

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2025-357

8.4.2025

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

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

Feil ved 8 år gammelt bad – 3,83 % av kjøpesummen – (tidl.) avhl. § 3-9 andre punktum.

En halvpart av en tomannsbolig fra 1983 ble solgt "som den er" for kr 4,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.1.21. I boligens salgsprospekt var det opplyst "Begge våtrom pusset opp i 2013". I tilstandsrapporten var badet i 1. etasje gitt TG 1. I egenerklæringen opplyste selger at badet var totalrenovert av faglærte. I 2024 oppdaget kjøper en lekkasje fra badet i 1. etasje, som førte til at hele badet måtte renoveres. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, bl.a. sett opp mot de positive opplysningene som ble gitt ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at selv om badet var gitt TG 1 var det også gitt en rekke andre risikopplysninger, og at den kvantitative vesentlighetsterskelen ikke var oppfylt. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 144 740, samt forsinkelsesrenter.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra bad, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en halvpart av en tomannsbolig i Rogaland oppført i 1983.

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

Innholdsrik og pent oppgradert halvpart av tomannsbolig med fine uteareal og garasje. Innredet leilighet i underetasjen.

(...) Begge våtrom pusset opp i 2013.

(...) Badet i hoveddelen ligger i første etasje og er innredet som et herlig velvære bad med vegghengt toalett, dusjhjørne og innfliset badekar.

I tilstandsrapporten ble badet i 1. etasje gitt TG 1. Det ble opplyst om helfliset baderom fra 2013 med normal bruksslitasje. Takstmannen bemerket noe lite fall til sluk på gulv i dusjsone, at høydeforskjell mellom slukrist og dørterskel var lavere enn forskriftskrav, fuktsvelling i nedre kant av servantskap, minimal tilluftspalte under dørblad, og ingen synlig drengåpning fra toalettsisterne.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2012. Selger opplyste bl.a. følgende om arbeider på bad:

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

Svar: "Ja, kun av faglært"

Firmanavn: "(byggefirma R.)"

Redegjør for hva som er gjort og når: "Totalrenovering av bad å var å rør"

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: "Ja"

Hvis ja, beskrivelse: "Ombygget hele badet."

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: "Ja"

Hvis ja, beskrivelse: "Nytt bad og fasadeendring, samt godkjennelse av leilighet."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.1.21, og overtatt av kjøper den 8.3.21.

Den 5.4.24 oppdaget kjøper lekkasje fra badet i 1. etg. ned til utleieleiligheten i sokkeletasjen. Kjøper meldte saken inn til sin husforsikring i Fremtind. Fremtind dekket følgeskadene, men ikke skadeårsaken (utett bad).

Kjøper har fremlagt en skaderapport fra entreprenør K. av 11.4.24:

Det ble oppdaget fukt i himling i kjellerleilighet under bad og forsikringstaker åpnet himling og fant lekkasje fra sluk. Det er fukt og skader i himling. Det er også funnet fukt i vegg langs gulv i området under lekkasje.

Bad er fra 2013

Årsak:

Årsak til skade er utett bad. Det er utettheter rundt sluk i dusj

Entreprenør K. forsøkte først en lokal utbedring. I e-post av 19.9.24 fremgikk:

Her har vi forsøkt med partiell utbedring i dusjsonen på gulvet. Men det viser seg at gulvet er sprukket opp flere plasser bare her. Sponen ved sluken er også gått i oppløsning. Skal det forsøkes videre med partiell utbedring så ryker nok hele gulvet. Da ryker mest sannsynlig varmekablene og. Men det går også an å få in flislegger M. å høre om dem har andre løsningsforslag

Entreprenør K. ga kjøper pristilbud for utbedring på kr 133 490. I tillegg kom rørleggerarbeid (nytt sluk) til kr 11 250. Entreprenør K. utarbeidet en ny rapport av 1.8.24, og fra denne hitsettes:

