

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1084

5.10.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – avvik oppdaget i tilstandsrapport ved videresalg – avhl. §§ 3-2, 3-7, 4-12 og 4-14.

Et rekkehus fra 1966 ble solgt for kr 4,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.11.22. I tilstandsrapporten ble tilstandsvurderte bygningsdeler i hovedsak gitt «TG 0 og 1». Det ble gitt TG 2 for bl.a. overflater på bad, membran/sluk, innvendig trapp som manglet håndløper på én side, og etasjeskiller. Det ble også gitt opplysninger om ufaglært arbeid på boligens bad, og skjeve gulv. I forbindelse med kjøpers videresalg av boligen ble det utarbeidet en ny tilstandsrapport. I rapporten var hoveddelen av bygningsdeler gitt TG 2, og flere ble gitt TG 3. Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte at forholdene også forelå ved salget av boligen i 2022. De avdekkede avvikene måtte dermed anses upåregnelige, og selger og selgers takstmann skulle ha opplyst om disse før salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at avvikene ikke kunne anses upåregnelige da det var gitt risikoopplysninger om både bad og øvrige bygningsdeler i salgsdokumentasjonen. I tillegg hadde hverken selger eller selgers takstmann misligholdt sin opplysningsplikt ved salget. Nemnda kom til at avvik ved trapp og brannskille utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 480 056, krav om erstatning for sakskostnader kr 107 971, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved bad, trapp, etasjeskille og brannskille, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus i Akershus oppført i 1966.

I salgsprospektet ble boligen opplyst å ligge i et attraktivt og barnevennlig boligområde.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 1976. Selger opplyste på punktet om tilleggsopplysninger at boligen ble kjøpt i 1976 av tidligere ektefelle, og at selger ble medeier i 2022.

Boligen ble solgt for kr 4,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.11.22, og overtatt av kjøper den 9.1.23.

Ved videresalget oppdaget kjøper at den nye tilstandsrapporten hadde avvik sammenlignet med tilstandsrapporten fra 2022. Kjøper reklamerte den 25.3.25 over avvik ved bad, trapp, etasjeskiller og brannskille. Forholdene omtales etter dette hver for seg.

Kjøper har videresolgt boligen for kr 4,935 mill.

1. Avvik ved bad.

Ved salget ble badet i 2. etasje opplyst å være renoveret i 2018. Badets overflater himling og vegger ble gitt TG 0 og 1, mens overflater gulv ble gitt TG 2. Det ble opplyst at det stedvis var fugeglippe mellom gulv og vegg, og at fugene måtte fornyes. Takstmann ga også membran, tettesjikt og overgang til sluk TG 2 og opplyste at tettesjiktet ikke var klemt med klemring i sluk og spesielt utsatt for lekkasje. Tettesjiktet opplyses å måtte fornyes. Takstmannen opplyste også at selv om det var gjort oppgraderinger på våtrommet, var ikke sluket skiftet og at det erfaringsmessig medførte økt fare for lekkasje rundt sluket.

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til arbeid på badet, krysset selger av for at arbeid var utført av både faglærte og ufaglærte/egeninnsats. Det fremgikk at arbeidet var utført av bekjente og elektriker. Selger krysset også av «ja» på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyset, og opplyste at gamle plastpanner ble fjernet og nytt grunnarbeid ble gjort helt fra bunn. På spørsmål om kjennskap til feil med vann/avløp opplyste selger at sluket i vasken tettet seg noen ganger.

I forbindelse med videresalget ble det innhentet ny tilstandsrapport fra takstfirma F datert 20.2.25. Når det gjaldt badet, ble dette i hovedsak gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Det ble bl.a. påpekt at våtromsplatene ikke var fagmessig montert, og at det var dårlig fall på badet. Sluk, membran og tettesjikt ble gitt TG 3 med opplysning om at det var eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det ble påvist tegn på utettheter på våtrommet og takstmannen estimerte kostnader på over kr 300 000.

