

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-805

30.6.2026

Gjensidige Forsikring ASA

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

Flere forhold – skjeve gulv – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-19.

En leilighet fra 1988/89 ble solgt for kr 9,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.5.23. Det fremgikk av selgers egenerklæring at boligen ble solgt som et dødsbo, og at selger ikke hadde kjennskap til eiendommen. I tilstandsrapporten ble etasjeskille/gulv mot grunn og vinduer gitt TG 1. Innvendige overflater, taktekking og veggkonstruksjon ble gitt mørk TG 2. I underkant av to år etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold ved boligen, bl.a. skjeve gulv, avvik ved vinduer og avvik ved tak/carport. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige. Foretaket anførte at det var reklamert for sent, og at forholdene uansett var påregnelige. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 323 156, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter 5.5.25.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjeve gulv, avvik ved vinduer og avvik ved tak og carport, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet på Vestlandet oppført i 1988/1989.

Det fremgikk av selgers egenerklæringsskjema at boligen ble solgt som et dødsbo, og at selger ikke hadde kjennskap til eiendommen.

Den fremlagte tilstandsrapporten hadde befaringsdato 23.1.23. Det fremgikk følgende generelle betraktninger om standard og vedlikehold i tilstandsrapporten:

Standard

Leiligheten har i stor grad originale kvaliteter i innredningene, tildels med endel generell bruksslitasje og også noen utidsmessige kvaliteter slik at generell oppussing og også ny-innredning av kjøkken og bad må påregnes for at kvaliteter skal tilfredsstille dagens krav til boligstandard.

Vedlikehold

Utvendig vedlikehold administreres og ivaretas av sameiet etter nærmere avtale og kostnader fordeles, antatt etter eierbrøk. Fasader er malt siste år. Tak har behov for rengjøring og skifte kan også vurderes innen ca. 10 år.

Boligens vinduer ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og det fremgikk bl.a. følgende:

Vinduer mot vest er skiftet i 2017 og mot nord i 2020. Vedlikeholdet er utført av sameiet som har ansvar for utvendig vedlikehold. Vinduer ut mot gaten er originale.

Boligens taktekking ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»):

Yttertak er originalt med betong takstein. Det er en del mosevekst på taket som med fordel kan rengjøres slik at avrenning og opptørking blir bedret. Vedlikehold administreres av sameiet. Det anbefales å vurdere impregnering av stein dersom ikke tekkingen skal skiftes på en del år. Yttertak har endel mosevekst

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Tekking er original, restlevetid er begrenset.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Kontroll, rengjøring og evt. impregnering kan utføres for å forlenge tekkingens levetid.

Boligens veggkonstruksjon ble også gitt mørk TG 2, og det fremgikk bl.a. at det var påvist spredte råteskader i bordkledningen. Når det gjelder innvendige forhold, ble innvendige overflater gitt mørk TG 2, og det fremgikk følgende:

Flislagt gulv i vindfang. Parkett i gangarealer og oppholdsrom.

Parkettgulv har endel bruksslitasje og innenfor terrassedør er det fuktskader med løse lameller.

Det vurderes at det er behov for generell oppussing og også reparasjoner.

Parkettgulv har endel generell bruksslitasje

Parkettgulv med fuktskade innenfor terrassedør

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Bruksslitasje og fuktskader.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Generell oppussing og reparasjoner, evt. utskifting.

Etasjeskille/gulv mot grunn ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og det ble opplyst om stedstøpt tekke, og at tegninger viste trinnlysmatter og sponplater på betongdekket under belegg/parkett. Boligen ble solgt for kr 9,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.5.23, og overtatt av kjøper den 8.6.23. Kjøper reklamerte i april 2025 over bl.a. skjeve gulv, avvik ved vinduer og avvik ved tak og carport. Det er fremlagt befaringsrapport datert 29.4.25 og 2.5.25 fra byggmester B, etter befaring 16.4.25 og 28.4.25. Det fremgikk bl.a. følgende om leilighetens tilstand ved befaringen:

Leiligheten er ved befaring under full restaurering. Nærmest alle innvendige flater er revet (Vegger, gulv og deler av himling)

Når det gjelder skjeve gulv, fremgikk det bl.a. følgende av befaringsrapporten:

Gulvene er veldig ugjevne i både hoved og kjelleretasje. Gulvene er bygget opp med 30mm trinnlydplate, 22mm flytende spongulv, parkettunderlag og parkett. Gulvene kan med fordel flytsparkles til planhet internt i hvert rom, for å unngå unødig ekstra sparkelmasse, som er til ekstra belastning for etasjeskillet.

(...)

