

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1318

23.12.2025

Fremtind Forsikring AS

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

Fukt- og soppskader på vaskerom – TG 3 – opplyst at vaskerom må totalrenoveres – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 1978 ble solgt for kr 1,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.11.24. Boligen ble markedsført som en praktisk enebolig. I tilstandsrapporten var boligen omtalt som eldre. Vaskerommet var gitt TG 3 i rapporten, og det ble opplyst at våtrommet måtte totalrenoveres. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 100 000-300 000. Etter overtakelsen oppdaget kjøper bl.a. fuktskader i vaskerommet. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at vaskerommet var gitt TG 3, og at det var gitt omfattende risikoopplysninger om vaskerommets tilstand. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 80 000.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Agder oppført i 1978.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som en praktisk enebolig med «særdeles pent opparbeidet tomt». Boligen ble opplyst å være normalt vedlikeholdt med hensyn til alder.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha overtatt boligen i 1979. På spørsmål om kjennskap til om det var gjort arbeid på bad eller våtrom ble det opplyst at det var lagt om rør og sluk ved flytting av dusj på badet oppe. Arbeidet ble opplyst utført av faglærte og ferdigstilt i 2010. Det var også lagt nytt sveisebelegg ved oppfiksing av bad oppe. Selger har også opplyst at sluket ble flyttet da det ble satt inn dusjkabinett. Selger har krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til feil på bad eller våtrom.

I tilstandsrapporten ble boligen omtalt som en eldre enebolig, men at den alder tatt i betraktning fremsto i alminnelig god stand. Det ble likevel påpekt at enkelte konstruksjoner og installasjoner var fra byggeår, og at man i de fleste tilfeller måtte påregne oppgraderinger og utskiftninger på sikt.

Vaskerommet ble i tilstandsrapporten gitt TG 3:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad eldre enn 1997, eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3.

Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid.

Følgene kan nevnes.

belegg og sluk er fea byggeår og harvpassert forventet levetid. Rommet er naturlig ventilert. Bad er slått sammen med bod, to forskjellige tettesjikt som ikke er tett i overgang. Innredning på rommet er nytt, fra 2022-2023 og i god stand

1. ETASJE > VASKEROM

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Boligen ble solgt for kr 1,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.11.24, og overtatt av kjøper den 2.12.24.

Kjøper oppdaget avvik ved vaskerommet, herunder sopp og feil på takplater og tett ventil i vegg. Det ble i den forbindelse fremlagt reklamasjonsrapport fra takstfirma L datert 28.3.25, i tillegg til korrespondanse med takstmannen. I rapporten fremgikk det blant annet at det var avdekket feilmontering av dampsperre i veggkonstruksjonen. På den ene ytterveggen var det observert fuktskader på deler av bindingsverket. Skadene fremsto som et resultat av kondens og/eller fuktvandring over tid, som følge av feilaktig plassering og utførelse av dampspærren. I tillegg var det påvist muggvekst på baksiden av himlingsplater i rommet. Dette indikerte at fuktproblematikken ikke var begrenset til veggkonstruksjonen, men også hadde medført skader i himlingen. Skadene var ikke synlige ved vanlig visuell kontroll og var å anse som skjulte. Omfanget tilsa at fuktproblemet hadde utviklet seg over tid.

Det ble estimert kostnader på kr 38 499.

Kjøper har i e-post til foretaket opplyst at det var avdekket sopp- og muggvekst samt råteskader på vaskerommet, og at all isolasjon må byttes.

Kjøper utarbeidet en egen rapport datert 21.4.25.

Det ble også fremlagt bildedokumentasjon av omfanget.

Kjøper har anført at det foreligger en kjøpsrettslig mangel, og har særlig vist til at det var avdekket avvik som gikk utover det kjøper med rimelighet måtte forvente. Vegger, tak, isolasjon på vaskerom og toalett var revet og måtte bygges opp på nytt. Selv om det var gitt TG 3 og anslått utbedringskostnader på kr 100-300 000, kunne ikke dette frita selger ansvaret for skjulte byggefeil, all den tid takstmann opplyste at det ikke var tiltak som var nødvendige nå. Kravet knyttet seg kun til skjulte feil, og omfattet ikke planlagt oppgradering. Det ble også anført at takstmann ga uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 80 000.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Kjøper var kjent med risikoopplysningene om vaskerommet før salget, og kostnadene var påregnelige. Det måtte legges vekt på at vaskerommet ble gitt TG 3, og takstmann estimerte kostnader på kr 100-300 000. Selv om det ikke var gitt opplysninger om skjulte feil, hadde takstmann gitt konkrete opplysninger om kostnadene for å oppgradere vaskerommet.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og viste til at vaskerommet var gitt TG 3, og at det var opplyst om omfattende utbedringsbehov. Det var heller ingen holdepunkter som tilsa at selger eller selgers takstmann skulle ha gitt opplysninger ut over det som ble gjort i salgsdokumentene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet fukt- og soppskader på vaskerommet. I drøftelsen heter det:

Etter sekretariatets syn har kjøpet fått risikoopplysninger om at vaskerommet hadde behov for totalrenovering. Nemnda har gjentatte ganger uttalt at det i alminnelighet er vanskelig å påberope mangler på bygningsdeler som i boligsalgsrapport er gitt TG 3, jf. FinKN 2018-941 og FinKN 2014-290. At et eldre våtrom har konstruksjonsfeil/råteskade fremstår etter sekretariatets syn ikke upåregnelig. Det må legges vekt på at badet er over 40 år gammelt, og det mangler dokumentasjon på arbeid som er utført. På bakgrunn av de risikoopplysningene som er gitt, kan vi ikke se at de dokumenterte kostnader på kr 38 499 går utover det kjøper med rimelighet måtte forvente.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda bemerker at når sekretariatet i fjerde setning skriver «badet» så forstår den det slik at det siktes til vaskerommet. Kjøper har i nemndsansmodningen blant annet fremholdt at vaskerommet fremstår nyere, men dette kan ikke tillegges avgjørende vekt i mangelsvurderingen sett i lys av de konkrete risikoopplysningene som var gitt om vaskerommet – herunder om dets grunnleggende konstruksjoner, jf. tilstandsrapporten.

Nemnda kan altså ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda kan heller ikke se at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved at det er gitt ufullstendige opplysninger, jf. avhl. § 3-7, eller at lovens innvirkningsvilkår uansett er oppfylt sett i lys av de konkrete risikoopplysningene som var gitt ved salget.

Slik saken er opplyst, er det heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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