

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-943

23.9.2025

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

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

Lekkasje fra naboens bad – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En leilighet fra 1953 ble solgt for kr 2,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.4.23. I selgers egenerklæring var det opplyst at «Nabo over hadde vannlekkasje fra sitt bad», og at bl.a. tak var byttet og rom/vegger var tørket ut i regi av et forsikringsselskap. Videre var det krysset av for «nei» på spørsmål om sameiet var involvert i tvister av noe slag. Etter overtakelsen opplevde kjøper en ny lekkasje fra naboen over. Kjøper anførte at det var upåregnelig for kjøper at badet til naboen fremdeles ikke var utbedret, og at selger ga mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at selger hadde opplyst om forholdet i egenerklæringsskjemaet. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 125 000, samt forsinkelsesrente fra 10.5.24.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet i Vestland fylke oppført i 1953.

I selgers egenerklæringsskjema ble det gitt opplysninger om at naboen i etasjen over hadde hatt en lekkasje:

Nabo over hadde vannlekkasje ifra sitt bad. Skadesak (...) hos Gjensidige. Skadedato 27.08.2020

Selger svarte også «ja, kun av faglært» på spørsmål om det hadde vært utført arbeid på eiendommens våtrom, med følgende kommentar:

Nabo over hadde vannlekkasje ifra sitt bad. Skadesak (...) hos Gjensidige. Skadedato 27.08.2020. Minimal vannlekkasje, tak er byttet og rom/vegger er tørka ut med vifte.

Selger svarte «nei» på spørsmål om sameiet var involvert i tvister av noe slag, samt om det var andre forhold av betydning ved eiendommen som det kunne være relevant for kjøper å vite om.

I tilstandsrapporten fremgikk det at leilighetens våtrom gjennomgående var gitt TG2, fordelt på punktene «overflater vegger og himling», «overflate gulv» og «membran, tettesjikt og sluk».

Boligen ble solgt for kr 2,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.4.23, og overtatt av kjøper den 26.6.23.

Etter overtakelsen hadde naboen i overliggende etasje en ny vannlekkasje fra badet, som medførte skader på himlingen på kjøpers bad. Kjøper forsøkte å få skadene dekket gjennom sin bygningsforsikring. Det ble fremlagt et avslagsbrev fra bygningsforsikringen hos Gjensidige:

I henhold til skaderapporten skyldes skaden utett våtrom. I 2020, dekket Gjensidige Forsikring en følgeskade som følge av utett våtrom, samme våtrom som skaden kommer fra i denne saken.

Våtrommet som var utett ble aldri utbedret, hvor det nå på ny har oppstått følgeskader.

Kjøper har også fremlagt en avtale, inngått mellom selger og eieren av leiligheten ovenfor:

Bakgrunn for avtale

Denne avtalen omfatter detaljer knyttet til vannskade som oppstod i (...) høsten 2020. Vannskaden oppstod mellom leilighet som eies av Ø og leilighet som eies av H. Det er allerede inngått en avtale på mail mellom beboere og Gjensidig forsikring om at H som eier H0201 vil starte renovering av badet i februar 2021 og at hun står ansvarlig ved ytterligere vannskader frem til renoveringen er ferdig. Avtalen gjelder også at H ikke vil selge sin leilighet før skaden. Denne kontrakten er ment å formalisere denne avtalen.

Avtaletekst

Jeg, H, (...) er ansvarlig for eventuelle vannskader som oppstår hos leilighet disponert av Ø frem til vannskaden på mitt bad er utbedret. Utbedring av skaden(e) vil starte i februar 2021. Jeg vil ikke selge min leilighet før skaden(e) er utbedret.

Kjøper har innhentet et pristilbud for utbedring av skader på badets himling på kr 25 000 kr fra entreprenør P.

Kjøper har også innhentet en verdivurdering fra eiendomsmeglingsfirma P av 7.3.24, som vurderte hvilket verditap den latente lekkasjefaren utgjorde for kjøpers leilighet. Det fremgikk bl.a. følgende:

Beskrivelse

(...) Det er som følge av utett bad i seksjonen over kommet en vannskade i himling. Som det fremgår av rapporten, var det også en lekkasje fra dette badet i 2020. Som følge av dette har det blitt inngått avtale mellom styret og eier av bolig H0102. Disse opplysningene ble ikke opplyst om ved salg. Kjøper har dermed overtatt en bolig der badet i overetasje har en vedvarende fare for lekkasje ved bruk ned til kjøpers bad. Ettersom eier over, ikke vil utbedre dette, stilles det spørsmål til om det foreligger et verditap som følge av at boligen er i dårligere stand enn kjøper kunne forvente.

Vurdering

Badet over er ikke tett. Ved fortsatt bruk av badet over vil det foreligge en vedvarende fare for ny/ytterligere vannskade i denne aktuelle leiligheten. Et skadepotensiale uten forsikringsdekning.

En opplysning som også underslår hensiktsmessigheten ved å iverksette rehabilitering av badet i aktuell leilighet, så lenge faren for ny vannskade er til stede.

Dette er etter undertegneds vurdering et løsbart problem. Medgått tid i siden vannskaden i 2020 gjør usikkerheten større knyttet til tidspunktet for at badet over blir rehabilitert. Opplysning om at det er en pågående fare for vannskade grunnet et utett bad over vil etter undertegneds vurdering helt klart representere en verdiforringelse.

