

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2025-959

29.9.2025

**Anticimex Forsikring AB, NUF**

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

Avvik ved to bad – risikoopplysninger – TG 1 og TG 2 – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 3-10.

En enebolig oppført i 1991 ble solgt for kr 11 325 000 i juli 2024. Ved salget ble boligen bl.a. markedsført som «*lekkert oppusset*» og det ble vist til diverse oppgraderinger siden byggeåret. Boligen har tre bad, og to av badene var fra hhv. 2018 og 2019. Badene ble gitt både TG 1 og TG 2, og det ble opplyst om bl.a. bom og riss i flis, manglende drensspalte fra innebygget sistene, og mangelfullt fall på gulv. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over avvik ved begge badene. Fagkyndig rapport påpekte bl.a. manglende dokumentasjon, åpne rørgjennomføringer, mangelfullt fall, sprekke i fliser, mv. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at kjøpers reklamasjon gjaldt forhold som det ble opplyst om ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av feil ved to 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 enebolig oppført i 1991. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Huset er lekkert oppusset med en meget god og familievennlig planløsning.

(...)

Moderniseringer og påkostninger:

Tilbygg: 2002 og 2019

Påbygget: 2023

Påbygg av kjøkken og terrasse ut mot terreng i 2011

Tilbygg garasje med terrasse i 2019

I tilstandsrapporten ble det opplyst følgende om bad i underetasjen:

Baderom fra 2018. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i glatt malt flate med downlights. Vegghengt innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnisje med glassdører med regnfallsdusj og ett -greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Vannrør av av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling.

(...)

Det registreres bomlyd i et par-tre fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.

Følgende punkt på badet i underetasjen ble gitt TG 1:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør – Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Følgende punkt på badet i underetasjen ble TG 2:

Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Fallforhold (gulv): Lokalfall i dusjonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 1 mm i nedsenket dusjnise. Fallet er mindre enn 1:100.

Gulvet forøvrig er tilnærmet flatt uten oppbrett på membran ved dør. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende med tanke på lekkasje fra andre steder i rommet.

Det var ikke foretatt hulltaking på badet i u-etg., ettersom dette ikke var praktisk mulig.

I tilstandsrapporten ble det opplyst følgende om bad i 1. etasje:

Baderom fra 2019. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i malt panel med downlights. Vegghengt innredning med ovenpåliggende servanter med ett-greps armaturer. Speil på vegg med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnise med glassdører med regnfallsdusj og ett-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling.

Følgende punkt på badet i 1. etasje ble gitt TG 1:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Følgende punkt på badet i 1. etasje ble gitt TG 2:

Ventilasjon: Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Risiko/konsekvens: Redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel anbefales etablert.

Sanitærutstyr/innredning: Ene døren til dusjen har behov for justering.

Overflater gulv: Riss/sprekk i gulvflis på hjørne utenfor dusjonen. Risiko/konsekvens: Behov for vedlikehold/utskiftning.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Tettetdetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet venstre servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettetdetaljer bør fornyes.

Fukt i tiliggende konstruksjoner: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier.

Målingene viser vektprosent under 16. TG 2 gjelder: Selv om det ikke er målt fukt eller observert synlige skader er konstruksjonen oppført med dobbelt tettesjikt. Dette kan medføre at eventuell fuktproblematikk ikke blir synliggjort. Anbefales holdes under oppsikt.

Fallforhold (gulv): Lokalfall i dusjonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 10 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. Det er noe vannansamling i dusjonen, indikasjon på utilstrekkelig fall. Gulvet forøvrig er tilnærmet flatt dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende med tanke på eventuelt lekkasjevann fra andre steder i rommet.

Videre ble det opplyst om vaskerom fra byggeår, og det ble gitt TG 2 for rommets ventilasjon, vannrør og overlager vegger. Øvrige punkt på vaskerom ble gitt TG 1.

