

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-844

5.8.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – setningsskader/skjevheter – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En halvpart av tomannsbolig fra 1935 ble solgt «som den er» for kr 17,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.6.21. Boligen ble markedsført med noen senere oppgraderinger. Det ble samtidig trukket frem at boligen hadde «*flere originale arkitektoniske detaljer*» tegnet av to navngitte arkitekter. Videre ble det gitt konkrete opplysninger om ulike heftelser som var tinglyst. Disse heftelsene regulerte bl.a. bruken av eiendommen, og da særlig fordelingen av uteområdene og parkeringssituasjonen. I tilstandsrapporten fremgikk det også at det forelå et visst oppgraderingsbehov for enkelte bygningsdeler. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold, herunder skjevheter i gulv, fuktproblemer i garasje og kjellerstue, skader og svikt i gulv ulike steder, trinnlyd fra seksjonen over, manglende biloppstillingsplass, skader på kjøkkenvinduet, skader på kjøkkeninnredningen, defekte garasjeporter, avvik på ytterkledningen, og manglende nøkkel til kjelleren. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med. Foretaket har bestridt mangelsansvar, og i hovedsak vist til at det ikke ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at avviket ikke var vesentlig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning på totalt kr 929 917 med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av 1) skjevheter i gulv, 2) fuktproblemer i garasje og kjellerstue, 3) skader og svikt i gulv ulike steder, 4) trinnlyd fra seksjonen over, 5) manglende biloppstillingsplass, 6) skader på vindu kjøkken, 7) skader på kjøkkeninnredningen, 8) defekte garasjeporter, 9) avvik på ytterkledningen, og 10) manglende nøkkel til kjeller, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Twisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en halvpart av tomannsbolig fra 1935. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Tinglyste heftelser og rettigheter:

(...)

Det er tinglyst 3 servitutter på eiendommen og følgende antas å ha betydning for kjøpers bruk:

Dokumentnr: (...) ang. kjellerrom, hvor godkjent hobbyrom/kjellerrom er godkjent til midlertidig opphold og ikke kan benyttes til varig arbeidsrom eller overnatting.

Dokumentnr: (...), gir eier av gnr. (...), tinglyst rett til å kjøre inn til sin eiendom.

Dokumentnr: (...), gir eier av eiendom (...), tinglyst rett til å benytte plassen foran dobbeltgarasjen til 81F til snuplass.

De øvrige servituttene omhandler: (...) kommunes rett til vedlikehold av kloakkledninger.

I tillegg er det tinglyst servitutter i gammel grunnbok. Disse omhandler deling, vei, vannrør og gjerder men det øvrige er vanskelig å tyde. Disse hefter i eiendommen og kjøper overtar ansvaret for servituttene.

(...)

Diverse:

Det er inngått en sameieavtale mellom seksjon 1 og 3 datert 29.04.2021. Denne regulerer bruk av fellesarealer samt bruk av hage. Fordeling av hage ligger vedlagt denne salgsoppgaven. Opptegnet parkeringsplass ute gjelder ikke.

(...)

Parkering:

Parkering i egen dobbelgarasje under huset.

I salgsoppgaven var det også vedlagt tegninger som viste fordelingen av uteområdene. Fra boligsalgsrapporten hitsettes følgende:

Kjøkken - 1. etasje.

Kjøkken fra 2009. Stavparkett på gulv (originalt gulv fra byggeår, slipt og lakkert i 2009)

(...)

TG 2:

Overflater gulv: Det er stedvis sprekker i gulvet. Vurdert til å være normal bruksslitasje mtp alder.

Innredning: Kjøkkeninnredningen bærer preg av noe alder/slitasje.

(...)

Øvrige rom - 1. etasje.

Stavparkett på gulv (originalt gulv fra byggeår, slipt og lakkert i 2009).

(...)

TG 2:

Overflater gulv: Det er stedvis sprekker i gulvet. Vurdert til å være normal bruksslitasje mtp alder.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Kjeller.

(...)

TG 2:

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger): Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig er innredede rom under terreng å betrakte som risikokonstruksjoner vedrørende fukt.

(...)

