

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1066

28.10.2025

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

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

Feil ved bad – råteskader – TG 2 og TG 0 – uriktig opplysning om badets alder? – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14 – forskriften § 2-23.

En halvpart av en tomannsbolig fra 1972 ble solgt for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.4.24. I boligens tilstandsrapport var det opplyst at badet i 2. etasje var «Pusset opp ca 2007». Badets bygningsdeler var for det meste gitt TG 2, og det ble bl.a. påpekt at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert for membran og sluk. Punktet «Tilliggende konstruksjoner våtrom» ble gitt TG 0, og det var opplyst at hulltaking var foretatt fra gangen mot dusjen da det ikke lot seg bore fra toalettrom. I selgers egenerklæring ble det opplyst at «Badet ble oppgradert i midten av 80 tallet. Toalettet ble oppgradert i 2010/11», og at arbeidet var utført av ufaglærte/egeninnsats. I forbindelse med oppussingsarbeider etter overtakelsen, oppdaget kjøper fukt- og råteskader i badets tilstøtende konstruksjoner. Kjøper anførte bl.a. at det var gitt feil opplysninger om badets alder, og at det var holdt tilbake opplysninger om avvik ved badet. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til risikopplysningene om badet ved salget. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning om badets alder, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 347 750, krav om erstatning for sakskostnader kr 120 438.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved bad , jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en halvpart av tomannsbolig i Vestfold oppført i 1971.

I salgsprospektet ble boligen omtalt som praktisk og innholdsrik, med bad i kjeller og 2. etasje, i tillegg til vaskerom og toalettrom.

Videre ble det opplyst følgende i tilstandsrapporten datert 16.10.23:

Byggeår

1971

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon – jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

(...)

2 ETASJE > BAD

Generell

Baderom med flis på gulv og vegger og panel i taket. Innredet med dusjhjørne, møbel m/servant, speil og 2 overskap.

Pusset opp ca 2007.

Overflater vegger og himling - lys TG 2

Flis på vegger og panel i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Noen misfarget og slitte fuger i dusjen og stedvis sprukket silikonfuge (hjørne). Det ble ikke målt unormal fukt i dusjen, enn normalt med vann rett på flis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fugen kan vaskes eller byttes av fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater Gulv - mørk TG 2

Flis på gulv og det ble målt 12 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til sluk. Oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er tilnærmet flatt fall i dusjen og det blir vannsamling. Noen slitte fuger i dusjen. Det ble målt fukt i dusjen som er normalt med vann rett på flis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det nærmer seg oppgradering, eventuelt montering av lukket kabinett.

Sluk, membran og tettesjikt - mørk TG2

Sluk i støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning - TG 1

Innredet med dusjhjørne, møbel m/servant, speil og 2 overskap.

Ventilasjon - mørk TG 2

Ventil i taket over dusjen og tilluft via dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilleggende konstruksjoner våtrom - TG 0

Hulltaking er foretatt fra gangen mot dusjen og det ble ikke indikert fukt eller skade. Det ble målt 8,4 % fuktkvote som er normalt. Det lot seg ikke bore fra toalettrom.

Videre fremgikk det av egenerklæringsskjemaet datert 12.3.24 at eiendommen ble solgt ved fullmakt, men at selger likevel hadde bebodd eiendommen siste 12 måneder. Selger krysset «ja, kun ufaglært/egeninnsats» på spørsmål om utført arbeid på våtrom:

Badet ble oppgradert i midten av 80 tallet. Toalettet ble oppgradert i 2010/11.

Selger krysset «ja» på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert, og ga følgende kommentar:

Tettesjikt/membran og sluk ble fornyet samtidig.

Boligen ble solgt for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.4.24, og overtatt av kjøper den 31.5.24.

Etter overtakelsen startet kjøper oppussing av eiendommens andre etasje. Oppussingen besto blant annet av utskiftning av innvendige overflater, og etter oppriving av veggkonstruksjoner i tilgrensende badet rommet ble det avdekket råte- og soppskader.

Det ble reklamert overfor foretaket, og i forbindelse med reklamasjonsprosessen innhentet kjøper befaring rapport fra byggefirma V:

3. Badet rom i 2 etg – bestikkelse den 21.06.24

Under befaring ble det observert flislagte vegger og flislagt gulv. Det antas at som vanntett sjikt ble det brukt «smøre membran» under fliser. Plater på utsiden av badet rom ble fjernet, isolasjon tatt ut. Dør mellom bad og stue ble demontert. Himling av trepanel.

(...)

4. Fukt og kondens-skader inne i vegg på badet rommet. Alvorlige avvik under oppussing rund A. D. 2007.

Til tross for at tilstandsrapporten som var vedlagt salgsoppgaven innhold resultater av hulltaking ble det ikke fuktskader i veggene registrert. Under befaring ble det påvist avvik i prosjektering og utførelse som førte til store fuktskader i konstruksjonen.