Kjøper har innhentet skaderapport fra takstfirma F datert 18.3.25:

Bad:

Badet er svært ufagmessig bygget opp og må totalrenoveres for å tåle normal påregnelig belastning over tid. Det er avdekket omfattende og kritiske avvik ved utførelsen som ikke lar seg utbedre ved lokale tiltak sett opp mot omfang av avvik. Badet vurderes til TG 3 av takstfirma F.

Foretaket har også innhentet befaringsrapport av 17.6.25 fra takstfirma O. Foretakets takstmann er i stor grad enig med kjøpers skadetakstmann vedrørende badet. Det uttales at baderommets utførelse bærer preg av manglende fagkunnskap. Det estimeres kostnader på kr 215 275.

I sin tilbakemelding til foretaket har selger opplyst følgende:

Badet fikk vi pusset opp av håndverkere gjennom venner. Vi visste ikke at det var så dårlig bygd. Vi visste om slukene og de står avbildet i tilstandsrapporten. Vi viste også kjøper slukene både på visningene og ved overdragelse.

Det er fremlagt notat fra kjøpers skadetakstmann datert 29.9.25. Det fremgikk av notatet at beregningen til takstfirma O ikke inneholdt kostnaden for å pigge vekk opprinnelig betongplate. Det heter også at påstøpen under må pigges vekk for å etablere bad uten skader i underliggende konstruksjoner. Det må inntas kostnader til pigging, ny støp og nye varmekabler, og disse estimeres til kr 56 000.

2. Avvik ved trapp.

I tilstandsrapporten fra 2022 ble innvendige trapper gitt TG 2 begrunnet i at det kun var rekkverk på den ene siden. Utvendig trapp ble gitt TG 0 og 1, og det ble opplyst om trapp i betong med rekkverk av stål.

I den nye tilstandsrapporten fra 2025 ble innvendige trapper gitt TG 3 med opplysning om at det manglet rekkverk på trapp ned til kjeller. Det estimeres kostnader på kr 10-50 000. Utvendig trapp ble gitt mørk TG 2, og det ble påpekt at det kun var montert håndløper på én side.

Fra kjøpers skaderapport hitsettes:

Trapper:

Trapper mangler både rekkverk og håndløpere, i tillegg til at spiler i rekkverk har større åpninger enn forskriften tillater og rekkverket er også lavere enn forskriftskrav. Rekkverk og håndløpere må monteres, rekkverk må heves og spiler må monteres tettere enn i dag. Trapper vurderes til TG3 av takstfirma F.

Når det gjaldt trappene, var foretakets takstfirma O også i stor grad enig med det som fremgikk av kjøpers skaderapport. Trapperekkverket vurderes likevel som funksjonelt og avviker ikke fra den byggeskikken som gjaldt på oppføringstidspunktet. Utbedringskostnadene estimeres til kr 15 625.

3. Avvik ved etasjeskiller.

Etasjeskiller i 1. etasje ble i tilstandsrapporten fra 2022 også gitt TG 2, og det ble opplyst om målte skjevheter i stue og kjøkken. Takstmann opplyste at årsaken til skjevhetene ikke var kjent.

Etasjeskiller i 2. etasje ble også gitt TG 2, med opplysning om noe større avvik mellom høyeste og laveste punkt.

I den nye tilstandsrapporten fra 2025 ble det gitt TG 3 for etasjeskiller på grunn av målte høydeforskjeller. Det ble også estimert kostnader på kr 50-100 000.

Fra kjøpers skaderapport hitsettes:

Etasjeskiller:

Etasjeskiller har større skjevheter enn beskrevet i tilstandsrapport fra 2022. Avvikene er målt med laser, og avvikene er på det meste 34 mm for rommet som helhet og 22 mm over en målelengde på 2 meter.

Etasjeskiller må avrettes for å være i tråd med opplysninger gitt i 2022. Etasjeskiller i 2. etasje vurderes til TG 3 av takstfirma F.

