

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-377

14.4.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Avvik ved innvendige overflater – opplyst om bruksslitasje – TG 2 – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En leilighet fra 2005 ble solgt for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.3.25. I salgsprospektet ble leiligheten beskrevet som «bra vedlikeholdt med enkelte bruksslitasjer som må kunne forventes». I tilstandsrapporten var punktet «Innvendige overflater» gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og det fremgikk bl.a. at parkett var en del bruksslitt. Takstmann hadde estimert utbedringskostnadene til under kr 10 000. Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved innvendige overflater, og anførte at forholdet utgjorde en mangel, bl.a. fordi overflatenes tilstand var upåregnelig sett hen til opplysningene gitt før salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var opplyst om bruksslitasje på innvendige overflater ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 52 500.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved innvendige overflater, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet på Vestlandet oppført i 2005.

I salgsprospektet var det inntatt flere bilder av boligens vegger og overflater.

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

Standard

Leilighet fra 2005 med heis og parkering i lukket garasjeanlegg, samt romslig bod i underetasje. Leiligheten er bra vedlikeholdt med enkelte bruksslitasjer som må kunne forventes. Fin planløsning med store vindusflater i front som gir et godt lys inn i stue- og kjøkken.

(...)

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Tapetserte/ malte vegger.

Tak: Malt betong.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2023.

Innledningsvis i tilstandsrapporten sto det at «En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen». Det fremgikk følgende om anslåtte utbedringskostnader:

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Det ble gitt følgende beskrivelse av eiendommen i tilstandsrapporten:

En leilighet med stort sett bra vedlikehold inne, noe bruksslitasjer på enkelte overflater, bygningsdeler/overflater fra byggeår. Ute er vurderte bygningsdeler ifm denne seksjon godt behandlet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

(...)

INNVENDIG

Parkett på gulv, tapeserte/malte vegger, malte betongelementer i tak. Etasjeskilkere i betongelementer. Ingen skjevheter utover normal karakter og under 15 mm i hele rommet, stue/kjøkken. Fabrikkmalte fyllingsdører fra byggeår.

Innvendige overflater ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»):

Parkett på gulv, tapeserte/malte vegger, malte betongelementer i tak.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Parkett er en del bruksslitt og spesielt i gang/ sittedsoner og ved kjøkkeninnredningen. Noe treknirk i gulv/overflater. Ved fjerning av tepper/bilder må det påregnes fargeforskjeller/falminger.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Overflater kan pusses opp/byttes, utbedre treknirk i gulv.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Boligen ble solgt for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.3.25, og overtatt av kjøper den 15.5.25.

Kjøper oppdaget etter overtakelse avvik ved innvendige overflater, og reklamerte til foretaket 3.6.25. Det fremgikk bl.a. følgende av skademeldingen:

Hvordan ble feilen eller mangelen oppdaget?

Etter overtakelse har jeg undersøkt innvendige overflatene for å bekrefte at det er i henhold til funn i tilstandsrapport og estimerte kostnader.

Beskriv feilen eller mangelen så godt du kan

Alle hovedrom (stue, soverom, gang) er dekket med tapet som er minst 20 år gammelt. Tapetene har flere områder med bobler, løs kanter og generell aldersslitasje. Tapetene er i en slik tilstand at det ikke er mulig å male over dem uten fare for at malingen løsner eller bobler opp. En profesjonell maler har vurdert overflatene og anbefalt at alt tapet må fjernes før videre overflatebehandling kan utføres. Veggene er laget av gipsplater, som gjør fjerning av tapet utfordrende. Gips er et sårbart materiale, og tapetfjerning fører ofte til skader i overflaten som må sparkles og pusses i flere omganger. Dette arbeidet medfører kostnader betydelig høyere enn forventet basert på opplysningene i tilstandsrapporten.

Vet du hva det vil koste å reparere feilen eller mangelen?

Ja

Vennligst gi en beskrivelse

Jeg har fått et tilbud fra en profesjonell maler og det koster 52500 NOK.

Står det noe i salgsoppgaven, tilstandsrapporten eller egenerklæringen om feilen eller mangelen?

Ja

Vennligst gi en beskrivelse

Tilstandsrapporten gir TG2 for overflater. Det nevnes at det er tapet på veggene, men det gis kun en generell kommentar om at "overflatene kan pusses opp eller byttes", uten å beskrive alder, tilstand eller konsekvensene av videre behandling, som f.eks. at det ikke kan males over, eller at fjerning på gips krever ekstraarbeid. Kostnadsestimatet i tilstandsrapporten er satt til under kr 10 000 for både gulv og vegger, mens det i realiteten viser seg å være over kr 50 000 kun for veggene. Etter gjeldende standarder (NS 3600), skal bygningsdeler vurderes etter både visuell tilstand og forventet levetid. Tapet har en veiledende levetid på 1520 år (jf. Byggforskserien 700.320), og denne typen aldringsslitasje burde vært kommentert i rapporten særlig fordi den hindrer videre bruk uten omfattende tiltak.

Det er fremlagt flere bilder av innvendige overflater.