Etasjeskiller - 1. etasje.

Etasjeskiller av tre. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Spisestue og stue.

TG 0 og 1 (...):

Skjevhetsmåling.

i:

Skjevhetmåling: Høydeforskjell fra høyeste til laveste punkt er målt til: Spisestue målt fra yttervegg til motstående vegg mot kjøkken, lengde 5,01 meter = 11 mm. Stue målt fra yttervegg til motstående vegg mot kjøkken, lengde 4,47 meter = 2 mm.

Etasjeskiller – Kjeller

Etasjeskille av betong. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling av kjellerstue.

TG 0 og 1 (...):

Skjevhetmåling.

i:

Skjevhetmåling: Høydeforskjell fra høyeste til laveste punkt er målt til: Kjellerstue målt fra yttervegg til motstående vegg mot bod, lengde 4,70 meter = 15 mm. Kjellerstue målt fra yttervegg til motstående vegg mot garasje, lengde 3,50 meter = 11 mm.

(...)

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

(...)

TG 0 og 1 (...):

Konstruksjon.

TG 2:

Fasader ink. Kledning: Liggende kledning av tre er stedvis malingslitt (vurdert å kunne skyldes tidligere bruk av linolje). Til informasjon ble kledning malt i 2012.

Vinduer/ytterdører:

(...)

TG 2:

Vinduer: Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

(...)

Grunnmur, fundamenter:

(...)

TG 2:

Grunnmur: Grunnmur er malingslitt. Pussavskalling er tilfelle på grunnmuren enkelte steder.

TGIU:

Fundamenter: Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn: Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Drenering fra 2009.

TG 0 og 1 (...):

Alder - Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark.

TG 2:

Vann fra yttertak og bortledning: Takvann har kun utkast samtidig med at det ikke er forsvarlig bortledning av vannet fra grunnmuren.

Utvendig terreng, ink fuktsikring av grunnmur: Utvendig terrengfall heller stedvis inn mot grunnmur.

(...)

Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) - Garasje integrert i kjeller

(...)

Informasjon: Garasje med adkomst fra utsiden på ca. 34 m². Ubehandlet betonggulv, -vegger og himling. Manuelt opererte porter.

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til problemer med dreneringen eller fukt i underetasjen/kjeller er det krysset av for «nei» med følgende kommentar:

Det ble foretatt drenering rundt huset november 2009. v Entreprenør (...)

På spørsmål om det er/har vært skjevheter, setningsskader eller sprekker i boligen er det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Små sprekker i takstrie og tapet i spisestue, enkelt utbedret.

På spørsmål om kjennskap til problemer råteskader/sopp i boligen er det krysset av for «nei». På spørsmål om utettheter i boligen er det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Liten vannlekkasje i tak ved antenne-nedføring. Er reparert av fagperson. Et vindu i stue dugger en sjelden gang, kan være punktert.

På spørsmål om det foreligger andre forhold kjøper bør kjenne til er det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Naboeiendommen (...) 81 G har tinglyst rett til å kjøre inn til sin eiendom samt en snumulighet på fellesarealene til (...) 81 EF.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 17 300 000 ved kjøpekontrakt signert den 18.6.21 og overtatt av kjøper den 29.10.21.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert over følgende forhold: 1) skjevheter i gulv, 2) fuktproblemer i kjellerstue, 3) skader og svikt i gulv ulike steder, 4) trinnlyd fra seksjonen over, 5) manglende biloppstillingsplass, 6) skader på kjøkkenvinduet, 7) skader på kjøkkeninnredningen, 8) defekte garasjeporter, 9) avvik på ytterkledningen, 10) manglende nøkkel til kjeller og 11) fuktmerker i garasjen.

Takstmann T skriver på vegne av kjøper bl.a. følgende i sin rapport av 6.9.22:

Etasjeskille mot kjeller:

(...)

Gang:

Over et strekk på ca 3,05 m fra stue og mot enden av gang er nivåforskjellen ca 3 cm. Gulvflaten er fallende fra stue og innover i gangen. I motsatt retning fra entré til vegg mot soverom er gulvflaten også fallende. Strekket er 2,65 med nivåforskjell på ca 3 cm.

