

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-177

13.2.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Rehabilitering av bad i borettslaget – underkommunisert? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En andelsleilighet fra 1958 ble solgt for kr 4,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.6.24. I salgsprospektet var det listet opp foretatte påkostninger de senere år, og det ble bl.a. opplyst om «lgangsatt forprosjekt med nabo-borettslag (...) for eventuelt utskiftning av rør/nytt baderom». Det var videre opplyst at planlagte påkostninger inkluderte utbedring av soilrør i borettslaget. I selgers egenerklæring ble det ikke opplyst om forhold som ville øke felleskostnadene. Kort tid etter overtakelsen ble kjøper kjent med at badene i borettslaget skulle rehabiliteres, noe som medførte at felleskostnadene ville økte. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger om felleskostnadene, og at selger måtte ha vært kjent med rehabiliteringsplanene. Kjøper viste bl.a. til at selger selv hadde vært styreleder i borettslaget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ble gitt opplysninger om forprosjektet i salgsprospektet, og at det ikke ble vedtatt noe før etter overtakelsen. Nemnda kom til at det forelå en mangel, men at sakens dokumenter ikke var tilstrekkelige til å foreta en forsvarlig utmåling av prisavslaget. Kjøper fikk delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 360 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av rehabilitering av baderom i borettslaget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 3-roms andelsleilighet på Østlandet oppført i 1958.

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

Foretatt påkostninger de senere år:

- Vedlikehold av felles røranlegg for 2024
- lgangsatt forprosjekt med nabo-borettslag x1 for eventuelt utskiftning av rør/nytt baderom i regi av Bori.
- Oppgradering av fellesvaskeri - to nye vaskemaskiner

Planlagte påkostninger:

Borettslaget er i startfasen av utbedring av soilrør i borettslaget, det er ikke fattet verken vedtak eller valgt metode for gjennomføring. Grunnet alderen på rørene vet de at dette må gjennomføres, men er kun i forprosjekt stadiet og vet ikke når eventuell oppstart dato vil bli eller om eventuell lån må tas opp.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2020, og hadde bodd i boligen de siste 12 måneder. Det var krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld.

I tilstandsrapporten fremgikk det følgende om boligens bad:

Våtrom - Bad

Baderom fra 2014 (oppusset i regi av borettslaget). Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket malt himling med downlights. Vegghengt servantskap med glatte fronter. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med overbelysning over servant. Dusjhjørne med glassfelt og dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett tilkoblet susternekkasse. Vannrør av type rør-i-rør. Synlig avløpsrør av plast og støpejern. Naturlig avtrekk fra ventil i himling. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert i servantskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør – Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det

Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 28 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

TG 2

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.

Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget susterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Overflater vegger: Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes. Det ble registrert hull i vegg for stoppekran under servantskap. TG2 settes for manglende luke som kan tettes slik at ikke fuktighet/vannsløp kan komme inn i konstruksjonen.

Avløpsrør (ink. sluk): Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

TG IU

Fukt i tiliggende konstruksjoner: Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Boligen ble solgt for kr 4,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.6.24, og overtatt av kjøper den 5.8.24.

Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen at badene i borettslaget skulle rehabiliteres.

Det er fremlagt en rekke dokumenter tilknyttet utbedring av avløpsrør og bad i borettslaget. Det er fremlagt et dokument med tittel «Utbedring av avløpssystemet», datert 3.3.20, forfattet av VVS-firma A.

Det er også fremlagt et dokument med tittelen «Styrets årsmelding 2022», datert 16.2.23, fra borettslaget, hvor det bl.a. fremgår at selger er styremedlem, og hvor det bl.a. sto følgende:

Av andre større saker kan nevnes:

- Oppgradering av søppelcontainere
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen og utarbeidelse av vedlikeholdsplan
- Vedlikehold og vurdering av felles røranlegg
- ENØK-tiltak, som kartlegging av forbruk, samt justering av varmekurve i fjernvarmeanlegget
- Gjennomføring av dugnad
- Flytting av lån for å redusere kostnadene av fellesgjeld
- Det er i tillegg utarbeidet en felles kravspesifikasjon for våtrom, slik at eiere kan oppgradere bad uten å måtte gjøre arbeidet på nytt ved fremtidig oppgradering av felles røranlegg

Det er fremlagt referat fra styremøter 30.6.22, 18.10.22 og 1.12.22, hvor det fremgår at selger deltok, og hvor det bl.a. fremgikk følgende.

