

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-713

24.6.2026

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Flere forhold – skader/feil ved gulv og råte i taksperre – TG 1 og TG 2 – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1988 ble solgt for kr 8,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.6.23. Boligen ble markedsført som en «Stor og innholdsrik enebolig». I tilstandsrapporten ble flere bygningsdeler gitt TG 1, bl.a. punktene «Takkonstruksjon» og «Kjøkken». Punktene «Taktekking» og «Rom under terreng» ble gitt TG 2. I selgers egenerklæring fremgikk det at boligen ble solgt ved fullmakt. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, bl.a. omfattende knirking i kjøkkengulvet, råte på taksperre og fuktskader i laminatgulv. Kjøper anførte bl.a. at forholdene var upåregnelige sett hen til de positive opplysningene gitt i salgsdokumentene. I tillegg måtte selgers fullmektig ha vært kjent med forholdene forut for salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at de aktuelle bygningsdelenes alder gjorde det påregnelig med utbedringsbehov. Nemnda kom til at råte i taksperren utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 167 500, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8, som en følge av:

- Fuktskade i laminatgulv på kjøkken i sokkeletasje
- Gammel fuktskade under fryser i bod i sokkeletasje
- Omfattende knirking i kjøkkengulvet
- Råte på taksperre

Twisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Trøndelag, oppført i 1988 som generasjonsbolig med to boenheter.

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

Stor og innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet på populære (...). Godkjent utleiedel i sokkel.

Enebolig med utleie

Sokkel:

Entre: Laminat på gulv og panel på vegger (...)

Bod 1: Belegg på gulv (...)

Bod 2: Belegg på gulv (...)

1. etasje:

Stue 1: Parkett på gulv (...)

Stue 2: Parkett på gulv (...)

I tilstandsrapporten ble bl.a. følgende opplyst:

Rom under terreng – TG 2

Type rom under terreng: Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Nei

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) Nei

Er oppholdsrom mangelfullt ventilert? Nei

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Ja

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

(...)

Takkonstruksjon – TG 1

Takkonstruksjon: Saltak

Inspisert fra: Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptomer på konstruksjonssvikt i takflaten? Nei

Er det registrert symptomer som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? Nei

(...)

Taktekking – TG 2

Type tekking: Takstein

Inspisert fra: Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Ikke kontrollert

(...)

Etasjeskille og gulv på grunn – TG 1

Type: Trebjelkelag, betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Nei

(...)

Kjøkken – TG 1

Er det påvist fukt/skader rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin? Nei

Type avtrekk: Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

(...)

Kjøkken: Utleie – TG 2

Er det påvist fukt/skader rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin? Nei

Type avtrekk: Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

(...)

Totalvurdering av kjøkken

Kjøkkeninnredningen er slitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Ja

Tiltak må påregnes.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1988, og hadde bodd der i 34 år og 10 måneder. Det er krysset av «ja» for at boligen ble solgt ved fullmakt, og at selger hadde kjennskap til eiendommen. Det sto at fullmaktsgiver led av demens, og at egenerklæringen var utfylt av fullmaktshaver, som var selgers sønn, og som kjente huset relativt godt, men ikke nødvendigvis hadde innsyn i alt. Det var krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering/fukt mv. i underetasje. Det ble ikke informert om kjennskap til lekkasje fra yttertaket, eller om kjennskap til sopp/råte. Det sto at faglærte – ukjent hvem – hadde fornyet taket med pussede og malte takstein ca. i 2005-2010, og at knuste takstein var fortløpende utbedret.

Ifølge kjøper fikk de på visning opplyst at kjøkkenet var fra 2013.

Boligen ble solgt for kr 8,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.6.23, og overtatt av kjøper den 7.8.23.

Kjøper har opplyst at de kort tid etter overtakelsen oppdaget flere mangler ved boligen. Kjøper reklamerte den 24.10.23 over råteskader på takstoler, fuktskader i stuen i 1. etasje som gjør at taket i sokkeletasjen under har sunket ned, ujevnt og skadet gulv i 1. etasje, omfattende knirk i gulvet og fukt-/vannskader på kjøkkenet i sokkeletasjen. Når det gjelder råte i takstol, har kjøper opplyst at de i september/oktober 2023 igangsatte utvendig maling av huset, og at maleren i den forbindelse gjorde dem oppmerksom på at taksperre så ut til å være råteskadet.

