

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1322

23.12.2025

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

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

Defekt boblebad – fukt i garasje – ufaglært arbeid – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 2014 ble solgt for 6,3 mill., og overtatt av kjøper den 30.9.24. Boligen ble markedsført med «gjennomgående god standard med moderne og tidsriktige overflater og innredninger med lite bruksslitasje». Punktet «bad på soverom» var gitt TG 1 og TG 0, men badekaret var ikke tilstandsvurdert. Det var opplyst at garasjen ble oppført ved egeninnsats. Ved første bruk av badekaret ble kjøper oppmerksom på at dette ikke fungerte. Kjøper ble også oppmerksom på at det samlet seg vann på gulvet i garasjen ved snøsmelting ol., ettersom det ikke var tilstrekkelig fuktsikring av garasjen. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at badekaret var 10 år gammelt, og at det ikke kunne forventes rett fuktsikring av garasjen, ettersom denne var oppført av ufaglærte. Nemnda kom til at boblebadekaret utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 90 760, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 2014. Boligen ble markedsført med «gjennomgående god standard med moderne og tidsriktige overflater og innredninger med lite bruksslitasje».

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

Bad ved soverom:

Badet har belegg på gulv, baderomsplater på vegger. Sanitærutstyr er:

servant med innredning, toalett og badekar.

- Mekanisk avtrekk.

- Varmekabler i gulv.

[...]

Garasje er oppført med:

- Grunnmur i betong.

- Yttervegger i trekonstruksjoner kledd med stående kledning.

- Leddport i aluminium med elektriske portåpnere.

- Saltak tekket med tynnplater i stål.
- Sidedør i huntonitt (fuktskadet dørblad).

Baderommet v/soverom med badekar ble gjennomgående gitt TG 1 og TG 0. Badekaret ble ikke tilstandsvurdert.

Selger har i egenerklæringen opplyst å ha eid boligen siden 2014. Selger svarte «nei» på spørsmål om kjennskap til «feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?». Det ble videre opplyst om «Installasjon av vask og badekar» av faglærte. Garasjen var oppført «av oss», og det ble krysset av for at arbeidet var utført «kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad».

Boligen ble solgt for kr 6 300 000 ved kjøpekontrakt datert 2.9.24, og overtatt av kjøper den 30.9.24.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at det samlet seg vann på gulvet i garasjen. Det ble rekvirert fagfolk som undersøkte garasjen, og utarbeidet prisoverslag/tilbud for kostnader for arbeidene på garasjen. I tilbud fra murmester H, fremgikk det ikke hvilke feil garasjen var beheftet med, men det ble fremlagt forslag til utbedring ved følgende arbeider:

Arbeidsoppgaver

- Rigg og transport av maskiner og nødvendig materiell.
- Oppgraving av masser langs garasjemur/fjell og i bakkant av garasje. Arbeidene må gjøres for hånd og er tidkrevende grunnet meget dårlig tilkomst.
- Mellom lagring av fyllmasser på tomt, for re-benyttelse.
- Demontering av gråsteinsmur (nærmeste del) mot garasje.
- Etablere hull i betongmur gavlside ved etablert sluk. For utløp drensledning.
- Etablere utløp for drensledning i området ved gråsteinsmur/fremside garasje.
- Leverer og monterer drensledning rundt garasje. I høyde med Gulv i Garasje.
- Leverer og monterer PP-rør Ø110 fra taknedløp mot bakside bed. For direkte borttransport av takvann.
- Tilbakefyll av det aktuelle området med eks. masser.
- Opprydding og ferdigstillelse av arbeider.

Overnevnte arbeider inkl. materiell kan leveres inkl. mva. Kr. 215 400,00

Det ble innhentet pristilbud for samme arbeider fra Mitt Anbud på kr 98 750.

Når det gjaldt badekaret ble det innhentet uttalelse fra rørleggerfirma V, som hadde innhentet uttalelse fra produsenten:

Det virker som om karet ikke har blitt rengjort på en stund, og med tanke på lekkasjen har det sannsynligvis heller ikke vært i bruk på lenge, siden gummipakningene har en tendens til å tørke ut dersom karet blir stående ubrukt over lengre perioder.

