

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1020

18.9.2026

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

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

To eldre bad, oppusset i nyere tid – TG 1 – egeninnsats – (tidl.) avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En tomannsbolig fra 1989 ble solgt «som den er» for kr 2,49 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.12.20. Boligen ble markedsført med et «Lekkert bad pusset opp i 2020» og et «Lekkert bad i loftsetasje – pusset opp i 2017». Badene ble i tilstandsrapporten gitt TG 1, men takstmann hadde kommentert at «Takstmann ikke er VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle». VVS ble gitt TG 2. I selgers egenerklæringsskjema, på spørsmål om arbeid utført på boligen våtrom, var det bl.a. kommentert at «Arbeid er utført av byggmester på dugnad og egeninnsats av selger». Etter overtakelsen reklamerte kjøper over avvik ved boligen bad og problemer med avløpsrør. Kjøper anførte at forholdene utgjorde en vesentlig mangel, og at selger hadde gitt misvisende og uriktige opplysninger. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt opplysninger om egeninnsats og at kjøper måtte forvente at badets underliggende konstruksjon var fra byggeår. Nemndas flertall kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 665 458, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved to bad, og skruer i avløp mellom kjøkken og stue, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Twisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en tomannsbolig på Vestlandet oppført i 1989.

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

Moderne og oppgradert tomannsbolig med 3 soverom og 2 lekre bad.

(...) Begge bad er pusset opp, i hhv. 2017 og 2020.

(...) Lekkert bad pusset opp i 2020 med fliser på gulv og vegger, samt ny innredning

(...) Lekkert bad i loftsetasje - pusset opp i 2017 med tidsriktige fliser og innredning.

I tilstandsrapporten ble badene gitt TG 1.

Om badet i underetasjen bemerket takstmannen følgende:

Sluk og fall til sluk er ikke kontrollert grunnet badekar. Knust flis under toalettet. Nye fliser i 2020. Fliser lagt på gammelt belegg, men overgangen mellom gulv og vegg er lagt med ny membran. Eier kan dokumentere med bilder.

(...) Badet har fått nye fliser og membran i 2020. Eier kan dokumentere med bilder.

(...) Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

Om badet på loft opplyste takstmannen bl.a. følgende:

Fliser er lagt opp på det gamle belegget ellers ingen merknader.

VVS ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket:

Originalt røropplegg. TG2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2010. På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på bad, krysset selger av for «Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad», og opplyste:

Det ble lagt fliser på veggene og gulvet. Møbler og inventar ble byttet ut. Baderommet oppe ble ordnet 2017, men baderommet nede 2020 år. Arbeid er utført av byggmester på dugnad og egeninnsats av selger.

Selger krysset «Nei» på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyet. Videre opplyste selger:

Badet var ikke endret bare oppgraderte overflater.

Selger krysset også «Nei» på spørsmål om kjennskap til feil ved/eller om det var utført arbeid på vann/avløp.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 2,49 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.12.20, og overtatt av kjøper den 8.1.21.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper problemer med avløpsrør, og at toalettene ofte gikk tett ved bruk. Kjøper reklamerte til foretaket den 30.5.23.

Rørleggerfirma V ble rekvirert for å foreta undersøkelser og avdekket feil ved rør. Det ble utferdiget to rapporter datert hhv. 10.8.23 og 11.8.23. Fra den siste rapporten hitsettes:

Utenom en skrue som er skrudd inn i rør-veggen, kan vi ikke finne noe matrealtekniske skader på rørene. Men vi ser også at det er brukt 7 bend og 2 retningsforandringer inn på «nytt» rør, de første 1,35 meterne fra WC (1.etasje). Dette er ikke hensiktsmessig i henhold til optimal drift i avløpet. Dette vil være med på å senke driften i avløpet og øke sjansen for ansamling og dannelser, som potensielt kan føre til driftsmessige problemer. Samme gjelder den eksentriske overgangen vi observerer fra WC (3.etg). I og med at det ikke er forekommet tilbakeslag i noen av dusj slukene, konkluderer vi med at problemene er lokalt i eller ut ifra WC til første tilkobling. Vi anbefaler at en rør-legger ser på dagens løsning ut ifra denne rapporten, og tar en ny vurdering ut ifra våre observasjoner.

