliser. Selger hadde lagt disse selv som egeninnsats på et tidspunkt etter ferdigstillelse av tilbygget. Forholdet ble oppdaget i forbindelse med oppdagelse og utredning av skaden.

Kjøper reklamerte til foretaket den 1.10.24.

Den 20.5.25 reklamerte kjøper på nytt til foretaket:

På vegne av min ektefelle og meg selv, ønsker jeg å rette reklamasjon på skade på bolig (...).

Da skaden skyldes opplysninger som ble tilbakeholdt/feil opplysninger i forbindelse med salg av eiendom, ønsker vi at denne vurderes under boligselgerforsikring. Skaden/mangelen ble meldt til Anticimex i oktober 2024.

Kjøper har fremlagt SMS fra selger, som svarte på spørsmål om hvem som hadde lagt flisene:

Planen var at vi skulle ha slipt betonggulv i tilbygget. Dette var med i tilbudet fra totalentreprenøren byggefirma V. Gulvet ble ikke slik vi hadde forventet og avtalt. Vi bestemte oss derfor for å legge fliser som ble utført av oss selv. Byggefirma V reduserte litt på prisen da de nok var enige i at betonggulvet ikke ble som forventet. Dette beløpet brukte vi på fliser.

I skaderapport av 17.9.24 fra takstfirma J fremgikk bl.a.:

Tilbygget som flisene er lagt er fra 2017. Flis er lagt av forrige eier (selger) av boligen som egeninnsats. Ved undersøkelser av gulvflis er det bom i ca. 95% som er lagt i trapp, repo og grovkjøkken/gang. Bom tilsier hulrom mellom flis og underlaget. Den vanligste årsak til bom skyldes bruk av for tørr fliselim, bruk av for lite fliselim eller feil legging ved å ikke to-lime flis til gulv. Det vil si å lime på både flis og på gulv for å oppnå god heft. Videre anbefales det å presse ca. 40 kg for å slippe ut luft/vakum. Ved å ikke oppnå dette i en kombinasjon av å ikke prime/støvbinde undergulv for god vedheft vil flis kunne løsne/hulrom oppstå.

Anleggsarbeid har ingen årsakssammenheng mellom påviste skader og den bakenforliggende årsak skyldte feilmontering.

Vibrasjoner fra anleggsmaskiner kan være med å trigge flis og undergulv, men er ikke årsak til skader. (...)

Anbefalte tiltak for å forhindre senere skader

Montere flis iht. god håndverksmessig utførelse.

Kjøper har forklart følgende:

Slik det fremgår av reklamasjonen, ble løse fliser oppdaget i slutten av juni 2024, ikke i starten slik Claims Handling anfører. Da vi oppdaget løse fliser, tok vi umiddelbart kontakt med vårt private forsikringsselskap, da vi var av den tro at skaden ville dekkes av denne forsikringen. Vi var på dette tidspunkt ikke kjent med at selger hadde lagt flisene i tilbygget for egen innsats. Vi ble av vårt forsikringsselskap anmodet om å ta kontakt med firma som meislet på naboeiendommen, firma som satt opp tilbygget og gjenoppta kontakt med forsikringsselskapet dersom samtaler med disse partene ikke nådde frem. Grunnet ferieavvikling tok det noe tid å få snakket med de to eksterne firmaene.

Etter at vi hadde vært i dialog med disse firmaene, uten å få noe bistand, tok vi på nytt kontakt med vårt forsikringsselskap som sendte takstmann. Takstmann var på befaring i vår bolig 17. september 2024 og det var først da vi ble opplyst om dårlig utført håndverksarbeid. I den forbindelse ble vi oppfordret til å få navn på flislegger for å rette reklamasjonssak mot flislegger. Det var i forbindelse med forsøk på å identifisere hvem flisleggeren var, at selger av boligen opplyste oss om at flisene var lagt av selger selv som egeninnsats.