Når det gjaldt etasjeskiller, heter det i foretakets rapport fra takstfirma O at de avdekkede skjevhetene i etasjeskiller er basert på stikkprøvekontroll og at det alltid vil kunne forekomme skjevheter utover det som er registrert. Skjevhetene i gang og andre etasje kvalifiseres til TG 3, og det estimeres kostnader på kr 36 375.

4. Avvik ved brannskille.

I tilstandsrapporten fra 2022 ble punktet om brann gitt «TG 0 og 1», og det ble opplyst at boligen hadde brannslukningsutstyr, røykvarslere, rømningsvei og brannskiller.

I den nye tilstandsrapporten fra 2025 ble branntekniske forhold gitt TG 3. Det var svart «Nei» på spørsmål om mangler/skader på brannslukningsutstyr og røykvarsler, men det var angitt at «Apparat er brukt». Det ble estimert kostnader på under kr 10 000.

Fra kjøpers skaderapport hitsettes:

Brannskiller:

Det er etablert luker i kjeller inn mot nabo. Grunnmuren dette er etablert i er del av brannskillende konstruksjoner, og må tettes fagmessig for å ivareta brannsikkerheten i flermannsboligen. Tetting av åpninger med tilstrekkelig brannmotstand anses som enkleste fagmessige utbedringsmetode. Det gis ikke TG for denne type forhold

Når det gjaldt brannskiller fremgikk det av foretakets skaderapport fra takstfirma O at åpningen i betongveggen inn til naboen var av ukjent årsak. Åpningen kan medføre raskere brannspredning mellom enhetene, og det estimeres kostnader på kr 26 125.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at badet ble opplyst å være renoveret i 2018, og at det er avdekket store avvik mellom ny og gammel tilstandsrapport. Kjøper har anført at badet avviker fra det kjøper med rimelighet kunne forvente. Det anføres også at selger har misligholdt opplysningsplikten, og at tilstandsrapporten

som forelå ved salget er ugyldig. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel ved trappene, som følge av at trappen ned til kjelleren verken har håndløper eller rekkverk, og at disse ikke var kommentert ved salget. Det anføres også at takstmann har misligholdt sin undersøkelsesplikt. Når det gjaldt avvik ved etasjeskiller anføres det at riktig tilstandsgrad skulle vært TG 3, og differansen går utover det kjøper med rimelighet kunne forvente. Det anføres også at det foreligger en mangel knyttet til brannskillet, og det må legges vekt på at brannskillet ble gitt TG 0 og 1 i tilstandsrapporten.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 480 056, krav om takstutgifter på kr 35 096, krav om erstatning for advokatutgifter på kr 72 875, jf. avhl. § 4-14, i tillegg til krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har i hovedsak vist til at selger verken kjente eller måtte kjenne til avvik ved badet utover det som ble opplyst ved salget. Det bestrides også at takstmannen har opptrådt i strid med takstforskriften. Det ble gitt flere risikoopplysninger om badet, som tilsa at det ikke var upåregnelig med oppgraderinger. Det vises blant annet til at oppgraderinger som ble gjort i 2018 var utført av ufaglærte, og slukets alder. Vedrørende avvik ved trapp, anføres det at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Når det gjelder etasjeskiller, anføres det at takstmannens målinger var forsvarlige, og at det ikke foreligger et avvik fra det kjøper med rimelighet måtte forvente.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 for noen av de påberopte forholdene. Det ble bl.a. vist til at det var opplyst om ufaglært arbeid på badet, og når det gjaldt øvrige bygningsdeler gjorde generelle aldersbetraktninger og opplysninger ved salget forholdene påregnelige. Videre fant sekretariatet det ikke dokumentert at selger eller selgers takstmann skulle ha opplyst om forholdene utover det som var gjort ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger mangel for badet, verken etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Nemnda har kommet til samme konklusjon og kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda ser at badet enkelte steder i salgsoppgaven ble omtalt i positive vendinger, som kunne skape inntrykk av at hele badet ble renoveret i 2018. Samtidig fremgikk følgende eksplisitt både i salgsoppgaven og i tilstandsrapporten:

Følgende punkter har fått TG2 på tilstandsrapporten:

Bad - 2. etasje

- Overflater gulv: Det er stedvis fugeglippe mellom gulv og vegg.