Under tilstandsrapportens punkt «VVS-anlegg», ble det gitt TG 2 for vannrør, som var opplyst fra byggeår, mens det ble gitt TG 1 for bl.a. hovedstoppekran, avløpsrør og «andre VVS-tekniske anlegg».

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2023. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom ble det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Ikke ordentlig fall til sluk

På spørsmål om det var utført arbeid på våtrommene ble det krysset av for «ja, kun av faglært» med følgende kommentar:

O Vvs as for utleie og RJ sanitær huset av det jeg vet, andre er ukjent.

Begge bad i hoveddel utført i 2018 av tidligere eier. Faktura på arbeidet kan fremlegges.

Utskifting av membran og overflater pluss pluss.

Bad i utleiedel er utført i 2022 og faktura på arbeider kan fremlegges

På spørsmål om tettesjiktet ble fornyet, ble det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

RJ sanitær as

Badene er total – renover

På spørsmål om det foreligger dokumentasjon på arbeidene og om det ble omsøkt hos kommunen ble det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Papirer og faktura fra tidligere eier og faktura og papirer fra O Vvs as på utleiedel.

Til kommunen.

På spørsmål om kjennskap til om feil ved vann/avløp ble det krysset av for «nei». På spørsmål om det var utført arbeid eller kontroll på vann/avløp ble det krysset av for «ja, kun faglært:

O Vvs As

Bytte varmtvannstank, sjekke rørskap, fikse nye rør i utleiedel

Boligen ble solgt for kr 11 325 000 ved kjøpekontrakt signert den 17./20.7.24 og overtatt av kjøper den 10.8.24.

Etter overtakelsen avdekket kjøper en rekke feil og mangler ved boligen, herunder avvik ved to av badene.

Takstmann F oppga bl.a. følgende i sin rapport av 24.9.24:

Våtrom:

Bad utleiedel:

Badet er opplyst fra 2022. Vegger med fliser og malte plater. og gulv med fliser. Tak med glatte malte overflater. Det er innfelte downlights i taket. Badet er innredet med dusjhjørnet i herdet glass, opplegg for vaskemaskin, servant med underskap og vegghengttoalett. Mekanisk ventilering sv rommet ved avtrekk på vegg. Det er spalte undet dørblad for tilluft. Sluk i plast med uttagbar vannlås. Det er synlig smøremembran i sluket. Fuktsøk fra vaskerom, ingen forhøyede verdier ble observert.

Avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på fuktsikring i toalettassen. Toalettet er løst fra vegg.

Bad underetasje hoveddel:

Badet er opplyst fra 2018. Gulv og vegger med flislagte overflater. Tak med malte plater det er innfelte downlights i taket. Badet er innredet med vegghengttoalett, servant med underskap og dusjhjørnet i herdet glass. Mekanisk ventilering av rommet ved ventil i taket. Det er spalte under dørblad for tilluft. Sluk i plast med uttagbar vannlås. Det er synlig smøremembran klemte i sluk.

Avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran i sisternekasse. Det er ikke etablert avrenning fra sisternekassen. Vannrør er trolig fra byggeår, i kobber. (Synlig i luke mot badet fra utleiedel.) Gulv i dusjonen er flatt, avviker fra fallkrav. Det er lagt flis på flis på hovedgulvet for å oppnå riktig fall, membran er ikke trukket opp i høyde med nytt flissjikt og avviker fra krav om 25 mm høyde forskjell. Fliser er avsluttet over terskelhøyde og lager skarp kant. Det er krav til at bad bygget etter teknisk forskrift 2017 skal ha være lett

utskiftbar. lekkasje skal kunne oppdages enkelt og ikke føre til skader.

(...)

Bad 1. etasje.

Bad er opplyst fra 2019. Det foreligger dokumentasjon på montering av plater og fliser. Ingen dokumentasjon forøvrig. Vegger og gulv med fliser. Tak med malt panel. Det er innfelte downlights i taket. Badet er innredet med veggehengttoalett, dobbelt servant med underskap og dusjhjørnet i herdet glass. Rennesluk i dusjen med synlig toppmembran klemt i sluket. Mekanisk ventilering av rommet ved ventil i taket. Det er ikke etablert tilluft.

Avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran inne i toalettsisterne eller mot vindu i våtsone. Det er ikke montert mansjetter på avløpsrør under vasken. Ved lekkasjer kan vann følge rør inn i konstruksjonen. Det er ikke oppkant i tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulvet.

Fallforhold: Gulvet avviker fra fallkrav i TEk 17, målt fall er fra dør til topp slukrist er 18 mm. Avviker også fra fallforhold forøvrig. Ved funksjonstest i dusjen blir vann stående igjen på gulvet etter bruk. Dusjdører er montert skjevt og lukker dårlig. Slukrist er delvis satt under dusjdører. Det er en sprukket flis på gulvet ved hjørnet av nedsenk. Vannrør til dusjen er trolig ikke skiftet ved oppgradering av badet. Det er krav til at bad bygget etter teknisk forskrift 2017 skal ha være lett utskiftbar. lekkasje skal kunne oppdages enkelt og ikke føre til skader.

Ved hulltaking for fuktsøk ligger det gips og fuktsperre plast mot badet, badet er opplyst utført med våtromsplater, disse er trolig lagt utenpå eldre overflater. Fuktmåling viser under 7%

U Bygg AS ga pristilbud for utbedring av baderommene til kr 870 000.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har i hovedsak vist til at det var avdekket at badene kun var overflateoppusset, og ikke totalrenovert slik det ble opplyst ved salget. Det forelå i tillegg funksjonssvikt. Forholdene var upåregnelige, og det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnader og krav om erstatning for juridisk bistand.

**Forsikringsforetaket** har bestridt mangelsansvar, og i hovedsak vist til at forholdene som kjøper reklamerte over ble opplyst om før salget av boligen, jf. avhl. § 3-10.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at avvik ved badene ikke utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7, jf. også § 3-10.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke kan sies å foreligge en mangel etter avhendingslova for badet i første etasje. Det er bl.a. vist til følgende:

Slik vi ser det er det imidlertid langt på vei sammenheng mellom den opplyste risikoen, og det utbedringsbehovet kjøper nå krever prisavslag for, jf. avhl. § 3-10 første ledd, jf. avhl. § 3-2.

Selgers positive opplysninger gitt i egenerklæringen kan derfor ikke få avgjørende betydning sett hen til det totale opplysningsbildet, jf. FinKN 2024-891. Vi forutsetter da at badet faktisk ble etablert av faglærte slik selger opplyste om, men hvor det likevel har blitt gjort flere feil. På bakgrunn av opplysningene gitt i tilstandsrapporten og når TG 2 for øvrig indikerer at det kan foreligge vesentlige avvik som krever utbedring, jf. forskriften § 2-23 tredje ledd, måtte kjøper ta høyde for at badet hadde et påfallende stort oppgraderingsbehov selv om det var av nyere dato.

Etter en konkret helhetsvurdering har vi kommet til at det ikke foreligger noen mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg kjøpers innsigelser i brev av 15.6.25, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å rokke ved nemndas syn.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det heller ikke kan sies å foreligge en mangel etter avhendingslova for badet i underetasjen. Det er her bl.a. vist til følgende:

De konkrete avvikene takstmann F beskriver synes imidlertid å henge nært sammen de risikoopplysningene som ble gitt i tilstandsrapporten. Dette fremstår på lik linje som ovennevnte drøftelse som alarmerende feil og vi kan derfor ikke se at kjøper kunne forvente at badet var bygget på en faglig god måte etter TEK 17. Nødvendig utbedring for disse avvikene trekker i retning av at hele badet uansett måtte totalrenoveres i kjøpers eiertid.

Vi har derfor kommet til at avvikene ikke utgjør noen mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Nemnda har også på dette punktet kommet til samme resultat som sekretariatet, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Heller ikke for badet i underetasjen fremkommer det noe i kjøpers brev av 15.6.25 som stiller saken i et annet lys.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).*