Kjøper kontaktet rørleggerfirma R som tok utgangspunkt i rapportene til rørleggerfirma V og konkluderte ifølge kjøper med at begge badene måtte rehabiliteres grunnet svært dårlig og/eller mangelfull faglig utførelse av oppussing fra tidligere eier.

Årsaken til rehabiliteringsbehovet er at baderomsgulvet må åpnes, noe som fører til brudd i tettesjiktet og dermed behov for totalrenovering. Kjøper har fremlagt pristilbud fra rørleggerfirma R på kr 466 825 for rehabilitering av de to badene.

Kjøper igangsatte utbedringen av badet i underetasjen. Rørleggerfirma R bistod i utbedringsprosessen og utarbeidet flere rapporter (samt nye prisestimat) i anledning arbeidet datert den 3.4.25. Fra rapportene hitsettes bl.a.:

Det er under oppussingen i 2020 blitt brukt et ikke godkjent rørsystem og er gjort mangelfullt rørleggerarbeid samt membran arbeid av murer. Dette ser for oss ut som arbeid er utført av ikke faglige håndverkere. Kunde sier at det er blitt gitt informasjon om at det bare er gjort en overflate-oppussing av baderommene. Det stemmer ikke på badet i kjelleren, der har de revet inn til stenderverket før de har pusset opp med nye membranplater og dårlig utført membran.

Iht. de nye estimatene og fremlagte kvitteringer kom utbedringskostnadene på totalt kr 665 458:

Bad i kjeller kr 278 000

Bad i 2. etg. kr 310 000

Fliser kr 24 303

Dusjvegg kr 13 276

Skrue i avløp kr 39 878

Foretaket har for vannrørene og skruen vist til at selger ikke har hatt kjennskap til tilstanden, all den tid det ikke er gjort arbeid på disse i selgers eiertid. Ifølge foretaket har selger ikke utført arbeider på vann og avløp.

Kjøper har lagt frem en uttalelse fra tidligere eier av boligen, som solgte den til selger i sin tid. Fra uttalelsen hitsettes følgende:

Jeg har bodd i (...), fra 2001-2010.

Jeg kan bekrefte at badene ikke ble pusset opp i den perioden og at det var frittstående toalett både oppe og nede da huset ble solgt. Dusjene var heller ikke gjort noe med, de var håndholdt med slange og det var baderomsplater på veggene og gulvbelegg på gulvet.

Kjøper har videre fremlagt fakturaer fra rørleggerfirma R og rørleggerfirma V som viser at kjøper har hatt problemer med de påberopte avvikene i hele sin eiertid. Kjøper kontaktet først de nevnte foretakene for å se om problemet ikke var med toalettet selv. Det var først etter spyling av rørene utført av rørleggerfirma V at kjøper oppdaget det reelle problemet i rørene og reklamerte overfor foretaket. Kjøper har anført at det at de har opplevd problemer i hele sin eiertid må tas til inntekt for at selger må ha gjort det samme i sin eiertid.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har videre anført at det er gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om arbeider på vann- og avløpsrørene på de aktuelle badene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har vist til at det er avdekket at det er påført nye rør fra allerede eksisterende avløpsrør i veggene på badene og til toalett og dusj hvor det ikke er benyttet godkjente løsninger eller produkter. Opplysningene som ble gitt i egenerklæringsskjemaet var dermed uriktige i lys av selgers kunnskap. Uansett foreligger det en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 665 458, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Foretaket har bl.a. vist til at det var opplyst ved salget at badene kun var overflateoppusset, og at kjøper uansett måtte påregne at badenes bakenforliggende konstruksjon var fra 1989. Videre var det opplyst at oppussingen var utført ved «ufaglært/egeninnsats/dugnad», samt at røropplegg i boligen ble gitt TG 2. Foretaket har videre anført at det heller ikke er grunnlag for opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Ifølge foretaket har selger ikke utført arbeider på vann og avløp, og har ikke kjennskap til tilstanden på røropplegget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til at selv om badene var gitt TG 1 måtte kjøpers forventning ta utgangspunkt i badenes opprinnelige alder, og at det i tillegg var opplyst om egeninnsats og TG 2 for røranlegg. Sekretariatet fant det heller ikke dokumentert at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter (tidl.) avhl. § 3-9 andre punktum i saken. Om utgangspunktet for vurderingen og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen uttaler sekretariatet:

