

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1316

23.12.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Avvik ved 13 år gammelt bad – TG 2 – risikoopplysninger – takstansvar? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En leilighet fra 2011 ble solgt for kr 3,86 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.3.24. I boligens tilstandsrapport var bl.a. badets overflater på vegger og gulv gitt TG 2. Den samme vurderingen ble gjort av membran, tettesjikt og overgang til sluk. Videre ble det gitt risikoopplysninger om bl.a. bomlyd i enkelte fliser og riss/sprekker i flisfuger. I selgers egenerklæring var det krysset av «Nei» på spørsmål om kjennskap til feil ved boligens våtrom. Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved badet. Kjøper anførte at forholdene utgjorde mangler da de var upåregnelige, og at selger og selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste i hovedsak til at det var gitt konkrete risikoopplysninger som samsvarte med forholdene kjøper nå påberopte som mangler. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 202 015, i tillegg til krav om erstatning for takstutgifter og for mye betalt dokumentavgift kr 14 663, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet på Vestlandet oppført i 2011.

Før salget ble det fremlagt salgsprospekt, egenerklæringsskjema fra selger samt tilstandsrapport.

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

Kort om eiendommen

- God intern beliggenhet i blokken (6 etasje) med utsyn mot grøntområder.
- Stor solrik balkong med sol ca fra kl 11-20 og plass til utemøbler.
- Fast parkering i anlegg med el-billader med tilhørende sportsbod.
- Hovedsoverom med eget walk-in closet.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte eiendommen i 2019. Selger opplyste videre bl.a. følgende om boligens bad i egenerklæringsskjemaet:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Nei

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun faglært

Firmanavn: (Elektrikerfirma E)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Byttet speil over servant.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Nei

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Svar: Ja

Kommentar: Faktura fra elektriker

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

I tilstandsrapporten, med befæringsdato 27.2.24, fremgikk følgende om boligens bad:

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling – Vannrør – Avløpsrør (inkl. sluk) – Slukets tilgjengelighet for rengjøring – Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det – Ventilasjon – Sanitærutstyr / innredning – Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 32,9 %, temperatur 17,4 grader C og omgivende 0,9 grader C.

TG 2:

Overflater vegger: Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt, men eksakt årsak er ikke kjent. Anbefaler ytterligere undersøkelser og utredning. Se vedlagte bilder.

Overflater gulv: Det registreres bomlyd i enkelte fliser i blant annet dusjonen, noe som kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag. Utbedring bør vurderes. Det er også observert manglende silikonfuge mellom gulvflis og vegg i dusjonen. Silikon anbefales.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet våtrom under servant er usikker. Fare for fukt kan komme inn i konstruksjon. Tetting anbefales.

Fallforhold (gulv): Lokalfall i dusjonen ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på ca. 10 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. Etter dusjing uten vannrettet er observert stående vann/totalt på deler av overflaten. Til informasjon: Nåværende fall for drenering på topp membran og gulvflis i dusjonen på tilfeldig sted er målt til ca. 20 mm på en avstand på ca. 1,80 meter. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Boligen ble solgt for kr 3,86 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.3.24, og overtatt av kjøper den 15.4.24.

Den 18.4.24 oppdaget kjøper bl.a. at en av veggflisene på badet bulte ut fra veggen, og fremsatte reklamasjon over avvik ved badet.

Kjøper har fremlagt befæringsrapport av 6.6.24, hvor det bl.a. fremgikk flere steder at arbeid på badet fremsto ufaglært og ufagmessig utført. Det fremgikk bl.a. følgende i rapportens konklusjon:

Løse fliser på bad:

Løse fliser på bad er et resultat av at fliselimet som er brukt har en herdet overflate før fliser er satt på, dette resulterer i at det ikke er heft på fliser og lim. Bad bærer preg av at det ikke er utført fagmessig. Bad må rehabiliteres i sin helhet som følge av dette.

Utbedringskostnad 185 000,-

Bom i fliser og mangel på fugemasse på gulv:

Dette er et resultat av at det er lagt fliser rett på eksisterende gulvbelegg fra byggeår. Ut ifra funn rundt sluk, er det ikke tegn på at det er gjort tiltak for å bedre heft mot underlag, dette bør gjøres når det monteres fliser på belegg. Dette resulterer i at ved bruk vil fliser slippe fra underlag.

Kjøper har fremlagt bilder av dokumenter i en perm han mottok fra selger etter overtakelse, hvor det bl.a. fremgikk at badets opprinnelige gulv og vegg var belegg. Det ble også fremlagt bilde av fakturaer fra flisefirma M fra 2011 som bl.a. viste til leie av stor fliskutter og kjøp av fliser.

Det ble fremlagt pristilbud av 14.5.25 fra rørleggerfirma B for utbedring av badet på kr 221 026 inkl. mva.

Selger har i e-post forklart følgende:

Fliser på badet: (...)

Flisene på badet er kommentert av takstmann. Og det har ikke vært gjort noe med badet siden leiligheten ble kjøpt i 2019 av meg. Jeg har aldri vært borte i at flisene er løse og har de siste tre årene leid ut leiligheten uten noen problemer. Det er flere fuger som ikke er helt feilfrie, men hverken jeg eller takstmann eller leietakere har kommentert eller funnet feil på flisene. Viser her til takstrapporten. Samt at badet er fra 2011 ergo byggeår.

Løse lister på badet: (...)

Dette har jeg ingen kjennskap til, hvis lister holder på å falle ned er dette noe selger skulle sett ved vising da leiligheten ikke har vært bebodd siden salg. Dette skulle vært oppdaget på vanlig vising av kjøper.

