

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1126

14.10.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Konstruksjonsfeil ved bad – standardhevingsfradrag – avhl. § 4-12.

En leilighet fra 1957 ble solgt for kr 3,95 mill. med overtakelse 22.8.25. Ved salget ble det opplyst at badet var rehabilitert i 2010, med enkelte TG 2-merknader i tilstandsrapporten. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at en dør mellom bad og kjøkken var tettet igjen på en ufagmessig måte. Foretaket var enig i at forholdet utgjorde en mangel, men partene var uenige om det skulle gjøres fradrag for standardheving ved utmålingen av prisavslaget. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om differanse mellom utbetalt beløp og dokumentert utbedringskostnad kr 170 250.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet på Østlandet oppført i 1957.

Ved salget ble det bl.a. opplyst at boligens bad ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2010. Overflater vegger og himling på badet ble gitt mørk TG 2 («vesentlige avvik som kan kreve tiltak») i tilstandsrapporten, og det fremgikk bl.a. at det ikke var fuktbestandige materialer i våtsonen og at våtromsplatene ikke var montert fagmessig. Ventilasjon ble også gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten. De øvrige delene av badet ble i tilstandsrapporten opplyst å være fra 2010, og de ble gitt TG 1.

Boligen ble solgt for kr 3,95 mill., og ble overtatt den 22.8.25.

Kjøper har reklamert over at en dør mellom bad og kjøkken er tettet igjen på en ufagmessig måte, og foretaket har erkjent at det foreligger en mangel ved badet. Partene er enige om at pristilbudet av 13.11.25 fra våtromsfirma C AS på kr 360 500 skal legges til grunn som utgangspunkt for utmålingen av et prisavslag.

Kjøper har anført at det ikke skal gjøres fradrag for standardheving ved utmålingen av prisavslag. Kjøper har bl.a. vist til at badet må totalrehabiliteres fordi en skjult og ikke opplyst konstruksjonsfeil gjør badet teknisk uforsvarlig og i strid med krav til våtrom. Totalrehabiliteringen er derfor en direkte konsekvens av feilen, og ikke en følge av alder, slitasje eller ønsket oppgradering. Kjøper har videre vist til at et standardhevingsfradrag vil innebære at kjøper selv må dekke konsekvensene av selgers mangelfulle og tilbakeholdte opplysninger. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 360 500.

Forsikringsforetaket har anført at det utmålte prisavslaget på kr 170 250 er i tråd med praksis fra Finansklagenemnda Eierskifte, og har bl.a. vist til FinKN 2016-019, FinKN 2023-155 og FinKN 2024-

152, som gjaldt bad på hhv. 13, 18 og 22 år. Det ble gjort et standardhevingsfradrag på 50 prosent i alle sakene. Foretaket har også vist til at kjøpers egenandel er hensyntatt, slik at utmålt prisavslag før egenandel er kr 180 250, jf. avhendingsloven § 3-1 fjerde ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet var enige med foretaket i at et fradrag på 50 % var passende, og viste bl.a. til at badet var om lag 15 år gammelt ved salget, og at utbedringen ville medføre en standardheving og forlenget levetid.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er enighet mellom partene om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 da en dør mellom badet og kjøkkenet er tettet på en ufagmessig måte, men det er uenighet om utmålingen av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Badet var opplyst rehabilitert i 2010. Nemnda legger til grunn at utbedringskostnadene utgjør kr 360 500. Foretaket anfører at det ved utmålingen av prisavslaget skal gjøres et standardhevingsfradrag med 50 %, og nemnda er i likhet med sekretariatet enig i det. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda tiltrer. Videre er nemnda enig i at det skal gjøres fradrag for kjøpers egenandel med kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag med kr 170 250, slik også foretaket har fremholdt. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i klagen til nemnda, men kan ikke se at det er grunnlag for et lavere standardhevingsfradrag enn 50 %.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant) og Vegard Kleven (forbrukerrepresentant).