Soverom:

Over et strekk på 3 m fra vegg mot gang til yttervegg er nivåforskjellen ca 3,5 cm. Gulvflatene er fallende fra yttervegg til vegg mot gang. Ved besiktigelse i kjeller er det registrert tilsvarende skjevheter.

(...)

Vurdering:

Planhetsavviket i de arealer som er omtalt her er å regne som vesentlige, og i strid med toleransekrav og normalt god håndverksstandard. Skjevhetene påvirker brukbarheten, og utgjør en vesentlig ulempe med hensyn til møblering og generell bruk av gang og soverom. Oppretting er nødvendig for å etablere normalt gode funksjoner.

(...)

Andre forhold:

SKADER I ORIGINAL PARKETT I STUE, SPISESTUE OG KJØKKEN:

Det er observert hull i parkettgulv ved åpning mellom spisestue og kjøkken, mot vegg i spisestue og i stue. Hull i original parkett kan utbedres ved sponing. Det bores et rundt hull, og hullet tettes med en tilsvarende rund spon i tilsvarende dimensjon, og med tilsvarende treverk.

SETNINGSSKADER I KJELLER:

Betonggulv i vaskerom i kjeller og tilstøtende arealer er preget av tilsvarende skjevheter som i første etasje.

KJELLERSTUE:

Endevegg/yttervegg mot syd i kjellerstue er foret inn i rommet med treverk. På befaringsdagen den 08.02.2022 ble det registrert symptomer på råte i veggflaten ved hjørne mot vegg til garasje. Konstruksjonen ble åpnet, og det ble konstatert råte i treverket som var satt opp mot grunnmuren.

(...)

GARASJE:

Nedre del av endevegg i betong i garasje (Vegg mot kjellerstue): Det er påvist saltutslag, malerflask og løss puss ca 65 cm opp på vegg, og over et strekk på 3 m.

Utbedringskostnadene ble samlet sett vurdert til kr 313 750.

Takstfirma O skriver på vegne av foretaket bl.a. følgende i sin rapport av 25.4.23:

Gulvflater:

Undertegnende har under besiktelsen målt høydeforskjellen i gangen til 2,8 cm fra stuedøren til hjørne mot soverom C.

Hva skjevheter i gangen skyldes er vanskelig å si noe konkret om. Det vi kan fastslå er at skjevheter på gulv i første etasje ikke harmonerer med himling i underetasje. Videre fremstår omliggende konstruksjoner, som soveromsdøren, listverk og gulvlist mv. tilpasset skjevhetene. Dette tyder på at skjevhetene trolig stammer fra tiden rundt byggeår eller årene etter.

(...)

Saltutslag garasje og vannskade sydøstlig hjørne kjellerstue:

I garasjen er det flere steder der avskallet puss er reparert med ny murpuss. Saltutslag vises tydelig flere steder på vegger og noe i tak. Det er drenert rundt huset i 2009. Grunnmursplasten er godt synlig rundt garasjen.

(...)

Under besiktelsen av kjellerstuen opplyser eier at takstmann ved tidligere anledning har åpnet vegg i kjellerstuen og ikke funnet fukt i dette området. Under besiktigelse fremstod konstruksjonen som tørr, det som fremstår som fuktskader er trolig av eldre dato og muligens insentivet til at det er gjort arbeider med drenering.

Skader og svikt i gulv:

Parkettgulvet er fra byggeår og det er stedvis sprekker i gulvet. Det er også registrert noe svikt/løst gulvbord i overgangen kjøkken til stue. Dette er vurdert til å være normal slitasje i lys av alder.

Det er observert noen hull fra tidligere rørgjennomføringer til radiator for oppvarming av boligen. Eier opplyser at hullene ikke kunne ses ved vising grunnet møblering. Optimalt sett kunne hullene vært spunset med propper.

(...)

Trinnlyd fra seksjonen over:

(...)

Dersom det skal vurderes noe ytterligere må det foreligge en lydmåling som sier noe om omfanget og referansen må vurderes. Referansen vil ta utgangspunkt i når boenhetene er seksjonert om dette ikke er byggeår.