Ugjevne gulv i hovedetasje (utenom bad) samt 2 stk soverom og gang i kjeller har ugjevne gulv som følge av byggefeil fra byggedato. Høydedifferanse er målt til 3,2 cm i forhold til planhet.

(...)

Ugjevne gulv i hovedetasjen gjelder alle gulv utenom bad. Ugjevne gulv i kjeller gjelder 2 stk soverom + gang.

(...)

Ugjevne gulv må demonteres med tilstøtende listverk, samt avrettes v/ flytsparkel og gjenoppbygges.

(...)

[Bilde] Bilde 1 viser oppbygging av gulv over støpt etasjeskille mot kjeller.

[Bilde] Bilde 2 viser tidligere forsøk på avrette betonggulv.

Det fremgikk av rapporten at reparasjonskostnader for skjeve gulv utgjorde kr 430 000 inkl. mva.

I klagen ble det nærmere angitt hvilke kostnader som kreves. Det kreves kostnader til å demontere trinnlydsplater (kr 3 000), rive flytende spongulv 22mm (kr 3 000), flytesparkle gulvarealer (kr 95 000), montere ny fuktsperre mot avrettet gulv (kr 7 000), remontere trinnlydsplater (kr 5 000), montere ny flytende gulvspon 16mm (kr 68 000) og deponering av bygningsavfall og rigg/drift (kr 19 000). Samlet kr 200 000 eks. mva. (kr 250 000 inkl. mva.).

Når det gjelder avvik ved vinduer, fremgikk det følgende av befarringsrapporten:

9 stk vinduer som er montert i 2017/20, har for lite helning på vannbrett/ vannese i underkant av vindu. Dette er en byggefeil fra monteringsdatoen. Svertesopp som er oppdaget ved rehabilitering av leiligheten, stammer fra tidligere vannskade i 2017

(...)

Vinduer med feil helning gjelder 3 stk vinduer i kjeller, samt 6 vinduer i hovedetasje.

(...)

Vinduer som har feil helning på vannbrett, demonteres lister for tilkomst til vannbrett. Vannbrett byttes med nytt, og lister monteres.

Det fremgikk av rapporten at reparasjonskostnader tilknyttet vinduer utgjorde kr 40 000 inkl. mva.

Når det gjelder avvik ved tak/carport, fremgikk det bl.a. følgende av befarringsrapporten:

Yttertak har 2 stk feil, hvor begge fører til vanninntrenging til konstruksjon. Rørgjennomføring for ventilasjon har pågående fuktinntrenging som har pågått over lengre tid. Dette skyldes utettheter i tekkingen rundt takhatt. Yttertaket over carport, som også strekker seg ca 1 meter inn over bolig, har pågående fuktinntrenging. Årsak til vanninntrenging er svak helning på yttertaket (12 grader), hvor nedbørs vann renner tilbake ved værpåkjønning.

(...)

Yttertak hovedtak gjelder fuktinntrenging rundt og under rørgjennomføring for ventilasjon. Skadet areal utgjør 8 m2. Yttertak carport, strekker seg inn over boligen med ca 1 meter og har et areal på 20 m2.

(...)

Yttertak må demonteres fra utside for å fjerne nedfuktet/ skadet materiale, og bygge opp igjen med sikkert undertak.

Det fremgikk av rapporten at reparasjonskostnader tilknyttet avviket utgjorde kr 125 625 inkl. mva.

Foretaket har fremlagt reklamasjonsrapport av 11.3.26 fra takstmann R, som ga følgende konklusjoner:

1. Gulv (...)

På bakgrunn av foreliggende dokumentasjon kan de oppgitte skjevhetene ikke verifiseres. Forutsatt at det foreligger skjevheter som krever utbedring, fremstår de beskrevne tiltakene som mer omfattende og kostnadskrevende enn nødvendig.

(...)

2. Yttertak (...)

Det foreligger lekkasje ved takkonstruksjonen/tekkingen. Basert på tekkingens alder vil det ikke være upåregnelig at funksjonen er svekket, med tilhørende behov for tiltak. Det anbefales at (takstmann Bs) vurdering av tiltak og kostnad legges til grunn.

(...)

3. Vinduer (...)

(Takstmann B) måler vannbrettet ved ett vindu med laser og meterstokk. Jeg kan ikke se at denne målemetoden er presis nok til å fastslå vinkelen eller hellingen på vannbrettet. Jeg har heller ikke sett at funksjonskravet forskriften stiller, om å beskytte mot fukt, ikke er oppfylt. Det beskrives feil utførelse ved 9 vinduer, mens det kun er bilde av ett vindu i rapporten. Basert på tilsendt dokumentasjon kan jeg derfor ikke verifisere at det er feil utførelse ved vannbrettene ved vinduene, eller at funksjonskravet i forskriften ikke er oppfylt. Jeg kan derfor heller ikke bekrefte at det er behov for tiltak.