311 – Kravspesifikasjon bad

Saken er ferdig styrebehandlet

VVS-firma A har tilbudt seg å utarbeide kravspesifikasjon for våtrom for borettslaget. Se vedlegg.

Vedlegg

Tilbud x2 12062022.pdf

Innstilling

Kommentar

-Planlegger at det blir gjort de neste 5 til 10 årene

Vedtak

Aksepterer tilbudet fra VVS-firma A.

(...)

322 – Kravspesifikasjon våtrom

Saken er ferdig styrebehandlet

VVS-firma A har overlevert kravspesifikasjon for våtrom etter bestilling fra styret. Denne kan benyttes som kravspesifikasjon til leverandør for alle i borettslaget som skal utbedre badene sine. Ved å følge kravspesifikasjonen, sikres det mot at utført arbeid må rives og gjøres om dersom borettslaget må skifte ut røranlegget.

Vedlegg

Kravspesifikasjon våtrom x2.pdf

Innstilling

Kravspesifikasjonen tas til orientering

Dokumentet publiseres under praktisk info på lettstyrt, og lenke oversendes alle seksjonseiere

Vedtak

Kravspesifikasjon tas til orientering

Dokumentet publiseres under praktisk info på lettstyrt, og lenke oversendes alle seksjonseiere.

Det er også fremlagt et dokument datert 5.10.22 med tittelen «Kravspesifikasjon røranlegg/våtrom fra VVS-firma A». Det fremgikk bl.a. følgende av dokumentet:

En fremtidig utskifting av felles røranlegg vil omfatte alle vertikalførte stigeledninger for kaldt forbruksvann og avløp fra kjeller etasje til og med tilknytninger i øverste etasje, inkludert alle horisontalførte grenrør for avløp og avløpsrør frem til kjøkken, wc, servant og sluk, inkludert utskifting av selve sluket.

Et fremtidig prosjekt som beskrevet over, vil samtidig medføre total renovering av alle våtrom/bad.

Anbefaler inntil videre at våtrommene renoveres enkeltvis for de andelseiere som ønsker det, men de skal renoveres etter vilkår i denne kravspesifikasjon.

Det er derfor svært viktig at alle andelseiere som har planer om å renovere våtrom/bad, setter seg inn i de administrative og tekniske vilkår beskrevet i denne kravspesifikasjonen, før man igangsetter arbeid på våtrom.

Følges disse vilkår kan våtrommet beholdes når man en dag skal skifte ut vertikalførte stigeledninger for kaldtvann og avløp i regi av borettslaget, man vil kunne unngå annen inngripen enn tilkomst ved tak/himling i leiligheten, enn det som må til for å føre vann og avløp videre oppover i bygningen.

Dette vil være svært økonomisk gunstig for andelseier.

Blir disse våtrommene renovert feil, så må de sannsynligvis rives ved en fremtidig utskifting av stigeledninger for vann og spillvann. Det er da den enkelte andelseier som bærer kostnaden av å renovere våtrommet på nytt.

Det er fremlagt ordrebekreftelse datert 7.11.23 fra byggefirma B til styret i borettslaget. Det fremgikk bl.a. innledningsvis at:

Vi viser til deres henvendelse vedr. forespørsel om prosjektledelse for gjennomføring av forprosjekt i (...), i forbindelse med totalrehabilitering av badrom.

Det er fremlagt en presentasjon om forprosjekt tilknyttet baderomsrehabilitering fra byggefirma B datert 11.4.24, hvor det fremgikk bl.a. en oversikt over økonomi tilknyttet baderomsrehabilitering. Total prosjektkostnad ble satt til kr 32,78 mill.

