

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1139

15.10.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Defekt toalettlokk, sprekk i dusjkabinett mv. – 23 år gammelt bad – TG 2 – avhl. § 3-2.

En flermannsbolig med tre utleieleiligheter, opprinnelig oppført i 1946 og med kjellerleilighet fra 2002, ble solgt for kr 5,4 mill. og overtatt av kjøper den 1.10.25. Bad i kjeller fikk TG 2 med opplysninger om blant annet usikkerhet knyttet til restlevetid på tettesjikt og lekkasjesikkerhet, feil fallforhold og bomlyd under fliser. Det fremgikk at fornying/oppgradering av våtrommet burde vurderes. Kort tid etter overtakelsen reklamerte kjøper over synlige sprekker i bunnen av dusjkabinettet, defekt toalettlokk, tegn til sopp/fukt, og vann som rant ut på badegulvet. Kjøper mente at forholdene utgjorde et avvik fra avtalt og forventet stand. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til opplysningene som hadde blitt gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 29 046, og krav om erstatning for tapte leieinntekter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av bl.a. utett dusjkabinett og defekt toalettlokk på bad i kjelleretasjen, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en flermannsbolig med tre utleieleiligheter i Vestfold, oppført i 1946. Kjellerleiligheten ble etablert i 2002.

I tilstandsrapporten fikk badet i kjelleren TG 2:

VÅTROM – BAD I KJELLER

Bad fra 2002.

Gulv med flis og gulvvarme. Vegger med flis. Himling med malt slett flate. Gulvstående toalett. Dusjkabinett med dusjarmatur. Vegghengt servantinnredning med ett-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør i rør system fra 2002 og avløpsrør av plastmateriale fra 2002.

TG 2 Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet.

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 3 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 33,6 %, temperatur 22,5 grader C og duggpunkt 5,8 grader C.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør vurderes.

Opplysningene om badet i tilstandsrapporten var også tatt inn i salgsprospektet, under punktet «byggemåte».

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde leid ut alle de tre leilighetene, og at selger ikke hadde bodd i boligen selv. Det var krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, herunder blant annet sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader. Det var krysset av for at arbeider på våtrom var gjort av både faglært og ufaglært/egeninnsats. Det ble angitt flere navn under punktet hvor det ble spurt om firmanavn. Det ble opplyst «kjellerleilighet ny 2002», og krysset av for at tettesjikt/membran/sluk var oppgradert/fornyset. Det ble oppgitt at det var «delvis dokumentasjon m.bilder».

Boligen ble solgt for kr 5,4 mill. og overtatt av kjøper den 1.10.25.

Den 21.10.25 reklamerte kjøper over synlige sprekker i dusjkaret, samt tegn til sopp/fukt og vann som rant ut på baderomsgulvet.

Kjøper innhentet en rapport fra firma S, hvor det blant annet sto:

Rapport:

Det kommer tydelig frem at dusjkabinett er defekt, bunnen har tydelige sprekk i bakkant av kabinett bunnen. Gjennomføringen på avløpet er løs og er defekt. Kabinettet lar seg ikke reparere og må skiftetes ut. Dette har over tid ført til at det har samlet seg vann under dusjkabinett og det har dannet seg sopp på flis. Toalett lokk er defekt og må skiftetes ut.

Arbeidene med å skifte ut dusjkabinettet, rense flisene under dusjkabinettet, påføre fugeimpregnering rundt våtsonen og skifte ut toalettsetet ble priset til kr 33 819,63 inkl. mva. Et annet firma – P AS – priset arbeidene til kr 29 406,75 inkl. mva.

Foretaket kontaktet selger, som forklarte følgende:

Jeg må bare si at dette er totalt ukjent for meg. Vi har ved gjentatte anledninger vært i huset og har ikke lagt merke til eller sett dette. Leilighetene har vært utleieboliger og leietagere har ikke nevnt disse manglene til oss.