Dersom det likevel viser seg å være behov for tiltak ved 9 vinduer, kan tiltak og kostnader som (takstmann B) har lagt til grunn benyttes.

Takstmann B uttalte følgende i e-post av 18.3.26:

Vedrørende at (takstmann R) ikke kan verifisere skjevheter, er vel en naturlig følge av at de ikke er på fysisk befaring, men heller utfører dette som en skrivebordsrapport. Hva kjøper skriver, at er ekstra vektbelastning trolig før utslagsgivende for etasjeskille. Men det er mere en byggeklinisk riktig utførelsesmetode å fjerne eksisterende gulv over betongdekke, før avretting. Om det skulle vært utført flytsparkling over trinnlyd (Rockwool), så ville dette blitt en byggefeil, hvor den ujevne høyden på flytsparkel ville belastet trinnlydplaten forskjellig, og dermed ville skjeve gulv igjen oppstått, med sprekk og nedbøyning av avrettingsmassen.

Konklusjon er at metoden som er beskrevet i vår rapport er den riktige metoden.

Kjøper har også fremlagt uttalelser fra en rekke firmaer om arbeider ved gulv, vindu, tak og carport.

Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Kjøper har videre anført at de påberopte forholdene utgjør avvik fra avtalt stand, samt at boligen er i dårligere stand enn det kjøper kunne forvente, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har særlig vist til at både etasjeskille/gulv mot grunn og vinduer ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten samt at det er avdekket konstruksjonsfeil tilknyttet tak og carport.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 323 156, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 30 dager etter 5.5.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, og anført at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har videre anført at de påberopte forholdene er innenfor det forventbare, og ikke utgjør mangler etter avhendingslova. Foretaket har også vist til at det ved en eventuell utmåling må foretas et betydelig standardhevingsfradrag, all den tid boligen er fra 1988/1989.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19, og at skjeve gulv, avvik ved vinduer og tak/carport utgjorde mangler etter avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det er reklamert rettidig over mangel knyttet til skjeve gulv, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Kjøper overtok boligen 08.06.2023. I krav om prisavslag av 05.05.2025 (..), opplyser kjøper at det skjeve gulvet ble oppdaget i mars 2025, i forbindelse med at kjøper hadde en befaring av tømmer som påpekte avviket. En eventuell uttalelse fra nevnte tømmer er ikke fremlagt. Reklamasjon ble fremsatt 08.04.2025. I den fremlagte befarringsrapporten (slik vi forstår det, skrevet av en annen faglært enn overnevnte tømmer), med befarringsdato 16.04.2025 og 28.04.2025, pekes det på ujevne gulv i større deler av boligen som følge av

byggefeil fra byggedato. Det vises til at det er målt høydedifferanse til 3,2 cm «i forhold til planhet». Vi har ingen holdepunkter for at det som fremgår av befaringsrapporten ikke stemmer, og det vises til avvik i flere av boligens rom – det er også inntatt bilder av det støpte gulvet i befaringsrapporten. Foretaket har i klagesvaret videre bl.a. vist til at kjøper burde ha oppdaget forholdet tidligere, og har bl.a. trukket frem at det på bildene i salgsprospektet var synlige sprekker mellom lister og gulv, og at kjøper burde oppdaget at møbler sto skjevt eller vippet eller at løse gjenstander som ble mistet på gulvet trillet vekk og ikke ble liggende på same sted. Til dette vil vi bemerke at takstmann som skrev tilstandsrapporten i 2023 ikke oppdaget skjevhetene ved sin befaringsrapport, og han ga etasjeskille/gulv mot grunn TG 1 i tilstandsrapporten. Så langt vi kan se, ble det ikke opplyst om skjevheter i gulvet ved salget. Kjøper kunne med fordel bidratt til å belyse forholdene rundt oppdagelsen av de skjeve gulvene nærmere, men slik saken er dokumentert for oss, har vi landet på at reklamasjonen i april 2025 er fremsatt «innen rimelig tid».