Det er også fremlagt et pristilbud datert 2.6.25 fra byggefirma E, hvor det fremgår at oppussing av leilighet, inkl. fjerning av tapet, helsparkling og grunning er prissatt til kr 52 500 inkl. mva.

Det er også fremlagt to fakturaer datert 17.6.25 og 26.6.25 fra byggefirma E, på totalt kr 52 500 inkl. mva. I e-post av 28.6.25 fra byggefirma E fremgikk følgende:

Angående problemet som oppsto under renoveringsarbeid i leiligheten på (...). Tapetet var ikke lenger i en stand der det var mulig å utføre regelmessig vedlikehold (maling), da det nærmet seg slutten av levetiden.

Da vi fjernet det gamle tapetet fra veggen, oppdaget vi at det limt til gipsplaten uten å bruke grunning.

På grunning av dette ble tapetet fjernet sammen med det første laget med gipspapir, noe som gjorde gipsplatene nesten ubrukelige.

I flere hjørner fant vi ingen skjøtpapir mellom gipsplatene.

Kjøper har anført at det ut fra opplysningene hun fikk ved avtaleinngåelsen var upåregnelig at det var flere avvik ved boligens innvendige overflater. Kjøper har videre anført at hun ved salget fikk mangelfulle opplysninger om tilstanden til de innvendige overflatene. Kjøper forventet ikke å kunne utbedre alle innvendige overflater for under kr 10 000, men har anført at det ikke ble gitt konkrete negative opplysninger om tilstanden til de innvendige overflatene ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 52 500.

Forsikringsforetaket har avvist mangelsansvar, og har prinsipielt anført at kjøper ikke kan gjøre gjeldende som mangel at overflater har bruksslitasje, da dette ble opplyst ved salget, jf. avhl. § 3-10. Subsidiært har foretaket bl.a. vist til at kjøper fikk flere negative opplysninger om de innvendige overflatene ved salget, og at avvikene kjøper har påberopt seg var påregnelige. Foretaket har videre vist til at takstmannens estimat i punktet om innvendige overflater i tilstandsrapporten knyttet seg til utbedring av treknirk i gulv, og at estimatet uansett ikke ga kjøper en berettiget forventning om at en full oppgradering av innvendige overflater kunne utføres for under kr 10 000.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste i hovedsak til at det var opplyst at boligens overflater hadde noe bruksslitasje, og ble gitt mørk TG 2 ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over tilstanden til innvendige overflater i boligen og fremholdt at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. I drøftelsen heter det:

I tilstandsrapporten sto det under beskrivelsen av eiendommen at boligen hadde «noe bruksslitasjer på enkelte overflater» og at «bygningssdeler/overflater» var «fra byggeår» (...). Uavhengig av opplysningen om at boligens overflater var fra byggeår, følger det av retts- og nemndspraksis at i de tilfellene hvor det ikke er opplyst om alder på bygningssdeler, legges oppføringsåret til grunn, se eksempelvis FinKN 2020-821 og FinKN 2018-354. Dette betyr at kjøper i mangel av andre holdepunkter uansett måtte legge til grunn at overflater inne i boligen var fra 2005. I tillegg fremgikk det av tilstandsrapporten at innvendige overflater, inkludert veggene, ble vurdert til «mørk» TG 2, en tilstandsgrad som varsler om vesentlige avvik. Det ble opplyst om avvik ved veggene i form at ved «Fjerning av teppe/bilder måtte det påregnes fargeforskjeller/falminger.»

Kjøper har vist til at det ut fra opplysningene hun fikk ved salget ikke var mulig å forstå at veggene i boligen var i en slik tilstand at de bl.a. ikke kunne males over direkte. Vi vil i den sammenhengen vise til at Finansklagenemnda Eierskifte flere ganger har uttalt at kjøpers forventninger til boligens stand må ta utgangspunkt i det som ble opplyst ved salget – og ikke kjøpers egne antagelser, eller forhold som oppdages etter overtagelsen – se eksempelvis FinKN 2017-235 og FinKN 2017-090. I vår sak fikk kjøper bl.a. opplyst under beskrivelse av eiendommen i tilstandsrapporten at boligens overflater hadde noe bruksslitasjer og at de var fra byggeår. Takstmann vurderte videre innvendige overflater til «mørk» TG 2, en tilstandsgrad som varsler om vesentlige avvik. Vi har etter en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen landet på at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 i denne saken.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Sett i lys av risikoopplysningene som var gitt i tilstandsrapporten samt at kjøper måtte påregne at veggoverflatene var fra boligens oppføringsår (2005), kan ikke nemnda se at veggoverflatenes tilstand eller utbedringskostnadenes størrelse avviker fra hva kjøper måtte påregne ut fra det samlede opplysningsbildet ved kjøpet.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det er ut fra sakens dokumenter ikke holdepunkter for at selger har gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget. Nemnda kan videre ikke se at det foreligger opplysningssvikt fra takstmannens side. Det vises til at det var opplyst om at overflatene har noe bruksslitasje og at de var fra byggeår. De innvendige overflatene var gitt mørk TG 2, noe som innebærer at takstmannen har vurdert at bygningssdelen har vesentlige avvik.

Oppsummert er nemndas konklusjon at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).