Takstfirma B var på befaringsdag den 19.12.23 vedrørende en rekke feil, bl.a. ovennevnte forhold. Fra reklamasjonsrapport datert 29.1.24 hitsettes bl.a. følgende:

Punkt 1.

Ved visuell besiktigelse fra bakkenivå ser man at det mangler en flis/bit på den ytterste taksperren mot vest. Om dette skyldes råte eller om dette er en bit som kan ha falt bort når det ble haket ut i taksperren for opplagring vites ikke.

Dette bør om mulig undersøkes videre (krever stillas/sikring for tilkomst, noe som ikke var etablert på befaringsdagspunktet), og det bør eventuelt vurderes om taksperre er svekket som følge av dette.

(...)

Taket viser ingen tegn til svekkelse som f.eks sig eller nedbøying som følge av den ukjente uregelmessigheten.

(...)

Konsekvens/årsak til feil og mangel samt manglende opplysning.

Her må det videre undersøkelser til for å bekrefte om taksperre er råteskadet.

Forslag til utbedring:

Dersom dette skal kalkuleres må det videre undersøkelser til.

Punkt 2.

Kjøper oppdaget en gammel fuktskade under fryseren som var plassert i boden i sokkeletasjen. Overveiende sannsynlighet for at fuktskade stammer fra fryser, da det ikke er noen andre vannkilder i rommet.

Fryseren fikk de med på kjøpet da de overtok boligen, og denne ble fjernet etter at den sluttet å fungere.

Fikk ingen fuktutslag på befaringsdagen målt i gulv sponplate, men de limte vinylflisene var løse, og sponplatene hadde tydelige fuktskjolder og svelling/kantreis i skjøter.

Konsekvens/årsak til feil og mangel samt manglende opplysning.

Konsekvensen fuktskjolder, svelling på sponplater og løse vinylfliser er visuelt ikke pent. Det er heller ikke mulig å legge et nytt gulv over, uten at man gjør tiltak på undergulvet.

Forslag til utbedring:

Dersom fuktskjolder, svelling på sponplater og løse vinylfliser skal utbedres, er forslaget følgende utbedringsmetode: (...)

Kostnader for utbedring: (...)

Utbedringskostnadene for tiltak som nevnt over, ansettes følgelig til **kr.28.000 ,- inkl. mva.**
(...)

Fuktskadet og til dels svellet undergulv i bod i sokkeletasjen. Fuktskjolder på sponplategulv.

Punkt 4.

Kjøpere opplever knirk på kjøkkengulvet. Spesielt foran kjøkkenvasken. Gulvet er av 1-stavs parkett, ukjent alder og produsent. På befaringsdagen oppleves kjøkkengulvet å være utsatt for knirk for undertegnede. Med overveiende sannsynlighet er årsaken for knirk at gulvet er ført under kjøkkeninnredningen og låst av kjøkkenfoter på begge sider, slik at gulvet ikke ligger flytende. Dette medfører at gulvet fjærer når det trækkes på, og knirken oppstår som følge av gnisniger mellom gulvbordene.

Konsekvens/årsak til feil og mangel samt manglende opplysning.

Konsekvensen av knirk i parkettgulv kan oppleves skjemmende for hørselen og det kan redusere levetiden på gulvet.

Forslag til utbedring:

Dersom knirken i parkett gulvet skal utbedres er forslaget følgende utbedringsmetode:

- Demontering av sokkler på begge sider av innredningen
- Kapp parkett gulv langs kjøkkenfoter, slik at man får en spalte på hverside og parkett gulvet er igjen flytende.
- Remontering av sokkler.

Kostnader for utbedring: (...)

Utbedringskostnadene for tiltak som nevnt over, ansettes følgelig til **kr.7.000 ,- inkl. mva. (...)**

Levetidsbetraktninger:

Tregulv, parkett, lakkert: Vedlikeholdslakking. Gulvet rengjøres og eventuelt finslipes. Slitte områder flekklakkes to ganger. Gulvet påføres deretter minst to strøk med lakk. **4-6år**

Punkt 6.

Kjøpere oppdaget fuktskade på laminat gulvet på kjøkken i sokkeletasjen. Fuktskaden ligger rett foran oppvaskmaskinen, og er etter all sannsynlighet en oppstått som følge av lekkasje fra selve oppvaskmaskinen eller vannsøl i forbindelse med bruken av maskinen. Ifølge leietakere sto vaskemaskinen i leiligheten når de overtok, og kjøpere bekrefter at vaskemaskina fulgte kjøpet.

