

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1004

15.9.2026

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

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

Feil ved sluk – eldre bad overflateoppusset i 2023 – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En leilighet fra 1988 ble solgt for kr 6,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.12.23. Boligen ble markedsført med et «Delikat flislagt bad, overflateoppusset i november 2023». I salgsprospektet og tilstandsrapporten var det likevel opplyst at alder på sluk og tettesjikt var av eldre dato. Både sluk og tettesjikt, og overflater på vegger var gitt mørk TG 2 i rapporten. Noe tid etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved badets sluk/vannlås. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at selger og selgers takstmann skulle ha opplyst om forholdet før salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var opplyst at sluk og tettesjikt var av eldre dato. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 360 000.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet på Østlandet oppført i 1988.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om sjarmerende leilighet med god standard. Boligen hadde «Moderne og delikat flislagt bad overflateoppusset i november 2023». Det var opplyst om oppgraderinger i leiligheten i 2023: Overflateoppussing, byttet innredning og dusjhjørne i bad. Det var opplyst om «Nytt og stort delikat bad fra november 2023» og:

Badet ble overflateoppusset i 2023, alder på sluk og tettesjikt er av eldre dato. Dokumentasjon er fremvist. Badet er stort og romslig og inneholder dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv fungerer ikke i følge eier. Årsaken er ukjent, men det kan være defekt termostat. Det anbefales at forholdene utbedres av en fagperson.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at leiligheten hadde normal standard. Det var gjort oppgraderinger, herunder overflateoppussing, byttet innredning og dusjhjørne i bad i 2023. Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år var fremvist:

Samsvarserklæring signert og datert 30.10.2023 er fremvist for følgende arbeider:

Overflatebehandling og flislegging av baderom, montere innredning og dusjhjørne.

Overflater på gulv, herunder gulvkonstruksjon, sluk og vanntett sjikt, var gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak») som følge av at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt. Overflater på vegger ble også gitt mørk TG 2, som følge av at konstruksjonen hadde oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Membran hadde ifølge Sintef Byggforsk normal levetid på ca. 15-20 år. Fast inventar og utstyr for sanitærinstallasjoner var gitt TG 1. Hulltaking var gitt TG IU, hvor det var foretatt hulltaking i bod, og ikke påvist indikasjoner på unormal fukt med fuktindikator.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2017, og hadde bodd 10 år og 2 mnd. i boligen. Selger opplyste at våtromstapeten hadde misfarging, noe som var overfladisk og utbedret. Selger opplyste om arbeid på bad av firma, herunder flis på flis på gulv og overflatebehandling på vegger. Tettesjikt/membran/sluk ble fornyet «kun i dusjonen».

Boligen ble solgt for kr 6,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.12.23, og overtatt av kjøper den 1.2.24.

I e-post fra rørleggerfirma O til kjøper av 15.12.25 fremgikk:

Vi har undersøkt avløp, vannlåser og sluk på deres bad. Her ser det ut som det badet er overflate pusset opp.

Vi finner stor feil i selve sluken. Det er hull i selve vannlåsens luktsperre der fuktsperren sitter støpt som del av sluket.

Dessverre er det ikke mulig å få det fikset. Selve sluket må byttes.

For å kunne bytte ut det sluket så må gulvet bryte opp. Når vi bryter gulvet så bryter vi også membranen. Det vi sier at dersom sluket byttes så må badet pusses opp fra skach . Elles så kan ikke vi garantere for tett bad

Priser for oppusing av bad opp til 5 kvadratmeter uten vaskemaskin starter fra kr 360 000 kr ink mva og opp.

Kjøper reklamerte den 15.12.25 over feil ved badet. Kjøper har lagt frem et bilde av sluket.

Videre har kjøper lagt frem en uttalelse fra rørleggerfirma O hvor det skrives:

Takk for bildene. Umiddelbart så ser jeg at deres sluk er det noe feil med. Klarer ikke å tolke det sånn umiddelbart hva er feil med den. Men det ser ikke riktig ut. Tenker her må dere ha en servicemann for å se på det og finne løsninger for utbedring.

Kjøper har anført at boligen er mangelfull. Kjøper har særlig vist til at slukets alder og anslått levetid vurderes som ikke relevant for feil som er direkte konsekvens av oppussing gjennomført i 2023. Dersom sluket kun hadde vært av eldre dato ville installering av en vannlås vært svært enkelt og lite kostbart. Tidligere eiers overflateoppussing, spesifikt bruk av betong i sluket, har ført til at en defekt vannlås ikke lenger kan byttes uten fullstendig riving av bad. Det var ikke opplyst i tilstandsrapporten om at vannlåsen er defekt/mangler, og det er urimelig at kjøper skal kunne lese ut fra tilstandsrapporten at hele badet må rives for å sette inn en enkel vannlås. Badet har en svært sjenerende lukt, og fungerende vannlås er essensielt å ha.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 360 000.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har mangler. Foretaket har i hovedsak vist til risikoopplysningene gitt om badet. Det var ikke upåregnelig at det måtte utføres utbedringstiltak ved at det viser seg at det er hull i vannlåsens luktsperre. Dette i sammenheng med at alder på sluk og tettesjikt er av eldre dato. Uansett er det ikke sannsynliggjort at utskiftning av hele badet er nødvendig. Selger eller takstmann har ikke holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhendingslova, og viste i hovedsak til at det var gitt tydelige risikoopplysninger om badet, og det ble opplyst ved salget at sluket ikke var skiftet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet feil ved baderommets sluk/vannlås.

Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at det forelå en mangel etter noen av de nevnte bestemmelsene og fremholdt følgende i sin drøftelse:

Boligen ble overtatt av kjøper den 1.2.24. I underkant av 2 år etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved badet ifm. at alle rørene i bygget ble spylt. Av e-post fra rørleggerfirma O til kjøper 15.12.25 fremgikk at det var avdekket «stor feil» i selve sluken. Det var hull i selve vannlåsens luktsperre der fuktsperren sitter støpt som del av sluket. Feilen var ikke mulig å fikse, og selve sluket måtte byttes. For å kunne bytte ut sluket, måtte gulvet brytes opp, og dermed også membranen. Badet måtte dermed bygges opp helt på nytt.

Finansklagenemnda baserer seg på skriftlig saksbehandling, og vi kan dermed utelukkende legge til grunn faktum slik det fremgår av sakens dokumenter. Det er kjøper som etter alminnelige bevisbyrderegler som må dokumentere eller sannsynliggjøre at det foreligger et rettmessig krav, se bl.a. nemndas tidligere avgjørelser i FinKN 2025-251, FinKN 2017-540 og FinKN 2016-446.

E-posten fra rørleggerfirma O er nokså knapp. Vi forstår det slik at det altså var avdekket feil ved vannlåsen, uten at det er opplyst om denne feilen er ufagmessig, om sluket/arbeidet ved vannlås er nyere (2023), hva som var årsaken eller om den var synlig ved takstmannens befaring. Det kan dermed ikke utelukkes at feilen har oppstått over tid og etter overtakelse. Vi kan dermed ikke se at feilen nødvendigvis var noe takstmannen skulle ha sett og kommentert, se motsetningsvis nemndas avgjørelse i FinKN 2024-589. Forholdet fremstår også som skjult, og oppdages en stund etter overtakelse. Vi kan dermed ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente/måtte kjenne til feil ved badet.

Boligen var eldre, opplyst oppført i 1988. Leiligheten hadde god standard, med «Moderne og delikat flislagt bad overflateoppusset i november 2023». Det var opplyst om overflateoppussing, herunder byttet innredning og dusjhjørne i bad. Badet ble overflateoppusset i 2023, alder på sluk og tettesjikt var av eldre dato. Varmekabler i gulv fungerte ikke ifølge eier. Vi bemerker at nemnda i flere tidligere avgjørelser har lagt til grunn at en opplysning om at bad er pusset opp ikke gir grunnlag for en forventning om at underliggende konstruksjoner er nye, se bl.a. FinKN 2014-196, FinKN 2017-744 og FinKN 2019-376. Det var i tilstandsrapporten opplyst om at det var gjort oppgraderinger, herunder overflateoppussing, byttet innredning og dusjhjørne i bad i 2023. Det var fremvist dokumentasjon på overflatebehandling og flislegging av baderom, montering av innredning og dusjhjørne. Bad var ifølge eier overflateoppusset i 2023, alder på sluk og tettesjikt var av eldre dato. Overflater på gulv, herunder gulvkonstruksjon, sluk og vanntett sjikt, var gitt «mørk» TG 2 som følge av at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt. Overflater på vegger var gitt «mørk» TG 2 som følge av at konstruksjonen hadde oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Membran hadde ifølge Sintef Byggforsk normal levetid på ca. 15-20 år.

Opplysningene om alder og at deler av badet var eldre tilsa at kjøper måtte påregne utbedring med tiden. Selger opplyste riktignok at tettesjikt/membran/sluk ble fornyet «kun i dusjonen», men disse opplysningene er ikke nærmere kommentert av verken fagkyndige i ettertid, og takstmannen har ved salget opplyst om eldre sluk og tettesjikt. Sekretariatet har merket seg at det ett sted i salgsoppgaven er opplyst om «Nytt og stort delikat bad fra november 2023», og at dette fremstår uheldig. Når det er opplyst om «nytt» bad eller bad «fra «årstall»» er utgangspunktet at kjøper kan forvente at hele badet er nytt eller fra året som er opplyst, se til sammenlikning FinKN 2014-393, FinKN 2013-580, FinKN 2018-150, FinKN 2014-465, FinKN 2015-022. Vi viser her særlig til at kjøper må kunne forvente mer enn en overflateoppussing når det er opplyst om nyere sluk. Opplysningsbildet ble imidlertid korrigert flere ganger, ved at badet i hovedsak var opplyst overflateoppusset, og takstmannen ga opplysninger som indikerte at kjøper måtte være forberedt på begrenset levetid på sluk og gulvkonstruksjon. Det samlede opplysningsbildet tilsa dermed at forholdet ikke anses upåregnelig, jf. bl.a. FinKN 2018-663 og FinKN 2023-218. En eventuell misvisende/uriktig opplysning kan etter vårt syn ikke ha innvirket på avtalen.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Det er heller ikke fremlagt ytterligere dokumentasjon som kan belyse reklamasjonen.

Nemnda finner ut fra sakens dokumenter at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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