Fuger må fornyes.

- Membran, tettesjikt og overgang til sluk:

Tettesjikt/slukmansjett ikke klemt med klemring i sluk og er derfor spesielt utsatt for lekkasjer. Tettesjikt i sluk bør fornyes.

I tillegg opplyste selger i egenerklæringen at arbeidene som var utført ved tettesjikt/membran/sluk var blitt utført som egeninnsats av «bekjente». Endelig er nemnda usikker på om det foreligger et umiddelbart behov for å «totalrenovere» badet, slik takstfirma F har lagt til grunn i rapport av 18.3.25. Det vises til at takstfirma O i sin rapport av 17.6.25 anbefaler en noe mer begrenset utbedring av tettesjikt og overflater på baderommet, samt av røropplegg. Alle forhold tatt i betraktning har nemnda kommet til at det som er avdekket ved badet ligger

innenfor det kjøper kunne forvente ut fra opplysningene som ble gitt, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Det anses heller ikke å foreligge mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda slutter seg videre til sekretariatets vurdering av at det ikke foreligger mangel for etasjeskillet. Nemnda viser særlig til følgende oppsummering fra sekretariatet:

Slik vi forstår saken er det tale om enkelte områder med større retningsavvik enn det som fremgikk av tilstandsrapporten som forelå ved salget. Det er ikke dokumentert nødvendige kostnader, og vi kan ikke se at det utgjør et upåregnelig avvik fra det kjøper måtte forvente. Det legges vekt på at årsaken til skjevhetene var opplyst å være ukjent, at de skjevhetene som er avdekket i den nye tilstandsrapporten må fortsatt anses å være normalt i lys av alderen på boligen. Kostnadsestimatet som ble gitt, er kun nødvendig dersom det er ønskelig å rette opp skjevhetene, men vi forstår det likevel slik at det ikke er nødvendig da bygningsdelen fungerer til tiltenkt funksjon. Se FinKN 2025-1195, FinKN 2024-232 og FinKN 2021-537.

Derimot mener nemnda at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for både avvik ved trapp og brann/brannskille. Nemnda anser det uheldig at opprinnelig tilstandsrapport har slått sammen TG 0 og TG 1, ettersom førstnevnte tilstandsgrad normalt kun skal benyttes på komponenter/bygningsdeler som fungerer optimalt, uten skader eller svakheter. TG 1, derimot, rommer også mindre og moderate avvik, som for eksempel normal slitasje og elde. Når disse tilstandsgradene er slått sammen, kan det bli noe uklart for kjøper hva han kan forvente. I alle tilfeller har nemnda kommet til at kjøper i denne saken ikke kunne forvente avvik ved verken trapp eller brann/brannskille, og at det dermed foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

For avviket ved trappen ble estimerte utbedringskostnader i ny tilstandsrapport satt til kr 10 000-50 000, mens avviket ved brannskille av de fagkyndige er estimert til kr 26 125 inkl. mva. Nemnda finner at prisavslaget etter avhl. § 4-12 skjønnsmessig kan settes til ca. kr 40 000 for trapp, slik at samlet prisavslag settes til kr 66 000. Fra dette skal egenandel trekkes fra, slik at prisavslag etter avhl. § 4-12 blir kr 56 000.

Kjøper har i tillegg fremsatt krav om erstatning for utgifter til takstrapport og advokat på ca. kr 100 000, jf. avhl. § 4-14. Under forutsetning av at pådratte kostnader er rimelige og nødvendige, samt at de kan dokumenteres, så kan kjøper kreve dekket påløpte advokatkostnader og utgifter til fagkyndige, se nemndas betraktninger i FinKN 2020-547. Kjøper har ikke fått medhold i sin hovedpost, badet, og etter fast praksis kan erstatningen utmåles med utgangspunkt i de poster kjøper har fått medhold på. Nemnda finner at samlet erstatning etter avhl. § 4-14 passende kan settes til kr 25 000.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).