Bak gipsplater ble det montert 0,15 dampsperre som sammen med den diffusjonstette membran under flisene førte til «damptett» konstruksjon uten mulighet for luftig. Dette har resultert i omfattende fukt og kondensskader mellom dampspærren og gipsplatene. Det er observert mugg og sopp, som kan utgjøre en helsefare.

Det var ikke mulig å inspisere vegg mot naboen under befaringen.

(...)

[Bilde] Oversikts-bilde av skadet vegg som viser fuktige gipsplater.

[Bilde] Bilde tatt ved dør til badet rommet. Fuktskade til venstre.

[Bilde] Bilde av dampspærren brukt bak gipsplater inn i badet romsvegger.

(...)

5. Konklusjon

Badet rom må rives og pusses opp på nytt.

Bildene i rapporten viste datostempling på bygningsdeler fra 2001. I takstrapporten ble utbedringskostnader estimert til kr 335 250. Kjøper har også innhentet et pristilbud for totalrenovering av badet fra byggefirma D til kr 315 000.

Kjøper har i tillegg fremlagt bilder som viste badet under renovering, hvor det også fremgikk datostempling fra 2001.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det var opplyst at badet var oppusset rundt 2007. Etter at konstruksjoner var revet har kjøper imidlertid funnet indikasjoner på at deler av badet ble oppgradert i 2001. Etter kjøpers syn var aldersavviket et avtalebrudd etter avhl. § 3-1. Videre ble det vist til at hulltaking i tilgrensende konstruksjoner ble gitt TG 0, uten bemerkninger fra takstmann. At det i realiteten var fukt, sopp- og råteskader i veggene utgjorde etter kjøpers syn et avtaleavvik – særlig hensyntatt at skadene skyldtes ufagmessige konstruksjoner i veggene. Ifølge kjøper ble eiendommen også solgt med manglende og/eller uriktige opplysninger som følge av at skadene ikke ble avdekket og opplyst i forkant av kontraktsinngåelse, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har påpekt at selgers takstmann måtte ha lagt til grunn at badet var fra 2007 basert på opplysningene i takstrapporten. I tillegg har kjøper vist til at veggen som ble gitt TG 0 var samme vegg hvor det nå var avdekket skader.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 347 750, takstutgifter på kr 12 500, i tillegg til advokatkostnader, jf. avhl. § 4-14.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har i hovedsak vist til badets alder og risikoopplysningene om badet. Det ble videre vist til at sluk, membran og tettesjikt ble vurdert til mørk TG 2, i tillegg til at det var gitt opplysninger i egenerklæringsskjemaet om arbeid ved egeninnsats på badet. På denne bakgrunn, måtte det avdekkede ligge innenfor det kjøper med rimelighet måtte forvente, samt at badet ble levert i avtalt tilstand jf. avhl. §§ 3-2 og 3-1. Etter foretakets syn var det ikke holdepunkter i saken som tilsa at vilkårene for mangelsansvar i avhl. §§ 3-7 eller 3-8 var oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Sekretariatet la avgjørende vekt på at det ble gitt negative opplysninger om badet ved salget, og at kostnader til renovering av badet var påregnelig for kjøper.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel ved badet etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2 første ledd. Det er bl.a. vist til følgende i oppsummeringen:

Etter en samlet vurdering av de ovennevnte forhold, har sekretariatet funnet at fukt, sopp- og råteskadene bak baderomsveggen ikke utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-2, jf. 3-1. Det avgjørende er at det var belyst forholdsvis sterk risiko for badets tilstand, og vi viser til våre betraktninger overfor angående opplysninger som fremgikk av egenerklæringsskjemaet og tilstandsrapporten. At badet var opplyst «pusset opp» i 2007, samt TG 0-angivelsen fra takstmann, kan ikke tilsidesette den markerte risikoen som var opplyst ved baderommet.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ble gitt en rekke risikoopplysninger om badet. Badets bygningsdeler var for det meste gitt TG 2, og det ble bl.a. påpekt at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert for både membran og sluk. Det ble også gitt opplysninger om egenarbeider i egenerklæringsskjemaet. Nemnda er videre enig med sekretariatet i at «pusset opp» etter alminnelig språkforståelse omfatter et bredt spekter av forskjellige oppgraderinger. Begrepet skiller seg språklig fra eksempelvis «renovert», som er en indikasjon på mer omfattende arbeid.

Når det gjelder angivelsen av TG 0 for «Tilleggende konstruksjoner våtrom» er dette formodentlig knyttet til at selve hulltakingen ikke indikerte noe fuktproblematikk overhodet. Det fremgår

riktignok av forskrift til avhendingslova («tryggere bolighandel») § 2-23 første ledd at TG 0 skal gis der bygningsdelen er «tilnærmet ny». Samtidig presiseres det i bestemmelsens siste ledd at «for valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig». I NS 3600:2018 er det inntatt en egen tabell, med kriterier for hvilke tilstandsgrader som skal settes på de ulike punktene, på bakgrunn av de funn som takstmannen gjør. For fuktmåling i tilstøtende konstruksjon skal det gis TG 0, dersom det ved hulltaking hverken konstateres fuktskader, eller avvik/feil utførelse uten fuktskade (som skal gis TG 2). TG 1 er ikke tillatt på dette punktet.