Fuktskaden omhandler lakkslipp på overflaten av laminaten samt svelling/kantreis på langsgående skjøt. Det registreres også fuktopptrekk i sokkel, rett ved oppvaskmaskina. Med overveiende sannsynlighet har skaden oppstått før nåværende kjøpere overtok, da man ikke får noen fuktutslag ved måling og fargen på treverk i berørt område bærer preg av aldring og slitasje.

(...)

Kommentarer til gitte opplysninger:

(...) Fukt skade er godt synlig for undertegnede på befaringsdagen.

Konsekvens/årsak til feil og mangel samt manglende opplysning.

Konsekvensen av fuktskade er visuelt ikke pent. Forringet levetid på laminat gulv.

(...)

Kostnader for utbedring: (...) Utbedringskostnadene for tiltak som nevnt over, ansettes følgelig til **kr.69.000**, - inkl. mva.

(...)

Fuktskadet laminat gulv på kjøkkenet i sokkeletasjen. På befaringsdagen er sokkel utleid. Fuktskade ligger rett ved oppvaskmaskinen og er godt synlig for undertegnede.

Kjøper har opplyst at da de fjernet fryseren fra boden i sokkeletasjen i januar 2024, fordi den sluttet å fungere, oppdaget de en gammel fuktskade under fryseren. I tillegg oppdaget de i januar 2024 også knirk i gulv på kjøkken, som hadde 1-stavs parkett, spesielt foran kjøkkenvasken. Kjøper reklamerte den 29.1.24 bl.a. over disse feilene.

Takstfirma B gjennomførte den 9.9.24 en ny befaring for en nærmere undersøkelse av råteskade på takspærre. I revidert reklamasjonsrapport datert 13.9.24 fremgår bl.a. følgende:

Punkt 1.

Råteskadet takspærre på husets vestside. Den ytterste sperren er råteskadet ved opplagringspunktet ved raften. Det er synlig at uttakingen i sperren for opplagring limtreddrager er for romslig i utførelse, samt at trevirke i uttakingen ikke er behandlet med maling/grunning/impregnering ol. Dette har ført til side kapilært opptrekk av fukt på begge sider av sperra. Råte angrepet i sperren går ca 30cm på oversiden av opplagringspunktet, og ca 50cm nedover mot raften fra opplagringspunktet. Det registreres at råten gjennomsnittlig går ca 2-3cm inn i trevirke. Utfra det overnevnte er det ingen tegn til funksjonsvikt på takspærren eller noe som tilsier noen strakstiltak, men dersom det ikke gjøres tiltak for å hindre merskade/råte på den aktuelle takspærren, så vil dette få enda mer negativ utvikling.

(...)

Kostnader for utbedring: (...)

Utbedringskostnadene for tiltak som nevnt over, ansettes følgelig til **kr.40.000**, - inkl. mva.

Ifølge kjøper oppdaget de i slutten av oktober 2024 at årsaken til knirk i kjøkkengulvet i 1. etasje ikke var at gulvet var ført inn under kjøkkeninnredningen, som lagt til grunn i takstfirma B sin reklamasjonsrapport av 29.1.24, men derimot omfattende knirk i undergulvet. Takstfirma B gjennomførte en ny befaring, og i revidert reklamasjonsrapport av 20.11.24 fremgår bl.a. følgende:

Punkt 4.

(...) Etter tilleggsbefaring 13.11.24, etter parkettgulv på kjøkken er tatt opp, viser det seg at det oppståtte knirken er som følge av at gulvsponplatene fra byggeåret 1988 ikke er limt i skjøter. Skadeårsak er da håndverker feil fra 1988. Iht vedlagt NBI blad fra høsten 1982, må not og fjær alltid limes, samt legges limstreng på toppen av bjelker. Det vil redusere risikoen for knirk. (...)

Konsekvens/årsak til feil og mangel samt manglende opplysning.

Konsekvensen av knirk kan oppleves skjemmende for hørselen og det kan redusere levetiden på selve undergulvet, men også påvirke gulvet som legges over.

(...)

Kostnader for utbedring: (...)

Utbedringskostnadene for tiltak som nevnt over, ansettes følgelig til **kr.30.500**, - inkl. mva.

Ifølge kjøper fremgår det klart av bildene inntatt i salgsoppgaven at det er lagt et annet gulv på kjøkkenet enn i resten av boligen.