Det første man må gjøre, er å sjekke hvor mange steder det lekker, og om det er dysene som er sprukket, eller om lekkasjen kommer fra selve tetningene. Avhengig av resultatet vil jeg deretter anbefale å kjøre noen runder med en rør-rens (pipecleaner) for å fjerne gammel smuss fra rørene.

Siden det ser ut til å være lekkasje på flere forskjellige steder, og det virker ganske vanskelig å få løs noen av delene slik jeg ser det på filmen, kan det kanskje være best å innhente et tilbud fra en håndverker for reparasjonen og legge ved antall reservedeler.

Bare vær oppmerksom på at dette kan bli en ganske kostbar affære, og i noen tilfeller der man har hatt omfattende lekkasje og det meste må byttes, kan det til slutt koste nesten like mye som et nytt badekar etter alle kostnader med montører osv.

Det ble fremlagt pristilbud for å fjerne og koble fra badekaret, til en timepris på kr 1 345 inkl. mva., og arbeidet ble estimert til 4 t for to personer.

Selger har forklart at problemene med badekaret kunne være forårsaket av at badekaret ble flyttet ifm. visningen og vasking av badet. Når det gjaldt garasjen har selger forklart at de kun hadde observert litt fukt innenfor garasjedøren. Selger hadde tidligere gitt beskjed til naboen om at de ikke kunne måke snø ned til garasjen, i frykt for at det skulle komme vann inn. Ved temperaturendringer kunne hele garasjegulvet slå seg.

Kjøper har fremlagt en rekke bilder og videoer. Kjøper har også fremlagt en uttalelse fra B Service, som redegjorde for hvilke arbeider som var gjort ved garasjen.

Kjøper har anført at avvik ved garasjen og badekaret utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Kjøper viste særlig til at det måtte forventes at badekaret var i orden når det ikke var informert om noe annet, samt at det ikke ble opplyst at det kom vann inn i garasjen. Fuktinnsig i garasjen var upåregnelig selv om den var oppført ufaglært. Kjøper har anført at selger var kjent med fukt i garasjen, og at badet ikke var vedlikeholdt/rengjort tilstrekkelig. Når det gjaldt badekaret har kjøper vektlagt at det ikke var mulig å utbedre dette, siden det ikke kunne fremskaffes deler.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 90 760, hvorav kr 10 760 til å fjerne badekaret, kr 80 000 til å utbedre garasjen. I tillegg krevde kjøper dekket egenandel til advokat på kr 4 000, og forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at boligen var i avtalt og påregnelig stand, og at det ikke ble holdt tilbake opplysninger i saken. Foretaket har i hovedsak vist til at badekaret var 10 år gammelt. Foretaket har også anført at kjøper hadde overtatt risikoen for utettheter i garasjen, ettersom det ble opplyst at denne var oppført av ufaglærte. Foretaket påpekte også at selger ikke hadde vært kjent med smeltevannsproblematikk i det omfanget som kjøper nå reklamerte over. Badekaret hadde ikke vært i bruk på lang tid, og selger kjente ikke til feil ved dette. Badekaret skulle heller ikke tilstandsvurderes av takstmann.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde en berettiget forventning om tilstrekkelig fall på gulvet i garasjen. Avvik ved badekaret utgjorde heller ikke en mangel, og det ble særlig vektlagt at de dokumenterte kostnadene gjaldt fjerning av badekaret, ikke utbedring av badekaret.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 ved garasjen. Sekretariatet fremholdt om dette:

Etter en gjennomgang av dokumentasjonen finner vi det forholdsvis klart at garasjen er i påregnelig stand, og at det dermed ikke foreligger en mangel etter § 3-1 eller 3-2. Kjøper tar på seg en ikke ubetydelig risiko ved kjøp av bolig der deler av boligen er oppført av ufaglærte, og vår vurdering er at de problemene som her har oppstått ligger innenfor den typen problemer som er ventelig at oppstår ved ufaglært arbeid. Det bemerkes i den sammenheng at det ikke er dokumentert hvilke feil som foreligger på garasjen. Vi viser her sammenligningsvis til FinKN 2025-594, der nemnda under tvil ga medhold på en forholdsvis ny garasje, oppført med delvis egeninnsats/ufaglært. I denne saken var det dokumentert motfall på taket, og det ble tillagt vekt at dette var lite ventelig på tross av at garasjen var delvis konstruert av ufaglærte. I foreliggende sak er garasjen helt oppført ved egeninnsats, og det er ikke dokumentert hvilke eventuelle konstruksjonsfeil som fører til fukten. Vår vurdering er dermed at resultatet skal være motsatt i denne saken. Se også FinKN 2024-1096 og FinKN 2024-883 for betydningen av ufaglært arbeid som risikoopplysning.

Når det gjelder selgers opplysningsplikt, kan vi heller ikke se at selger har holdt tilbake opplysninger som selger pliktet å oppgi i denne saken, jf. avhl. § 3-7. Det vises i denne sammenheng til den fremsatte

dokumentasjonen knyttet til selgers erfaring med fukt i garasjen. Vi kan ikke se at de opplevelsene med fukt som reflekteres i disse uttalelsene utgjør forhold som selger plikter å informere om, eller at svaret som er gitt på dette punktet anses som feil/misvisende etter avhl. § 3-8. Vi viser sammenligningsvis til FinKN 2018-835 for selgers plikt til å informere om innsig av smeltevann/regnvann i garasje.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets konklusjon. Som det fremgår av drøftelsen, er det ikke utelukket at det foreligger en mangel ved en garasje selv om det er opplyst at den er oppført helt eller delvis med egeninnsats, men det må gjøres en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle av blant annet mangelens karakter og konsekvenser. Nemnda kan etter en konkret vurdering ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar i denne saken. Det er riktignok avdekket at det foreligger svakheter ved dreneringen rundt garasjen, men slik saken er opplyst fremstår disse svakheterne som en forventbar følge av opplysningene om at arbeidene er gjort med egeninnsats. Det vises til uttalelse fra B service av 16.9.25, hvor det heter at etter «vår mening var det mye som var gjort riktig, men noen enkeltmomenter gjorde at løsningen ikke fungerte slik den skulle». Dette forhold – sett i sammenheng med at fuktinnsiget i garasjen fremstår som begrenset – medfører at nemnda ikke kan se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Nemnda finner det heller ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 eller 3-7 grunnet boblebadekarets tilstand.

Slik saken er forelagt nemnda, er det sannsynliggjort at boblebadekaret lekker når det er i bruk i tillegg til at vannet blir misfarget. Nemnda finner det klart at det foreligger en mangel på dette punktet etter avhl. § 3-2. Det var ikke gitt noen risikoopplysninger om badekarets tilstand ved salget ut over at kjøper måtte påregne at boblebadekaret var fra boligens oppføringsår. Etter nemndas syn måtte kjøper kunne forvente at en så vidt sentral del av badet kunne brukes til sitt tiltenkte formål, noe det er sannsynliggjort at det ikke kan.

Kjøper har krav på prisavslag for mangelen etter avhl. § 3-2 knyttet til boblebadekaret, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det er fremlagt dokumentasjon som tilsier at et nytt boblebadekar koster omkring kr 57 000. Kjøper krever imidlertid ikke prisavslag for nytt boblebadekar, men kostnadene for å få boblebadekaret fjernet. Disse kostnadene beløper seg til kr 10 760. Nemnda finner etter dette at kjøper har krav på prisavslag med kr 10 760. Kjøpers egenandel skal fratrekkes beløpet, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper tilkjennes også erstatning med kr 4 000 for egenandel for advokatutgifter, jf. fal. § 21-2.

Forsinkelsesrenter tilkjennes også, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).