Grunnet manglende spikerslag rundt gulvsluk for understøttelse av hulltaking i sponplate, så har det oppstått lekkasje over tid. Sluk er plassert i dysjsone og vil naturligvis bli belastet av personvekt. Over tid (Vanskelig å fastslå), så har det vært kontinuerlig bevegelse i sluk grunnet vekt og mangel på understøttelse som har etterhvert forårsaket glipper mellom membran og sluk. Vannet har da trengt inn i sponplate og gulvpuss, som igjen har forårsaket forringelse av sponplate og sprekker i gulvstøp/ avretningsmasse. Murer som har vært på plassen for å åpne opp i gulv mtp lokal reparasjon, informerer om at oppbygging over sponplate er riktig utført.

(...) Skaden tilsier at lekkasje har pågått over tid, kan være flere år

(...) Rive og bygge nytt bad da lokal reparasjon ikke er mulig, Grunnet forringet sponplate i større område og membran blir defekt og ved overgang gulv/vegg.

(...) Fukt og skade i himling u etg. Det er også påvist fukt i vegg langs gulv under lekasjepunkt

Entreprenør K. ga et pristilbud for utbedring på kr 144 740. Av kundeoppgjørssrapporten fra Fremtind fremgikk det at arbeidet med følgeskadene ble estimert til kr 45 088. Totalt utgjorde utbedringskostnadene dermed kr 189 828, dvs. 3,83 % av kjøpesummen.

**Kjøper** har anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum som følge av feilene ved badet. Badet var fra 2013 og var gitt TG 1. Utbedringskostnadene inkl. følgeskader utgjorde 3,83 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 144 740, og forsinkelsesrente.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har anført at hverken det kvalitative eller det kvantitative vilkåret var oppfylt. Videre ble det vist til at selv om badet ble gitt TG 1, ble det samtidig gitt risikoopplysninger om flere avvik.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til utbedringskostnadenes størrelse sammenholdt med badets alder og opplysningene ved salget.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder avvik ved et bad fra 2013, hvor TG 1 var benyttet samtidig som enkelte konkrete risikoopplysninger ved baderommet ble gitt. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er i begrunnelsen vist til følgende:

I denne saken utgjør de nødvendige kostnadene for å utbedre kr 189 828 (inkl. utbedring av følgeskader dekket av bygningsforsikringen), dvs. kr 3,83 % av boligens kjøpesum. Sekretariatet har kommet til at utbedringskostnadene i dette tilfellet ikke er tilstrekkelig store sett hen til den veiledende terskelen fastsatt av Høyesterett. Sekretariatet kan heller ikke se at det foreligger tilstrekkelige kvalitative momenter som medfører at det foreligger en vesentlig mangel til tross for det lave kvantitative avviket.

Det er her tale om et bad oppført av faglærte i 2013. Badet var 8 år gammelt ved salget i 2021 og 11 år gammelt da lekkasje ble avdekket i 2024. I tilstandsrapporten ble badet gitt TG 1, men det ble samtidig bemerket avvik knyttet til "noe lite fall til sluk", membranavslutning under dørterskel, minimal tilluftsspalte under dørblad, fuktsvelling på servantskap og ikke synlig drenering fra toalettsisterne. Se til sml. bl.a. FinKN 2022-917 (3,69 %, to 8 år gamle bad), FinKN 2016-076 (3,1 %), FinKN 2021-466 (3,45 %, 6 år gammelt bad), FinKN 2020-833 (4,23 %, 7 år gammelt bad), FinKN 2020-442 (3,7 %, 9 år gammelt bad) og FinKN 2023-719 (4,1 %, tak).

Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at "misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot. Sekretariatet finner ikke at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken, og det er dermed ikke grunnlag for mangelsansvar etter § 3-9 andre pkt.

Nemnda har etter en konkret helhetsvurdering kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Det fremkommer ikke noe i kjøpers nemndsansmodning som røkter ved nemndas konklusjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

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