Høyesterett har i Rt. 2010 s. 103 uttalt at utbedringskostnadene som et utgangspunkt må være i det øvre sjiktet mellom 3-6 % av kjøpesummen før manglene kan regnes som vesentlige. Som Høyesterett uttalte, er prosentsatsen imidlertid kun et veiledende moment og det skal i tillegg gjøres en vurdering av andre relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. (...) Avgjørende for om det foreligger en vesentlig mangel beror dermed på en samlet helhetsvurdering, jf. også HR-2017-1073-A avs. 27 og 29.

I denne saken utgjør de nødvendige kostnadene for å utbedre kr 665 458, dvs. ca. 26 % av boligens kjøpesum, og det kvantitative vesentlighetskravet er dermed oppfylt.

Nemnda slutter seg til dette.

Om det kvalitative elementet i vesentlighetskravet uttaler sekretariatet følgende:

Selv om utbedringskostnadene i den foreliggende saken overskrider den veiledende prosentsatsen som er fastsatt av Høyesterett, er sekretariatet av den oppfatning at det ikke foreligger et vesentlig avvik, ut fra sakens kvalitative momenter.

Det er her tale om to bad der kjøper kunne påregne at badenes underliggende konstruksjoner og røropplegg var 32 år (i dag 37 år) gamle. Ved salget ble det opplyst at badene var overflateoppusset (flis på flis/belegg) hhv. i 2017 og 2020, og at arbeidene var utført av byggmester på dugnad og egeninnsats av selger. Badene ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og takstmannen bemerket bl.a. at han ikke var VVS fagmann og at kontrollen derfor var begrenset til det visuelle. For badet i underetasjen var det opplyst at fliser var lagt på gammelt belegg, men at overgang mellom gulv og vegg var lagt med ny membran. Ledningsnett for sanitærinstallasjoner/originalt røropplegg ble gitt TG 2 grunnet alder.

Sekretariatet vil innledningsvis bemerke at det er uheldig at badene ble gitt TG 1, sett hen til at badene var kun overflateoppusset. Samtidig ble det ved salget kommunisert at det kun var badenes overflater som var pusset opp (delvis ved egeninnsats), og at badets underliggende konstruksjoner ikke var oppgradert. Videre var det opplyst at normal tid for utskiftning av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme var 15-35 år, og utskiftning av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran var 10 – 30 år. Røropplegget ble opplyst å være originalt fra byggeår og gitt TG 2. På denne bakgrunn finner vi at kjøper ved salget måtte ha en forventning om et utdatert tettesjikt og eldre røropplegg, og at det dermed på kort sikt kunne bli nødvendig med både rehabilitering av badene og tiltak på rørene som følge av alder. Det er ikke påvist noen følgeskader som grunnet av badets oppbygning. Se til sml. FinKN 2021-450 (14-15 år gammelt bad), 2016-429 (15 år), FinKN 2022-386 (18 år), FinKN 2022-536, FinKN 2013-469 (24 år) og FinKN 2016-541 (underliggende konstruksjoner 30 år gamle).

I den videre vurderingen har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Bjønness – bemerker:

Flertallet har kommet til at også det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen i denne saken må anses oppfylt.

Flertallet legger særlig vekt på at badene på en fremtredende måte innledningsvis i salgsoppgaven ble omtalt som «Lekre» og «Begge bad er pusset opp i hhv. 2017 og 2020». Under bildene av badene ble følgende angitt: «Lekkert bad pusset opp i 2020 med fliser på gulv og vegger, samt ny innredning» og «Lekkert bad i loftsetasje - pusset opp i 2017 med tidsriktige fliser og innredning». Videre ble følgende fremhevet på første side under «informasjon» om boligen:

Følgende elementer har oppnådd TG1 i rapporten: Gulv på grunn, yttervegger, vinduer fra 2011, innvendige dører, velux vinduer, renner og nedløp i stål, pipe, ildsted, frittstående dekker, overflater på innvendige gulv bad underetasje, overflater på innvendige vegger bad underetasje, utstyr for sanitærinstallasjoner bad underetasje, luftbehandling generelt bad underetasje, overflater på innvendige gulv bad loftsetasje, overflater på innvendige vegger bad loftsetasje, utstyr for 125 kvm sanitærinstallasjoner bad loftsetasje, luftbehandling generelt bad loftsetasje, utstyr for sanitærinstallasjoner vaskerom, luftbehandling generelt

vaskerom, overflater på innvendige gulv, overflater på innvendige vegger, overflater på innvendig himling, varme generelt, brannslukking generelt, luftbehandling generelt, elvarme generelt.

