

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-881

18.8.2026

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

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

Feil ved mikrosementgulv – TG 2 – opplyst om «sprekke i mikrosement» – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En leilighet fra 1990 ble solgt for kr 7,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.4.24. Boligen ble markedsført som en «Unik 3-roms designerleilighet». I selgers egenerklæring var det opplyst om «Liten sprekk i mikrosement i overgang mellom stue og gang». Det samme fremkom av tilstandsrapporten. I samme rapport var punktene «Etasjeskille og gulv mot grunn» og «overflater» gitt TG 2. Takstmann hadde kommentert at det var registrert høydeforskjell i etasjeskillet. Etter overtakelse oppdaget kjøper at sprekkdannelsene i mikrosementen skyldtes feil ved underlaget, og at omfanget var større enn kjøper forventet. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at ble opplyst om sprekker i mikrosement i salgsdokumentene. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 190 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet på Østlandet oppført i 1990.

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

Unik 3-roms designerleilighet i hjerte av (...) – Sydvendt balkong - Heis - Garasjeplass - Nyoppusset i 2023 (...)

Leiligheten fremstår moderne med fine flater, eksklusive materialvalg og en god planløsning

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2012, og hadde bebodd boligen i 11 år og 4 måneder. På spørsmål om kjennskap til f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, har selger svart «Ja», og kommentert:

Liten sprekk i mikrosement i overgang mellom stue og gang.

På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc), har selger svart «Nei». Under punktet «tilleggs kommentarer», har selger opplyst at boligen ble pusset opp av byggefirma E, samt at det ved ekstremkulde kunne være lurt å ha en vifte stående mot rørene rundt varmtvannstanken.

I tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget ble overflater vurdert til tilstandsgrad (TG) 2, og i rapporten fremgikk det at det var observert riss/sprekker på overflate på soverom 2 etter arbeider fra håndverker. Tilstandsgraden ble begrunnet utfra dette avviket, og det ble anbefalt utbedringer.

Etasjeskille og gulv mot grunn ble også vurdert til TG 2, og det ble besvart bekreftende på spørsmål om påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv. Tilstandsgraden ble begrunnet

med høydeforskjell på ca. 15 mm i stue, lokalt per 2 meter = 5 mm. I soverom ble det målt høydeavvik på ca. 10 mm, lokalt per 2 meter = 5 mm. Det ble også opplyst at deler av mikrosement var påført for mye i stue og manglende ved dør ved bad. Det ble også registrert sprekker i overganger mellom stue/gang og stue/kjøkken, under teppe og ved overgang vegg/gulv ved balkongdør. Riss i overflatene ble anbefalt utbedret, mens høydeforskjellene ble opplyst å være mindre rasjonelt å utbedre som et enkeltstående tiltak.

Budaksept fant sted 23.4.24. Budjournalen viser at kjøper, to ganger før siste bud tok forbehold om retting av sprekk i mikrosementgulvet. I kjøpers siste bud var det ikke tatt inn et slikt forbehold.

Boligen ble solgt for kr 7,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.4.24, og overtatt av kjøper den 1.7.24. Det ble ikke gjort anmerkninger i overtakelsesprotokollen.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at sprekkdannelser i mikrosementen i stuen skyldtes feil ved underlaget og at omfanget var betydelig større enn hva kjøper ble forespeilet ved kjøpet.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 25.9.24.

Kjøper rekvirerte byggefirma S for å innhente mer informasjon om arbeid med legging av mikrosement. Kjøper fikk da oversendt dokumentasjon på arbeidene som ble gjort i boligen. Dokumentasjonen viser at det var selger selv som var ansvarlig for å kartlegge underlaget, og at byggefirma S kun la mikrosement over. Fra e-post datert 24.1.25 fra byggefirma S hitsettes:

Det stemmer at underlaget er klargjort av kunde. Min anbefaling var å rive eksisterende gulv og legge avrettingsmasse før mikrosement. Det hadde han ikke økonomi til og ville derfor ta seg av klargjøringen selv.

Jeg ga noen anvisninger om hva som bør gjøres, men vet ikke noe om den utførelsen ellers. Mikrosementen er lagt med primer, armeringsnett, fire lag mikrosement, sealer og to strøk hard polyuretan lakk.

En god type mikrosement som er lagt riktig sprekker i utgangspunktet ikke. Unntaket er hvis det gjentatte ganger blir strukket i mikrosementen på samme sted. Som f.eks hvis det er bevegelse i underlaget når man går over.