Det er riktig at reklamasjonen ble først meldt 1. oktober 2024, men som fremgår av saksgangen i min reklamasjon, skyldes dette i stor grad behov for kommunikasjon med tredjeparter som vi ikke har kontroll over. Vi er derfor uenige i Claims Handling sin tolkning av at reklamasjonen er fremmet for sent. (...)

Selger har gitt følgende forklaring til foretaket:

Vi har ingen kunnskap eller kommentar til saken, utover takstmann sin kommentar i tilstandsrapport ved salget. Rapporten, datert 27.03.2023, side 9/17, punkt «Øvrige rom», viser til at «Det ble observert bom/løse gulvfliser i gangen og trappen i påbygget» med tilstandsgrad TG2.

Nye eiere sin muntlige informasjon til oss, om at dette ble observert og at det er som en mulig konsekvens av meisling i grunnen på nabotomten nå i nyere tid, har vi ingen kompetanse til å uttale oss om, ei heller kunne se i sammenheng som en «mangel» kontra tilstanden boligen var på ved salgstidspunktet.

Det ble fremlagt pristilbud av 8.4.25 på kr 985 000 for utbedring av gulv, inkludert parkett, varmepumpe mv. Av dette beløpet, utgjorde kostnader til fliser i gang og trapp kr 98 750 inkl. mva.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, og har bestridt at det ble reklamert for sent. Kjøper har i hovedsak vist til at det var først i september 2024 at kjøper ble klar over ufagmessig arbeid, og det ble reklamert kort tid etterpå. Selger og selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger, og forholdet var upåregnelig for kjøper.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 98 750.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og at forholdet ikke utgjorde noen mangel etter avhendingslova. Foretaket har i hovedsak vist til at det gikk over to år fra overtakelsen til kjøper reklamerte, og at det var gitt konkrete opplysninger om bom og løse fliser ved salget. Kjøper hadde oppdaget forholdet ved månedsskiftet juni/juli 2024, og reklamasjonen i september var ikke sendt innen rimelig tid. Selger hadde ikke opplysningsplikt om egeninnsats ved flislegging, jf. avhl. § 3-7, og det var videre gitt konkrete risikoopplysninger om forholdet, jf. avhl. § 3-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent etter avhl. § 4-19, og at forholdet uansett ikke utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Sekretariatet viste til at det gikk mer enn 3 måneder fra kjøper oppdaget løse fliser til det ble reklamert, og at det ble gitt opplysninger om løse fliser ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at kjøper har reklamert for sent over den påpekte feilen med flisene i gangen, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda er enig i det, og kan i det vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Slik saken er opplyst, må det legges til grunn at kjøper oppdaget nye løse fliser i slutten av juni 2024, mens reklamasjonen først ble fremsatt 1.10.24. Som påpekt av sekretariatet, stilles det ikke strengere krav til en nøytral reklamasjon «enn at kjøper angir hvordan mangelen viser seg og at avtalebruddet gjøres gjeldende». Høyesterett har i sin praksis lagt til grunn at det er få grunner til at reklamasjonsfristen skal være lengre enn 2-3 måneder etter at kjøper fikk kjennskap til forholdet, jf. Rt. 2010 s. 103. Nemnda er følgelig kommet til at reklamasjonen er for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det er ikke holdepunkter for at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse.

Nemnda bemerker for øvrig at det er tvilsomt om kjøpers mangelskrav uansett kan føre fram, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Slik nemnda ser det, hadde ikke kjøper opplysningsplikt om at flisene var lagt ved egeninnsats. Nemnda viser videre til at det ved salget var opplyst om at det var observert bom/løse fliser i gangen og i trappen, og gulvet var gitt TG 2 i tilstandsrapporten. Selger hadde opplyst om at det var gjort ufaglærte arbeider i boligen, herunder lettere vedlikehold av selger selv. Når det ved salget var opplyst om en konkret risiko, altså bom i fliser, har kjøper i stor grad akseptert risikoen for omfanget av denne. Det er etter nemndas syn også et moment at utbedringskostnadene ikke synes å overstige hva kjøper berettiget kunne forvente ut fra de opplysningene som var gitt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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