

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1066

29.9.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Avvik ved bad – utmåling – rimeligste forsvarlige utbedringsmetode – avhl. §§ 4-12 og 4-14.

En halvpart av en tomannsbolig fra 2014 ble solgt for kr 4,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.11.22. Boligen ble markedsført med «gjennomgående meget god standard». I tilstandsrapporten var bl.a. et av boligens bad i hovedsak gitt TG 1. Noen år etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved sisterne/veggheng toalett. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig i lys av de positive opplysningene gitt ved salget. Foretaket erkjente mangelsansvar, men partene var uenige om hvilke utbedringskostnader som skulle legges til grunn ved utmålingen av kjøpers prisavslag. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning samlet kr 251 332, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter 15.9.25.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag og erstatning under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved bad, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en halvpart av tomannsbolig i Vestfold oppført i 2014.

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

Boligen er nyoppført i 2014 og holder gjennomgående meget god standard

I tilstandsrapporten ble badet i 2. etasje i hovedsak gitt TG 1, med unntak av «Overflater gulv» som ble gitt lys TG 2 grunnet følgende avvik:

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. I tillegg må det bemerkes noe fagmessige arbeider med ny silicon.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden byggeåret 2014.

Boligen ble solgt for kr 4,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.11.22, og overtatt av kjøper den 1.2.23.

Et par år etter overtakelsen har kjøper reklamert som følge av avvik ved sisterne/veggheng toalett. Avvikene ble oppdaget i forbindelse med at en bøtte med vann ble veltet, og som medførte en lekkasje ned til første etasje. Kjøper reklamerte til foretaket den 20.8.25.

Kjøper innhentet en befaringsrapport datert 9.9.25 fra takstmann N. Fra konklusjonen hitsettes:

Det er påvist feil utførelse av innbygd toalettløsning, der dreneringshull leder vann direkte inn i veggkonstruksjonen. Utførelsen mangler vanntett kasse og tilfredsstillende membran, og er dermed i strid med kravene i TEK 10 §13-15 og §13-20.

Takstmann N estimerte utbedringskostnadene til kr 250 000.

Foretaket innhentet et notat fra byggefirma O av 30.10.25:

Når det gjelder utførelsen knyttet til den innbyggede sisternen er undertegnede enig i at denne er utført i strid med gjeldende krav og byggeskikk. Dette er et forhold som normalt sett ikke avdekkes ved tilstandsvurdering.

(...) Undertegnede er av den oppfatning at utettheter tilknyttet innbygget sisternen kan utbedres lokalt ved utskifting av sisternen til en type TECE ramme med sealbag løsning. Tiltaket omfatter arbeider på badet og soverom, partiel utbedring av membran.

Byggefirma O estimerte utbedringskostnadene til kr 60 000.

Kjøper har fremlagt et pristilbud på kr 233 750 for rehabilitering av badet.

Kjøper har fremlagt en kommentar fra takstmann N av 14.11.25 til notatet fra byggefirma O.

Byggefirma O har senere fremlagt et pristilbud på kr 66 000 for utbedring som beskrevet i notatet.

Kjøper har lagt frem en rapport og pristilbud fra byggefirma N som redegjør for hva som skal til for at en lokal utbedring skal være tilfredsstillende. I rapporten er utbedringskostnader estimert til kr 187 000 inkl. mva.

Videre har kjøper lagt frem et pristilbud fra rørleggerfirma F på kr 308 000 inkl. mva. Kjøper har også lagt frem et pristilbud fra byggefirma H på kr 241 657 inkl. mva.

Kjøper har opplyst at boligen ville være uten et fungerende bad under utbedringen, og har oppgitt en kostnad for erstatningsbolig på kr 9 675.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 som følge av avvikene ved badet. Kjøper har anført at lokal utbedring ikke vil innebære en forsvarlig utbedringsmetode, og krever kostnader for rehabilitering av badet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning på til sammen kr 251 332, og forsinkelsesrente fra 30 dager etter 15.9.25.

Forsikringsforetaket har erkjent at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 og at kjøper har krav på prisavslag. Foretaket har anført at prisavslaget skal settes til kr 66 000 for lokal utbedring, iht. pristilbudet fra byggefirma O.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at pristilbudet fra byggefirma O representerte rimeligste forsvarlige utbedringsmetode, jf. avhl. § 4-12. Slik saken var dokumentert kunne ikke sekretariatet se at det forelå andre feil ved badet som gjorde en annen utbedringsmetode nødvendig.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Foretaket har erkjent at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet avvik ved sisternen/det vegghengte toalettet. Det fremgår av befæringsrapport av 9.9.25 at det er «påvist feil utførelse av innbygd toalettløsning, der dreneringshull leder vann direkte inn i veggkonstruksjonen». Partene er uenige om utmålingen av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Foretaket har fremlagt et bindende pristilbud fra byggefirma O på kr 66 000 for utbedring av avvikene ved sisternen og membran. I kommentar fra kjøpers takstmann (N) er det påpekt at badet er fra 2014 og at det erfaringsvis vil være vanskelig å fremskaffe identiske fliser slik at dette tvi medføre redusert estetisk kvalitet, samt at det kan være utfordringer med å finne godkjent metode for skjøting av membran. N legger videre til grunn at bytte av sisternen til en TECE-ramme med sealingbag – som lagt til grunn i notatet fra byggefirma O – er en vanlig og SINTEF-godkjent byggemetode. Vi forstår det slik at det ikke foreligger andre feil ved badet som nødvendiggjør totalrenovering av dette. Slik saken er dokumentert for oss per i dag, kan vi ikke se at

metoden ikke kan anses for en forsvarlig utbedringsmetode. Slik saken er opplyst for oss, fremstår pristilbudet fra byggefirma O som rimeligste tilfredsstillende utbedringsalternativ. Se til sml. 2025-1082.

Sekretariatet legger etter dette til grunn at foretaket har fremsatt tilbud om korrekt oppgjør på kr 56 000 (hensyntatt fradrag for egenandelen på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd).

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Slik saken er forelagt nemnda, er det ikke sannsynliggjort at det ikke er mulig å fremskaffe tilsvarende fliser som er på badet i dag. Selv om kjøper har innhentet andre tilbud på lokal utbedring hvor kostnadene er høyere enn hva som fremgår av byggefirma Os pristilbud, innebærer ikke det at byggefirma Os tilbud ikke er relevant, uttømmende og gyldig.

Kjøper har i brev av 6.5.26 også krevd erstatningsbolig, men kjøper kan ikke se at det er sannsynliggjort at boligen er ubeboelig i utbedringsperioden. Det vises til at det i byggefirma Os tilbud av 16.1.26 er opplyst at arbeidstiden er satt til 4-5 dager. Så vidt nemnda forstår, har boligen ett ekstra toalett.

Nemnda er etter dette kommet til at kjøpers krav ikke fører fram, da foretaket allerede har fremsatt tilbud om korrekt oppgjør på kr 56 000 etter at det er gjort fradrag for egenandelen. Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2 og krav fremsatt i brev av 15.9.25.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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