Ifølge foretaket har selgers fullmektig oppgitt at han selv ikke har bodd i boligen siden sommeren 1994, og at informasjonen i egenerklæringsskjemaet og salgsoppgaven ellers ble gitt etter beste skjønn, basert på innspill fra selger selv, bror (selgers andre sønn), leieboer i sokkeletasjen og det han selv hadde blitt kjent med gjennom jevnlig besøk.

Kjøper har lagt frem en tilbakemelding fra takstfirma B, hvor takstfirma B redegjør for sitt syn på mangelsvurderingen og deres forståelse av skadene.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har anført at det ikke var grunn til å forvente hverken fukt-/vannskade på kjøkkenet i sokkeletasjen og på gulvet i boden i underetasjen, eller råte i taksperre og knirk i kjøkkengulvet. Kjøper har særlig vist til at etasjeskille og gulv mot grunn ble gitt TG 1 uten risikoopplysninger, samt at det ikke ble påvist fukt/skader rundt oppvaskvaskmaskinen, at takkonstruksjon ble gitt TG 1 og at kjøkkengulvet fremstod å være fra 2013, ettersom parketten var ført under kjøkkeninnredningen, og det på visningen ble opplyst at kjøkkenet var fra 2013. Selger og/eller fullmektigen kjente til fuktskadene, på kjøkkenet i sokkeletasjen og i boden i underetasjen. Under enhver omstendighet måtte selger og/eller fullmektigen kjenne til fuktskadene, og i hvert fall symptomene, som er klart synlige. Det har formodningen mot seg at selger ikke kjente til at gulvet på kjøkkenet knirket. Selger har bebodd boligen i nesten 35 år. Selger og takstmannen har gitt uriktig opplysning om at det ikke er påvist fuktskade i sokkeletasjen i tilstandsrapporten og egenerklæringen, og takstmannen har gitt etasjeskille og gulv TG 1, selv om skaden er godt synlig. Det er vist til at takstmannen skulle ha sett etter fuktskader og hørt etter knirk, jf. forskrift til avhendingslova § 2-3.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 167 500, samt erstatning etter avhl. § 4-14 på kr 4 000 for egenandel for juridisk bistand. Kjøper har også krevd forsinkelsesrente fra 14.4.24 og fra 24.10.24 (råteskade taksperre), jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at parkettgulv har en forventet levetid på mellom 20 og 40 år. Hva gjelder fukt- og vannskader på kjøkkengulvet og i boden i sokkeletasjen, var også disse gulvoverflatene klare for utskifting grunnet alder, da det ikke ble opplyst om oppgraderinger siden byggeår. Vedrørende knirking i kjøkkengulvet, er det heller ikke gitt opplysninger om at dette gulvet er skiftet, og 2013 kan derfor ikke legges til grunn for beregning av alder. Det er ikke uforventbart med vedlikeholdsarbeider ved særlig utsatte deler, som den ytterste taksperren, på et 35 år gammelt hus. Selgers fullmektig har ikke hatt kjennskap til eiendommen, utover det han har blitt kjent med og blitt fortalt når han har vært på besøk, og det er ingen holdepunkter for at selgers uvitenhet er grovt uaktsom. Det er ikke gitt uriktige opplysninger ved salget av eiendommen. Selgers opplysninger i egenerklæringsskjemaet må vurderes i lys av selgers kjennskap, ikke som en objektiv garanti. Fastsettelsen av tilstandsgrad baserer seg i en viss utstrekning på takstmannens skjønn. Hva gjelder fuktskade rundt oppvaskmaskinen, er det ikke dokumentert registrert fukt. Opplysningen i tilstandsrapporten er derfor ikke uriktig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Når det gjaldt fuktskade i laminatgulv på kjøkken i sokkeletasje, gammel fuktskade under fryser i bod i sokkeletasje, og omfattende knirking i kjøkkengulvet kom sekretariatet til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Når det gjaldt råte på taksperre kom sekretariatet til at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel knyttet til råte i taksperren, jf. avhl. § 3-2. Kjøper ble tilkjent prisavslag med kr 30 000 etter at det var gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. I tillegg ble kjøper tilkjent erstatning knyttet til egenandel for advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14 og/eller fal. § 21-2, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2. Nemnda er enig i sekretariatets drøftelse og konklusjon på disse punktene, og tiltrer sekretariatets utmåling av prisavslag, erstatning og forsinkelsesrenter.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel grunnet fukt-/vannskader på gulv i boden og kjøkkenet i sokkeletasjen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 knyttet til gulvet på kjøkkenet. I drøftelsen heter det:

I henhold til det dokumenterte har fuktskaden på kjøkkengulvet i sokkeletasjen «etter all sannsynlighet» oppstått som en følge av lekkasje fra selve oppvaskmaskinen eller vannsøl i forbindelse med bruken av maskinen. Det fremgår at oppvaskmaskinen fulgte med ved kjøpet. Fuktskaden gjelder lakkslipp på overflaten av laminatet og svelling/kantreis på langsgående skjøt, samt fuktopptrekk i sokkel rett ved oppvaskmaskinen. Ifølge takstfirma B har skaden med overveiende sannsynlighet oppstått før kjøper overtok boligen, da det ikke ga fuktutslag ved måling, og fargen på treverk i berørt område bærer preg av aldring og slitasje. Konsekvensen av fuktskade er «visuelt ikke pent», samt «forringet levetid» på laminatgulvet.

Etter en helhetlig vurdering har sekretariatet funnet at det ikke foreligger et avvik fra hva kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente. Vi har lagt særlig vekt på gulvets forventede alder, og at det ikke er påvist en pågående lekkasje eller målt fukt i gulvet. At fargen på treverk i det berørte området bærer preg av aldring og slitasje, og at fuktskaden gjør gulvet ikke visuelt pent, anser vi ikke som upåregnelig ut fra gulvets forventede alder. Vi har heller ikke funnet å legge særlig vekt på at gulvet har fått forringet levetid, da det allerede ved kjøpet var påregnelig med utbedringer innen en overskuelig fremtid grunnet forventet alder. Det er slik vi kan se ikke sannsynliggjort at gulvet har behov for utbedringer på kort sikt. Skaden fremstår dessuten som begrenset i omfang, jf. bilder i reklamasjonsrapporten. Etter en samlet vurdering har vi funnet at det ikke foreligger et avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente basert på salgsopplysningene.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets drøftelse. Nemnda vil særlig fremheve at det avdekkede fremstår som begrenset i omfang og at det ikke er en pågående lekkasje. Slik nemnda ser det, er det ikke sannsynliggjort et behov for utbedring av forholdet på kort sikt.

Når det gjelder fuktskaden i boden, er det mest sannsynlig at denne stammer fra fryseren som fulgte med ved kjøpet. Som påpekt av sekretariatet, var det ingen fuktutslag ved takstfirma Bs måling i sponplate på gulv i boden på befaringsdagen, men de limte vinylflisene var løse, og sponplatene hadde tydelige fuktskjolder og svelling/kantreis i skjøter. Konsekvensen av dette er iht. det dokumenterte at det visuelt ikke er pent, og at det heller ikke er mulig å legge et nytt gulv over, uten at man gjør tiltak på undergulvet.

Sett i lys av opplysningene som var gitt ved salget, måtte kjøper forvente at gulvet kunne være 35 år ved kjøpet, og det var etter nemndas syn påregnelig med behov for vedlikehold og utbedringer innen en overskuelig fremtid. Etter en samlet vurdering av sakens dokumenter har nemnda kommet til at det ikke foreligger et avvik fra hva kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente. Det er ved vurderingen lagt særlig vekt på gulvets forventede alder, at det ikke er målt fuktutslag i sponplaten på gulvet og ikke avdekket noen pågående lekkasje, samt at konsekvensen av fuktskjolder og svelling på sponplater, samt løse vinylfliser, er at dette ikke er visuelt pent. Det vises for øvrig til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til verken kjøkkengulvet i sokkeletasjen eller bodgulvet.

Kjøper har også reklamert over knirk i gulvet på kjøkkenet i hoveddelen av boligen. Det er fremlagt video hvor knirk fremprovoseres. I videoen er parketten fjernet i det aktuelle området.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Sekretariatet har vært noe i tvil ved vurderingen, men har landet på at det ikke foreligger et avvik utover hva kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente. Kjøkkenet ble i salgsprospektet opplyst å ha parkett på gulvet. Sekretariatet vil bemerke at Finansklagenemnda baserer seg på skriftlig saksbehandling, og vi kan dermed utelukkende legge til grunn faktum slik det fremgår av sakens dokumenter. Det er kjøper som etter alminnelige bevisbyrderegler må dokumentere eller sannsynliggjøre at det foreligger et rettmessig krav. Kjøper har gjort gjeldende at de på visning fikk opplyst at kjøkkenet var fra 2013, og at det dermed fremstår