Kjøper rekvirerte deretter fagkyndig R for ytterligere undersøkelser, og det ble utarbeidet rapport datert 10.4.25. Nødvendige utbedringskostnader ble estimert til kr 190 000 i e-post datert 9.5.25, og omfatter riving av gulv og gjenoppbygging av gulv. Risiko for avvikende fargeforskjeller i mikrosement ble oppgitt som årsak til at det var nødvendig å ta hele gulvet. Fra rapporten hitsettes:

Det er lagt mikrosement på gulvet i stort sett hele leiligheten, i entré/gang, stue og kjøkken. I entré og kjøkken er mikrosementen lagt på et tilfredsstillende underlag som er avrettingsmasse.

Det generelle kravet til underlag for mikrosement er at materialet skal være hardt og stabilt.

I stuen er ikke dette tilfellet der det er lagt på plater som er tydelig løse og ikke limt fast til underlaget. Resultatet av dette er at det flere steder er tydelige linjer som vises i skjøtene mellom platene, noen steder er det sprekker mellom platene. (...) Det er videre tydelig hul lyd under hele gulvet i stuen, noe som vises i de vedlagte videoene her: Videoer fra (adresse) I videoene er det også fanget opp at platene er løse og gir etter ved belastning. (...)

Plantegning - det berørte området er i stuen.

Utbedring:

Hele gulvet i stuen må rives opp, både mikrosementen og de underliggende platene. Deretter må gulvet bygges opp med tilfredsstillende materialer, optimalt sett avrettingsmasse, men det er kanskje mulig å lime på egnede plater, slik at gulvet når høyden til de tilstøtende rommene, både kjøkken og entré/gang. Når dette er gjort så anbefales det å legge ny mikrosement over hele gulvet for å få et tilfredsstillende og helhetlig resultat.

I e-post fra selger til ansvarlig megler datert 12.9.25, spurte selger om følgende:

Kan du bekrefte at vi fortalte kjøper om høydeforskjellen fra stue til kjøkken og gang? Og at han fikk beskjed om at vi kunne tette sprekke med mikrosement, men at det ville spreke opp igjen pga høydeforskjellen?

Som du leser i saken mener han at utbedringene er mer krevende enn han hadde inntrykk av, og at han trodde at han kunne legge mikrosement i sprekke. Dette sa vi jo at ikke var mulig etter de første budene hans da han krevde utbedring?

I e-post fra megler til foretaket datert 12.9.25, fremgår det at han bekrefter å ha informert kjøper om «det du nevner under».

Ifølge foretaket har selger forklart at han fikk godkjenning fra byggefirma S til å klargjøre underlaget selv før det ble påført mikrosement.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har vist til at utbedringsbehovet var større enn det de ble forespeilet før kjøpet, og at selger har holdt tilbake opplysninger om ufaglært arbeid.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 190 000, samt krav om forsinkelsesrenter regnet fra 4.6.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at det er grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-10. Foretaket har særlig vist til at det ble gitt opplysninger om sprekke i mikrosement før salget, og at kjøper ble informert om at tettingsarbeider ikke ville løse problemet. Videre har foretaket vist til at kjøper ikke tok forbehold, selv om de var kjent med at utbedring ville kreve større arbeider, samt til at selger ikke plikter å informere om at enkle grunnarbeider er gjort ufaglært.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og viste bl.a. til at de aktuelle bygningsdelene var gitt TG 2 og at det var opplyst om synlige riss og sprekke i mikrosementen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet fant ved sin vurdering av saken at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet feil ved gulvet/mikrosementen, herunder at undergulvet var lagt av selger selv. I drøftelsen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 heter det:

Herværende sak gjelder en leilighet i en bygård oppført i 1990, som ved salget ble markedsført som en «lekke», «nyoppusset» designleilighet med «fine flater, eksklusive materialvalg og god planløsning». Videre ble det opplyst at oppussingsarbeidene var utført faglært. Firmanavn ble også oppgitt (...). Etter sekretariatets oppfatning, kunne kjøper både utfra synlig tilstand og disse opplysningene, berettiget ha nokså høye forventninger til boligens tilstand.