Takstmannen synes derfor ikke å ha gjort noe direkte feil i denne saken. Det kan likevel stilles spørsmål ved om det er behov for en noe bedre harmonisering mellom forskriften § 2-23 første ledd og NS 3600:2018 på dette punktet.

Når det likevel viste seg å være fukt i konstruksjonen som ble gitt TG 0, blir det naturlig nok uansett et viktig moment i påregnelighetsvurderingen. Likevel må angivelsen ses i sammenheng de øvrige risikopplysningene som ble gitt om badet. Som sekretariatet også har vist til, vil hulltaking dessuten alltid bare være en stikkprøve.

Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til samme som sekretariatet, nemlig at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd i saken.

Derimot har nemnda funnet spørsmålet om mangel grunnet opplysningssvikt om året for oppussing mer tvilsomt, jf. avhl. § 3-8.

I tilstandsrapporten fremgår det at badet ble pusset opp i «ca. 2007». I nemndsansmodningen er det vist til forhold som trekker i retning av dette ikke kan være korrekt, og at nevnte oppussing mest sannsynlig må ha skjedd rundt 2001. Det er bl.a. vist til at datoen «15.08.01» er trykket på fuktsperren som produksjonsdato. Videre er en rekke gipsplater merket med datoen 13.12.01. Det er, så vidt nemnda kan se, ikke fremlagt noen kommentar fra foretaket om dette utover en henvisning til at boligen er solgt ved fullmakt. Nemnda ser at det naturligvis kan være en mulighet for at eldre bygningsdeler ble brukt ved en oppussing i 2007. Men nemnda er likevel henvist til å bygge på det som alt i alt fremstår som mest sannsynlig ut fra sakens dokumenter. Slik denne saken ligger an, har nemnda kommet til at 2001 mest sannsynlig er det korrekte år for siste oppussing. Nemnda kan derfor i det alt vesentlige slutte seg kjøpers subsidiære anførsel i nemndsansmodningen av 26.6.25:

For det annet – her har selger gitt uriktige opplysninger, også om man skal legge til grunn at han har opplyst at badet er fra 2007, slik vi mener er opplyst. Badet er betydelig eldre enn forutsatt ved kjøpet. Kjøper kunne forvente et bad fra 2007, men har faktisk fått et bad som er bygd i 2001 eller kanskje i starten av 2002. 6 års forskjell utgjør en betydelig verdi og betydelig økt risiko for at noe er galt med badet, hvilket det altså viste seg å være.

Det foreligger dermed en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. Alder på bad er i seg selv et kjøpsmotiverende element, og nemnda finner at innvirkningskriteriet er oppfylt.

Det skal etter dette utmåles et prisavslag etter avhl. § 4-12 for dette, med utgangspunkt i hva aldersforskjellen representerer rent verdimeslig. Nemnda har funnet vurderingen vanskelig. I mangel av holdepunkter finner nemnda det forsvarlig å ta utgangspunkt i kjøpers anførsel på dette punktet i klagen til nemnda:

Antatt levetid på bad er ikke opplyst i prospektet. Det er ingen faglig enighet om slik levetid. Ofte brukes 30 år som forventet levetid. Dersom det stemmer, betyr det at badets forventede levetid er redusert med 20 %. Det betyr at Kjøper må bytte badet 6 år tidligere enn forutsatt ved kjøpet, på grunn av direkte feilopplysning fra Selger. Dersom vi legger til grunn at kostanden ved et bad nedskrives likt over alle leveårene, innebærer dette at prisavslag må settes til minimum 20% av nyprisen av et tilsvarende bad, som takstmannen altså har

satt til kr 335 250,-. Mao skal prisavslag fastsettes til $335\,250 \cdot 20\% = 67\,050,-$. Dersom en kortere forventet levetid legges til grunn, skal prisavslaget økes tilsvarende.

Nemnda anser kr 67 050 rimelig og tar derfor utgangspunkt i dette ved beregning av prisavslaget. I tillegg bør kostnad til befaringsrapport på kr 12 500 inngå i prisavslaget, gitt at det var denne rapporten som avdekket det antatte tidspunktet på oppussingen av badet. Hensyntatt egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd blir dermed samlet prisavslag kr 69 550.

Når det gjelder kjøpers krav om erstatning for utgifter til advokat på kr 107 938, må en uriktig opplysning om alder på oppussing antas å ligge innenfor selgers kontrollssfære etter avhl. § 4-14. Etter fast nemndspraksis skal imidlertid utmålingen ta utgangspunkt i hvorvidt kjøpers mangelskrav helt eller delvis har ført frem. Dersom kjøper kun når frem på et mindre punkt for nemnda, kan ikke det fulle erstatningsbeløpet veltes over på selger. Nemnda finner på denne bakgrunn at erstatningen passende kan settes til kr 25 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).