Nemnda er i likhet med sekretariatet kommet til at reklamasjonen over skjevheter i gulvet er rettidig og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel knyttet til skjevheter i gulvet. Boligen er oppført i 1988/89 og etasjeskille/gulv mot grunn var gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Innvendige overflater var gitt mørk TG 2, og det var opplyst at overflater måtte utbedres eller skiftes. Kjøper har etter overtakelse avdekket ujevnheter i gulvet i større deler av boligen. Det er etter nemndas syn sannsynliggjort at skjevhetene skyldes byggefeil fra oppføringen av boligen. Enkelte av høydedifferansene er 32 mm. Nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet, særlig sett i lys av at etasjeskiller/gulv mot grunn var gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Foretaket har reist innvendinger mot målingene som er foretatt, og det er etter sekretariatets vurdering fremlagt en fagkyndig skrivebordsrapport (uten befaringsrapport) fra takstmann R. Nemnda finner ikke at fra takstmann Rs rapport er egnet til å rokke ved holdbarheten av de faktiske funn og vurderinger av skadeårsak som fremgår av befaringsrapporten av 2.5.25 utarbeidet av takstmann B.

Når det gjelder kjøpers anførsler om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til avvik ved vinduene, tak og carport, har nemnda vært noe i tvil. Etter en samlet vurdering er nemnda kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 også på disse punktene.

Vinduene var gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og det var opplyst at vinduene, med unntak av de ut mot gaten, var fra 2017/2020. De vinduene det er avdekket avvik ved, nærmere bestemt lite helning på vannbrett i underkant av vinduet, er fra 2017/2020. Avviket er en byggefeil, og nemnda kan ikke se at dette var påregnelig sett i lys av takstmannens vurdering i tilstandsrapporten.

Når det gjelder avvik ved tak og carport, er det reklamert over utettheter i tekkingen rundt takhatt samt svak helling på yttertaket over bl.a. carporten. I sekretariatets drøftelse heter det følgende:

Som nevnt var boligen 34/35 år ved avtaleinngåelsen, og det samme var boligens yttertak. Boligens taktekking ble gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten, og det ble gitt flere negative opplysninger om taket ved salget, bl.a. mosevekst og at restlevetiden var begrenset. Boligens veggkonstruksjon ble også gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten, og det fremgikk bl.a. at det var påvist spredte råteskader i bordkledningen. Kjøper reklamerte i underkant av to år etter salget over avvik ved tak og carport. I den fremlagte befaringsrapporten er det pekt på at yttertaket har to feil som har ført til vanninntrenging – utettheter i tekking rundt takhatt og svak helning på deler av yttertaket. Vi vil bemerke at det i forskrift til avhendingslova § 2-9 bl.a. fremgår at takstmann skal se om det er tett rundt gjennomføringer og se om taket har tilstrekkelig helning.

Slik vi vurderer det, utgjør dette forholdet et grensetilfelle. På den ene siden trekker yttertaket alder og tilstandsgrad i tilstandsrapporten i retning av at noe avvik ved yttertaket var påregnelig for kjøper. På den andre siden ble det ikke opplyst om konkrete avvik ved taktekkingen ved salget, utover generelle aldersbetraktninger og at yttertaket hadde en del mosevekst. Det ble i tilstandsrapporten opplyst at taket hadde behov for rengjøring og at «skifte kan også vurderes innen ca. 10 år». Vi kan heller ikke se at det i tilstrekkelig grad ved salget ble varslet om at det allerede ved avtaleinngåelsen forelå forhold ved yttertaket som krevde tiltak. Etter en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen

har vi landet ned på at avvik ved tak og carport utgjør en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Vi har lagt avgjørende vekt på fravær av konkrete negative opplysninger tilknyttet taktekkingen ved salget.

Nemnda er enig i at dette forholdet utgjør et grensetilfelle, men er falt ned på samme konklusjon som sekretariatet og tiltrer begrunnelsen.

Nemnda er altså kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til skjevheter i gulvet, avvik ved vinduene og taket (både utettheter i tekkingen ved takhatt og svak helling på deler av yttertaket). Det er ikke anført noe i foretakets nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen konklusjon. Det vises også for mangelsvurderingen knyttet til vinduene og tak/carport til at rapporten fra takstmann R, som ikke har befart boligen, ikke er egnet til å så tvil om de konklusjoner som fremgår av befaringsrapporten utarbeidet av takstmann B.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. I brev av 20.3.26 har kjøper fremsatt et justert prisavslagskrav på totalt kr 313 156 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Av kravet utgjør kr 41 151 kjøpers andel av utgiftene til utbedring av vindu, tak og carport, og resten av kravet er knyttet til utbedring av skjevheter i gulvet. Nemnda legger det reviderte prisavslagskravet til grunn, men finner at det skal gjøres et visst standardhevingsfradrag knyttet til utbedringsarbeidene, jf. også sekretariatets drøftelse. Nemnda er kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 270 000. Det er i beløpet gjort fradrag for kjøpers egenandel.

Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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