Dersom man sammenholder dette med tilstandsrapporten s. 11-12, der begge badene både overordnet og for de enkelte bestanddeler er gitt TG 1, mener flertallet at kjøper kunne ha høye forventninger til badene i dette tilfellet. Ikke noe sted i selve salgsoppgaven er det tatt forbehold eller tydelig presisert at oppussingen kun gjaldt overflatene. Flertallet ser at det ble gitt en risikoopplysning i egenerklæringsskjemaet om at arbeidene på bad ble «utført av byggmester på dugnad og egeninnsats av selger». Samtidig innebærer takstmannens angivelse av TG 1 for begge badene en friskmelding som den gjengse forbruker må kunne legge stor vekt på. For flertallet fremstår det særlig påfallende at badet på loftet ble gitt TG 1, gitt de begrensede arbeider som her skal ha blitt gjort. For badet i underetasjen er det i det minste angitt ny membran. Men når verken salgsoppgaven eller tilstandsrapporten i noen særlig grad problematiserer at de underliggende konstruksjonene i badet er av eldre årgang, må forbrukeren kunne forholde seg til det entydige bildet om at badene i dette tilfellet var moderne og av høy standard. Ettersom utbedringskostnadene i dette tilfellet også er temmelig høye, har flertallet landet på at det foreligger et åpenbart og markant avvik fra det kjøper kunne forvente – og dermed en mangel.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, er flertallet enig med foretaket i at det må foretas et visst fradrag for forlenget levetid og standardheving. Kjøper vil i realiteten få et rehabilitert bad, med en rekke nye komponenter. Opplysning om dugnad og røropplegg med TG 2 må trekkes inn, slik at balanse i kontraktsforholdet oppnås. Flertallet har kommet til at prisavslaget skjønnsmessig kan settes til kr 400 000. Prisavslaget dekker også avviket i form av skruer i avløpet.

Rente er krevd fra påkravstidspunktet og tilkjennes også.

Mindretallet – Skogvold – bemerk:

Mindretallet har kommet til samme resultat som sekretariatet og mener kjøper ikke har sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Boligen er fra 1989 og det ble ved salget opplyst at røropplegget var originalt fra byggeår. Røropplegget ble gitt TG 2 med henvisning til alder og oppbrukt brukstid. Kjøper fikk dermed informasjon om at sentrale deler av våtrommenes tekniske installasjoner var av eldre dato.

Videre fremgikk det av egenerklæringsskjemaet at arbeidene på badene var utført ved «ufaglært/egeninnsats/dugnad». Selger opplyste samtidig at badene ikke var endret, men oppgradert med blant annet fliser og utskifting av innredning. Etter mindretallets syn ga disse opplysningene kjøper grunn til å forstå at oppussingen i hovedsak gjaldt synlige overflater og ikke de underliggende konstruksjonene.

Mindretallet er enig i at salgsoppgaven og tilstandsrapporten ga et positivt inntrykk av badenes standard. Disse opplysningene kan imidlertid ikke vurderes isolert. Opplysningene om egeninnsats, at det bare var oppgraderte overflater på badene, eldre røropplegg og TG 2 må etter mindretallets syn inngå i den samlede forventningsvurderingen.

Når det gjelder den påviste skruen i avløpet og de øvrige forholdene ved røropplegget, kan mindretallet ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente til dette.

Selv om utbedringskostnadene er betydelige, knytter disse seg i stor grad til rehabilitering og utskifting av bad og røropplegg som allerede på salgstidspunktet var mer enn 30 år gamle. 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, og mindretallet kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken selv om utbedringskostnadene er høye.

Etter en samlet vurdering finner mindretallet at det ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Paal Bjønness (forbrukerrepresentant).