Opplysningen fører til at interessentmassen vil forvente en rabbert pris så lenge det finnes lignende tilsvarende alternativ i markedet uten tilsvarende feil/skade som da vil fremstå som foretrukne alternativ.

På bakgrunn av besiktigelse og mottatt informasjon vil vi anta at utett bad over og vedvarende fare for vannlekkasje representerer et skjønnsmessig verditap på **kr. 100.000,-**.

Kjøper videresolgte leiligheten i juli 2024, og opplyste følgende i salgsprospektet:

Det foreligger en tvist i aksjelaget angående lekkasje fra bad i leiligheten over leiligheten som selges. Første lekkasje oppstod i 2020, og skader ble utbedret, men ikke årsaken. Eier av leiligheten med lekkasje fikk den gang pålegg fra styret om å utbedre badet, med frist i 2021. Pålegget er ikke blitt fulgt og det har oppstått nye skader i 2023, av samme årsak.

Ifølge kjøper ble boligen solgt for kr 110 000 mindre enn hva kjøper kjøpte eiendommen for.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

I kommentarer til reklamasjonen opplyser selger at han ikke er kjent med noen ny lekkasje, og viser i den sammenheng til at naboen i etasjen over (Navn) står ansvarlig for eventuelle ytterligere vannskader dersom hun ikke har utbedret skadeårsaken fra lekkasjen fra hennes bad i 2020, jf. kjøpers bilag 5 (avtale).

(...)

Selger opplyser overfor selskapet at eier av boligen i 2. etasje informerte han om at skadene på hennes bad skulle utbedres i februar 2021. Selger har dermed ikke vært kjent med noen tvist eller lekkasjefare da han anså saken som avsluttet.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har i hovedtrekk vist til at det ikke fremkom av salgsdokumentasjonen at boligen hadde en latent lekkasjefare, grunnet at nabo i overliggende etasje ikke hadde utbedret lekkasjen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 125 000, samt krav om forsinkelsesrenter fra 10.5.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har bl.a. anført at forholdet ikke medførte noe verdiminus, og viste til avtalen med naboen over. Videre viste foretaket til at selger ikke var kjent med hverken noen tvist eller lekkasjefare på salgstidspunktet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Hovedsakelig viste sekretariatet til at selger hadde gitt opplysninger om lekkasjen i egenerklæringsskjemaet. På bakgrunn av disse opplysningene kunne ikke kjøper nødvendigvis forvente at årsaken til lekkasjen var utbedret. Videre var det ingen holdepunkter som tilsa at selger hadde større kunnskap om forholdet enn det som fremgikk av salgsdokumentene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Om dette er følgende fremholdt:

Særlig relevant for fastsettelsen av hva kjøper med rimelighet kunne forvente, er opplysninger som fremgikk av salgsdokumentasjonen. I vår sak ga selger følgende opplysninger om den aktuelle lekkasjen i egenerklæringsskjemaet:

«Nabo over hadde vannlekasje ifra sitt bad. Skadesak (...) hos Gjensidige. Skadedato 27.08.2020

(...)

Nabo over hadde vannlekasje ifra sitt bad. Skadesak (...) hos Gjensidige. Skadedato 27.08.2020.

Minimal vannlekkasje, tak er byttet og rom/vegger er tørka ut med vifte.»

Etter sekretariatets syn kan ikke disse opplysningene tas til inntekt for at kjøper hadde en rimelig forventning om at også årsaken til lekkasjen hadde blitt utbedret. Opplysningene gjenga realiteten, herunder at det hadde forekommet en lekkasje fra overliggende eiendom, og at følgeskadene på salgseiendommen hadde blitt utbedret. Noe annet kan ikke utledes av disse opplysningene, ettersom utbedringen kun er konsentrert rundt salgseiendommen.

Ut fra det samlede opplysningsbildet hadde følgelig ikke kjøper en rimelig forventning om at lekkasjens årsak var utbedret. Det foreligger derfor ikke avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente, jf. avhl. § 3-2. Sekretariatet bemerker også at eiendommen etter vårt syn ble overlevert i samsvar med det avtalte, jf. avhl. § 3-1.

Nemnda har etter en konkret vurdering kommet til motsatt resultat. Slik saken er opplyst, må det anses upåregnelig for kjøper at ikke skadeårsaken til lekkasjen var blitt utbedret. Nemnda mener opplysningene i egenerklæringsskjemaet samlet sett var egnet til å betrygge en kjøper, og finner ikke å legge avgjørende vekt på at ansvaret for en ny fuktskade ligger hos naboen i etasjen over. At

det foreligger en ikke-utbedret lekkasjeproblematikk i en tilstøtende boenhet, med den risiko dette innebærer, representerer dermed et forventningsavvik etter avhl. § 3-2 første ledd.

I vurderingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 har nemnda merket seg at boligen ble videresolgt for en lavere pris enn kjøpesummen – da med risikoopplysningen knyttet til badet hos naboen over. Nemnda finner det likevel mer naturlig å ta utgangspunkt i verdivurderingen fra eiendomsmeglingsfirma P av 7.3.24 ved beregningen av verdiavviket etter avhl. § 4-12 første ledd skal fastsettes. Nemnda fastsetter derfor prisavslaget til kr 100 000. Fra dette skal egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd trekkes fra. Samlet prisavslag blir derfor kr 90 000.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).