Biloppstillingsplass ute:

Det foreligger en uttalelse fra proaktiv vedr. prissetting av dette forholdet. Hva som har vært grunnlaget for vurderingen er ukjent for undertegnede.

(...)

Vindu på kjøkkenet:

Vinduet antatt fra byggeår er av typen dobbeltramme. Rammen som holder enkeltglasset, har en vridning under hengslet. Glassruten er skadet. Vridningen gjør at rammen har ca. 10mm avstand til karmen i bunnen. Vinduet er av eldre dato og har behov for oppgradering/vedlikehold slik det også fremgår av salgsoppgaven.

(...)

Kjøkkeninventar:

(...)

Anbefalt bruksintervall til oppvaskmaskiner er 10-15 år og oppgradering/vedlikehold må påregnes. Kjøkkenviften fra Ikea mangler 2 stk. deksler som beskytter lampene for fett og smuss. Anbefalt bruksintervall til kjøkkenvifte er 10-15 år og oppgradering/vedlikehold må påregnes.

Garasjeporter:

Garasjeportene er fra byggeår og eier opplyser at det ikke er mulig å låse portene.

Ytterkledning:

Kledningen antatt fra byggeår, rundt inngangspartiet er slitt og noe råte kan påvises og ses fra bakkeplan. Kledningen skal ha blitt malt sist i 2012. I dette tilfellet så er kledningens alder ukjent, men at denne er mange titalls år gammel er overveiende sannsynlig. Det er ikke unaturlig at det er stedvis råteskadede bord på utsatte områder. Dette utbedres under normale vedlikeholds intervaller som er vist under. Kledningen er pr. i dag moden for vedlikehold.

Takstmann G har i sin rapport av rapport av 17.10.25 på vegne av kjøper vurdert utbedringskostnadene til totalt kr 606 985.

Videre har kjøper innhentet et pristilbud V AS, div. bilder, og lydopptak av trinnlyden. Foretaket har fremlagt en tilbakemelding fra Anticimex/v Serviceleder Bolig.

Kjøper har anført at det foreligger mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har i hovedsak vist til at selger og selgers takstmann misligholdt sin opplysningsplikt ved salget, og at det samlede avviket fra kjøpers berettigede forventning var vesentlig.

Kjøper har fremsatt et samlet krav om prisavslag og erstatning på kr 929 917, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangel etter avhendingslova, og at kjøpers krav delvis fremstår som udokumentert. Foretaket mener derfor at anførslene om parkering og trinnlyd må avvises fra behandling.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar verken etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller (tidl.) 3-9 andre punktum.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat og kan i hovedsak tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg kjøpers nemndsansmodning og anførselene knyttet til setningsskader, men kan ikke se at det er sannsynliggjort så alvorlige skader – herunder følgeskader – at det kan bli tale om mangel etter vesentlighetsbestemmelsen i avhl. § 3-9 andre punktum. Dette gjelder selv om øvrige avvik tas i betraktning. Det vises her til risikoopplysningene som ble gitt om boligens alder og tilstand. Nemnda oppfatter at det ikke er tale om pågående setningsskader med et umiddelbart behov for utbedring, men eldre skjevheter/skader som ikke er uvanlig i gamle boliger. At det kan være lytt i slike gamle boliger kan heller neppe anses om upåregnelig. Tålegrensen for lyd er uansett et subjektivt anliggende, og nemnda kan med sin skriftlige saksbehandling vanskelig foreta en forsvarlig vurdering av dette forholdet.

Nemnda kan videre heller ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for mangel etter avhl. § 3-7, ei heller at det er sannsynliggjort mangel grunnet uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8. Nemnda bemerker at både klage og nemndsansmodning kunne vært noe tydeligere på hva som er de rettslige argumentene for at det foreligger opplysningssvikt på selgersiden. Forholdet angående biloppstillingsplassen synes eksempelvis å være et privatrettslige anliggende, der naboen bruker hagen til biloppstilling i strid med servitutten som vedkommende har. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på at naboen faktisk har rett til noe annet enn det som ble opplyst om – nemlig en snuplass.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).