Når sekretariatet likevel har kommet til at det påberopte forholdet ikke utgjør en mangel ved boligen, skyldes det at kjøper etter vår oppfatning ble gitt klare signaler om at det forelå feil ved boligens gulv som ville kreve større utbedringer på sikt. I vurderingen har sekretariatet særlig funnet å vektlegge betydningen av at både boligens overflater og etasjeskille/gulv mot grunn ble vurdert til TG 2, som i henhold til fremlagt rapport blant annet skal gis der bygningsdelen har «vesentlige avvik» som «feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon». Videre ble kjøper uttrykkelig varslet om at det var synlige riss og sprekke i mikrosementen som etter arbeider fra håndverker som ville kreve utbedring. Sprekke var også synlig på flere av boligens øvrige rom hvor det var lagt mikrosement, herunder mellom stue/gang og stue/kjøkken, under teppe og ved overgang vegg/gulv ved balkongdør. I tillegg ble det opplyst om høydeforskjeller i etasjeskillene som ikke ville være rasjonelt å utbedre som et enkeltstående tiltak, samt at selger også i egenerklæringen hadde opplyst om «Liten spreke i overgang mellom stue og gang». I tillegg viser vi til fremlagt megleruttalelse og budjournal, hvor det fremgår at kjøper forut for salget skal ha blitt informert om at mikrosementgulvet ville spreke opp igjen, selv etter lokale tiltak, på grunn av

høydeforskjeller i underliggende konstruksjoner. At kjøper hadde kjennskap til dette, er ikke bestridt i etterkant. Slik vi forstår kjøpers krav, er dette nettopp også årsaken til at det er anbefalt å utbedre hele gulvet. Vi viser til fremlagt e-post fra fagkyndig R.

På denne bakgrunn kan sekretariatet vanskelig se at det, uavhengig av om selger hadde opplyst å ha gjort grunnarbeidene selv, måtte fremstå upåregnelig for kjøper å måtte foreta større utbedringer for å rette opp i høydeforskjellene på sikt. Etter vår vurdering måtte også kjøper regne med at lokale utbedringer på midlertidig basis ville gi kosmetiske fargenyanser i gulvoverflaten, og at lokale utbedringer måtte påregnes på grunn av underliggende skjevheter. Vi kan heller ikke se at kjøper har dokumentert at sprekken på nåværende tidspunkt har utviklet seg på en måte som går utover det kjøper kunne forvente utfra samlet opplysningsbilde.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, og nemnda tiltrer sekretariatets drøftelse, hvor de relevante momentene er løftet fram og avveid på en skjønnsom måte. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder at selger ikke opplyste om at det var ham selv som utførte grunnarbeidene på gulvet før det ble lagt mikrosement. Også på dette punktet tiltrer nemnda sekretariatets begrunnelse. Nemnda vil særlig fremheve følgende i sekretariatets drøftelse:

For ordens skyld tilføyer vi også her at det ikke er fremlagt dokumentasjon som viser at selger uttrykkelig ble frarådet å gjennomføre grunnarbeidene selv, og hva som eventuelt ble gjort etter anvisninger fra fagkyndige i byggefirma S. Slik vi ser det, har det imidlertid formodningen mot seg at selger bevisst ville utført arbeidet på en utilfredsstillende måte, og at etterfølgende fagkyndige arbeider med mikrosement skulle vært gjennomført, dersom grunnarbeidene var klart utilfredsstillende. Se også nærmere FinKN 2015-070 og FinKN 2013-062. Avgjørende i saken her er imidlertid at kjøper, slik vi forstår fremlagt dokumentasjon, fikk opplyst om både sprekker i mikrosementen og om nivåforskjeller i gulvkonstruksjonen.

I tillegg peker vi på at det riktignok er selger som har bevisbyrden for at det ble gitt muntlige opplysninger forut for salget, også når disse er gitt av megler på visning og under en budrunde, se bl.a. FinKN 2020-101, FinKN 2020-390, FinKN 2021-345, FinKN 2022-556 og FinKN 2021-298. Vi viser særlig til FinKN 2021-1191 der nemnda fremholder at det er "uten betydning hva som ble sagt og gjort på visningene". Tilsvarende fremgår av rettspraksis, se bl.a. LG-2012-183280, og LH-2014-99138. I denne saken kan vi imidlertid ikke se at foretakets anførsler og meglers forklaring er bestridt av kjøper, og minner om at vi har skriftlig saksbehandling. Vi finner det på denne bakgrunn sannsynliggjort at kjøper forut for salget var kjent med at mikrosementen ville sprekke opp igjen etter lokale utbedringer grunnet underliggende høydeforskjeller. I alle tilfeller finner vi det vanskelig å se at innvirkningsvilkåret er oppfylt i et slik tilfelle, hvor kjøper ble gitt konkrete risikoopplysninger om gulvoverflatene og måtte påregne større utbedringer dersom det på sikt skulle være aktuelt å rette opp de grunnleggende skjevhetene.

Heller ikke på dette punktet er det anført noe i nemndsansmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan altså ikke se at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det er da ikke nødvendig å ta stilling til foretakets anførsler knyttet til avhl. § 3-10.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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