Ifølge foretaket har takstmannen som skrev tilstandsrapporten sluttet i takstfirma A, men det ble fremlagt uttalelse fra kvalitets- og opplæringskonsulent bolig hos takstfirma A:

Takstmann B har sluttet hos oss for en tid siden. Jeg ser ingen grunn til å oppsøke han. For øvrig synes jeg TG2 med opplysninger om risiko knyttet til badet må holde i massevis i denne saken. Kan ikke se at det er noe vesentlig som burde vært annerledes både når det gjelder TG2 og opplysninger knyttet til dette badet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har vist til at badet ikke var i tråd med forventet tilstand og at det var gitt mangelfulle opplysninger både fra selger og takstmann. Det ble ikke opplyst om manglende vedheft for veggflisene i tilstandsrapporten. I tillegg har kjøper anført at takstrapporten ikke oppfylte minstekravene i takstforskriften, jf. forskriften § 2-2, og at deler av den derfor måtte settes til side som ugyldig, jf. § 1-5. Kjøper har også vist til HR-2025-1749-A, og anført at kravet ikke var tapt etter avhl. § 3-10.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 202 015, etter fradrag for standardheving. Videre har kjøper krevd erstatning for takstutgifter på kr 9 613 og krav om erstatning for dokumentavgift på kr 5 050, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har særlig vist til risikoopplysningene som ble gitt før salget og at det avdekkede forholdet ikke var upåregnelig, og at det heller ikke var holdepunkter for at selger eller selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste til at det var gitt både generelle og konkrete risikoopplysninger om badet. Opplysningene sammenfalt langt på vei med manglene som var påberopt av kjøper, og forholdene fremsto derfor påregnelige. Videre fant sekretariatet det ikke dokumentert at selger eller selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7, eller 3-8 ved leilighetens bad fra byggeåret 2011.

Nemnda tar først stilling til om det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda bemerker at selger har avvist kjennskap til løse fliser/løse lister på badet. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at det foreligger opplysningssvikt hos selger. Hva gjelder takstmannens forhold, fremholdt sekretariatet:

Når det gjelder påberopt opplysningssvikt hos takstmann, ser vi at en uttalelse fra takstmann som skrev tilstandsrapporten med fordel kunne vært lagt frem. Det ble imidlertid gitt en rekke generelle og konkrete risikopplysninger om badet i tilstandsrapporten, også om «bomlyd i enkelte fliser i blant annet dusjesone» (sekretariatets understreking) og anbefaling om ytterligere undersøkelser og utbedringer tilknyttet riss/sprekker i flisfuger på vegg i dusjsonen. Vi vil også vise til at når det gjelder takstmanns fastsettelse av tilstandsgrader er disse i rettspraksis ansett for å være «skjønnsmessige bedømmelser» innenfor rammen av et «faglig forsvarlig skjønn», jf. eksempelvis LA-2007-95989. Slik saken er dokumentert for oss, har vi landet på at kjøpers anførsel om opplysningssvikt hos takstmann heller ikke kan føre frem.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda tilføyer at den har merket seg foretakets opplysninger i e-post av 17.12.24 om at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ikke lenger jobber samme sted.

Nemnda kan etter dette ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Foranlediget av kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, bemerker nemnda at den ikke kan se annet enn at tilstandsrapporten oppfyller de krav som er oppstilt i forskrift til avhendingslova.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Innledningsvis bemerkes at rapporten av 29.5.24 viser at takstmannen fikk opplyst at «det er observert flere løse fliser på bad». Dette ble bekreftet ved befaring, der takstmannen konstaterte at han kunne plukke en flis «rett ned i fra veggen». Rapporten konkluderer med at flere fliser er løse, og at badet må rehabiliteres i sin helhet.

Nemnda savner imidlertid en begrunnelse for hvorfor totalrehabilitering er nødvendig. Det er én ting å konstatere at noen fliser er løse – noe annet å konkludere med at samtlige fliser må skiftes. Nemnda legger derfor til grunn at det er flere løse fliser på badet, men at det ikke er sannsynliggjort at skadeomfanget er så omfattende at samtlige fliser må skiftes.

Leiligheten er oppført i 2011. I tilstandsrapporten fremgår det at boligens bad er fra byggeår, og det var følgelig ca. 13 år ved avtaleinngåelsen. Slik nemnda ser det, var det gitt en rekke risikopplysninger om badet ved salget. I den fremlagte tilstandsrapporten ble det gitt TG 2 for overflater vegger, overflater gulv, membran, tettesjikt og overgang til sluk samt fallforhold. For overflater veggens vedkommende, ble det bl.a. opplyst om riss/sprekker i flisfuger i dusjsonen, og at dette kunne være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Når det gjaldt overflater gulv, ble det bl.a. opplyst om bomlyd i enkelte fliser i blant annet dusjsone, som kunne indikere redusert vedheft mellom flis og underlag. Det ble opplyst at utbedring burde vurderes.

Når det gjaldt membran, tettesjikt og overgang til sluk, ble det bl.a. opplyst at tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet våtsone under servant var usikre, og at tettedetaljene burde fornyes.

Nemnda er etter dette enig med sekretariatet i at det «ble gitt en rekke generelle og konkrete risikopplysninger om badet ved salget, som vi vurderer langt på vei er de samme som kjøper nå påberoper seg som mangler ved badet».

Etter en helthetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen sett i lys av det sannsynliggjorte skadeomfanget, kan nemnda ikke se at det påberopte forholdet utgjør en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).