som at gulvet også ble lagt dette året, da parketten er ført under kjøkkeninnredningen. Sekretariatet oppfatter foretaket slik at de ikke bestrider at selve kjøkkenet er fra 2013, men at de bestrider at gulvet også ble skiftet dette året. Selv om kjøkkengulvet i henhold til det dokumenterte riktignok har en annen type parkett enn spisestuen, har sekretariatet ikke funnet dette tilstrekkelig som grunnlag for å legge til grunn at parketten på kjøkkenet er fra 2013. Uten nærmere dokumentasjoner for kjøpers anførsel har vi funnet det vanskelig å legge til grunn at kjøkkengulvet er fra 2013. Da det ved salget ikke ble gitt konkrete opplysninger om når kjøkkengulvet, herunder undergulv og parkett, var fra, og det heller ikke ble gitt opplysninger om utskiftninger etter byggeår, måtte kjøper forvente at både undergulv og parkett kunne være fra byggeår, og dermed 35 år ved kjøpet. Alderen taler isolert sett for at det kunne forventes utbedringer av både undergulv og parkett innen en overskuelig fremtid.

I tilstandsrapporten ble kjøkken gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst at det ikke var påvist fukt/skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin. Det ble ikke gitt risikopplysninger om gulvet. Som nevnt var overflater gulv i boligen ikke et av vurderingspunktene i tilstandsrapporten. Under «Etasjeskille» (TG 1), ble det ikke gitt noen risikopplysninger om skjevheter eller knirk i gulv. Samlet er dette opplysninger som i utgangspunktet taler for at det ikke var grunn til å forvente utbedringer av kjøkkengulvet innen en overskuelig fremtid.

I henhold til det dokumenterte opplevdes kjøkkengulvet «å være utsatt for knirk» ved takstmannens befarings. I henhold til revidert rapport fra takstfirma B datert 20.11.24, viste det seg etter at parkettgulvet var tatt opp, at knirkingen skyldes håndverkerfeil fra 1988, ved at gulvsponplatene fra byggeåret 1988 ikke var limt i skjøter.

Bakgrunnen for sekretariatets tvil, er på den ene side at etasjeskille og kjøkken ble gitt TG 1, at det ikke ble gitt risikopplysninger som ga grunn til å forvente knirk i kjøkkengulvet, og at årsaken til knirk er dokumentert til håndverkerfeil ved legging av undergulvet i byggeåret 1988. På den annen side tilsier gulvets forventede alder at det var påregnelig med utbedringer innen en overskuelig fremtid. Slik saken er dokumentert for oss, fremstår det imidlertid ikke som at det er behov for en av undergulvet på kort sikt. Vi har dessuten funnet det vanskelig å få et inntrykk av omfanget av knirkingen, herunder hvor ofte knirk oppleves og hvor høye lyder det er tale om. Vi bemerker at lyd er et utpreget subjektivt forhold, som vil være mer eller mindre merkbart for ulike personer. I den reviderte reklamasjonsrapporten fremgår det at konsekvensen av knirk «kan oppleves skjemmende for hørselen». Det er ikke innhentet lydmålinger som kan belyse problemets omfang. Det er dermed vanskelig for oss å vurdere hvor «skjemmende» knirkingen i denne saken er for hørselen, og om den går ut over det som er påregnelig i eldre boliger. Videre fremgår det av rapporten at knirk «kan redusere levetiden på selve undergulvet» og «påvirke gulvet som legges over». Det er ingen konkrete holdepunkter i saken for at det har oppstått slik konsekvenser i denne saken.

Etter en helhetlig vurdering har vi etter dette landet på at eiendommen er i samsvar med kjøpers forventninger på bakgrunn av «eigedomens type, alder og synlege tilstand».

Nemnda har funnet vurderingen krevende, men har etter en samlet vurdering kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets drøftelse. Som nevnt, er det fremlagt en video for nemnda som dokumenterer knirkelydene, men det er til tross for denne vanskelig å ha en bestemt oppfatning av hvordan lydene fremsto før parkettgulvet ble fjernet. Sett i lys av at det ut fra gulvets forventede alder var påregnelig med utbedringer på kort sikt, samt at de dokumenterte utbedringskostnadene av undergulvet fremstår som forholdsvis moderate, har nemnda under noe tvil kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, eller brudd på takstforskriften, på noen av de anførte punktene. Det vises til sekretariatets grundige drøftelse, som nemnda slutter seg til.

Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering av om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 på noen av punktene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).