Kjøper har fremlagt en ny vurdering fra firma S, hvor det ble anbefalt at badet totalrehabiliteres, siden det var risiko for videre fuktskader.

Kjøper har anført at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Det er vist til at boligen har skjulte mangler, og avviker fra avtalt og forventbar stand. TG 2-angivelsen ga ikke grunn til å tro at det var konstruksjonssvikt, aktiv lekkasje og fuktskader. Forholdet kan heller ikke anses som en begrenset skade eller som et ordinært vedlikeholdsbehov. Badet bør nå totalrenoveres grunnet risiko for videre fuktskader.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 29 046, samt erstatning etter avhl. § 4-14 for tapte leieinntekter fra oktober 2025 og frem til utbedring.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Det er vist til at boligen ikke avviker fra avtalt eller forventbar stand, og til at det heller

ikke er gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger. Det er tale om et 23 år gammelt bad som hadde fått dårlige tilstandsvurderinger, og det sto uttrykkelig at fornying/oppgradering burde vurderes.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, ga sekretariatet foretaket medhold. Sekretariatet viste til at det hadde blitt gitt klare risikoopplysninger om badet, og til at saken gjaldt en forholdsvis begrenset skade på innredning og fliser, og ikke en feil ved badets mer grunnleggende bestanddeler. Det forelå derfor ikke en mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse om at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingsloven:

Saken gjelder et 23 år gammelt baderom som hadde fått TG 2 med opplysninger om at det burde vurderes fornying/oppgradering av rommet. TG 2 signaliserte iht. tilstandsrapporten «vesentlige avvik», og er ikke en god tilstandsgrad. Det ble bemerkt at membranen hadde usikker restlevetid, at det ikke kunne verifiseres om utførelsen i sluket eller rommet var lekkasjesikkert, at det var utilfredsstillende fallforhold med tanke på lekkasjesikkerhet, og at det stedvis var bomlyd og tegn til manglende vedheft mellom fliser og underlag. Hulltaking og fuktmåling viste riktignok ikke forhøyede fuktverdier eller andre avvik, men det er likevel klart at det var et bad som var modent for utskiftning på kort sikt som var kjøpt. Dette hadde takstmannen uttrykkelig skrevet, og det følger av fast og langvarig nemndspraksis at den bygningssakkyndige takstmannens beskrivelse og tilstandsvurdering av byggtekniske forhold normalt vil veie «særlig tungt» ved vurderingen av kjøperens berettigede forventninger.

Sekretariatet har sett og vurdert kjøpers anførsler og det som fremgår av rapporten fra (firma S) og pristilbudene i saken, men vi kan for vår del ikke se at det foreligger et avvik fra kjøpers berettigede forventninger i denne saken. Det er tale om en forholdsvis begrenset skade på innredning og fliser, og ikke en feil ved badets mer grunnleggende bestanddeler som nødvendiggjør umiddelbar utskiftning av badet. Det hadde videre blitt informert om konkrete feil ved gulv og fliser (feil fallforhold og bomlyd grunnet manglende vedheft mellom fliser og underlag), så det var uansett påregnelig at det kunne være nødvendig å gjøre arbeider på denne delen av baderommet. I alle tilfelle ble det informert om at badet i sin helhet hadde usikker restlevetid og burde vurderes fornyet/oppgradert grunnet alder og registrerte feil og avvik.

Sekretariatet vurderer derfor ikke de påreklamerte forholdene som avvik fra kjøpers berettigede forventninger, jf. avhl. § 3-2 første ledd.

Denne vurderingen er i tråd med fast og langvarig nemndspraksis. Se blant annet FinKN 2024-1185, FinKN 2024-34, FinKN 2025-165, FinKN 2024-1048, FinKN 2024-804 og FinKN 2025-580, som gjaldt lekkasjer og skader på bad som var modne for renovering på kort sikt.

Det er ikke fremkommet noe i korrespondansen fra partene i etterkant som gir grunn til en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Tor Sandsbraaten (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant) og Paal Bjønness (forbrukerrepresentant).