Det er fremlagt protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i borettslaget 12.9.24. Det fremgikk bl.a. følgende av protokollen:

SAK 2 Vedtak knyttet til rørinfrastruktur og baderomsrehabilitering

Styret informerer om tilstandsanalysen fra 2021, forventet levetid og at det er tid for utbedringer av avløpsrør og stigeledninger. Styret har vedtatt baderomsrehabilitering, inkludert nye badrom, utskiftning av avløpsrør og stigeledninger. Vedtaket tas som nødvendig vedlikehold.

Vedtak: Godkjent.

Ifølge foretaket har selger forklart følgende:

Vi har solgt en pen og godt vedlikeholdt leilighet som vi har trivdes svært godt i. Vi har vært åpne og ærlige i salgsprosessen, og har ikke tilbakeholdt noen opplysninger. Megler har innhentet nødvendig informasjon fra borettslaget i forkant av salget. I salgsoppgaven, under punktet "*Informasjon om forkjøpsrett*", ble følgende opplyst:

Utførte påkostninger de senere år:

- Vedlikehold av felles røranlegg for 2024
- Igangsatt forprosjekt med naboborettslaget AK1 for eventuell utskiftning av rør og nytt badrom i regi av BORI
- Oppgradering av fellesvaskeri – to nye vaskemaskiner

Planlagte påkostninger: Borettslaget er i en tidlig fase av planleggingen for utbedring av soilrør. Det er per nå ikke fattet noen vedtak, og det er heller ikke valgt metode for gjennomføring. På grunn av rørenes alder er det kjent at tiltak vil være nødvendig, men prosjektet er fortsatt i forprosjektstadiet. Det foreligger derfor ingen informasjon om mulig oppstartsdato eller eventuelt behov for låneopptak. Se også vedlagte dokumentasjon for ytterligere detaljer.

Ifølge kjøper, skal hun på visning ha spurt megler om forprosjektet, og har forklart at hennes sønn kunne bekrefte at megler svarte at dette ville berøre kjøper i liten grad, ettersom badet var pusset opp i 2014.

Kjøper har lagt frem uttalelser fra styret i borettslaget som viser hvordan rehabiliteringen av badene skal finansieres. I uttalelse datert 26.6.25 skriver styret bl.a.:

Vi varsler herved om at felleskostnadene vil øke i tre omganger i løpet av høsten 2025. Økningen skyldes borettslagets nye lån for baderomsprosjektet, og vil gjennomføres gradvis etter hvert som lånet utbetales. Vi får gradvis lånet utbetalt gjennom høsten, med første utbetaling allerede nå i juni.

I uttalelsen var det lagt ved en tabell som viste fremtidig økning i felleskostnader.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det ved salget ble underkommunisert hvor langt prosjektet med utskiftning av rør/bad var kommet. Kjøper har bl.a. vist til at selger satt i styret, og at det kort tid etter overtakelse ble enstemmig vedtatt på ekstraordinær generalforsamling at alle rør og bad skulle tas.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 360 000, i tillegg til forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, og har særlig vist til avhl. § 3-10, og anført at kjøper var kjent med forprosjektet for både rør og bad før salget. Foretaket har videre vist til selgers uttalelse, og at det ikke er dokumentert hva megler skal ha sagt på visning. Foretaket anførte også at det ikke var vedtatt noe som helst ved budaksept. Subsidiært har foretaket anført at det måtte foretas et standardhevingsfradrag ved utmåling av prisavslaget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 som en følge av opplysningssvikt om rehabilitering av bad. Utskifting av soilrør utgjorde imidlertid ikke en mangel.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet mangelfulle opplysninger om rehabilitering av badene i borettslaget.

Reklamasjonen gjaldt også soilrørene som måtte skiftes ut, men sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 på dette punktet. Nemnda er enig i det og tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet. Kjøper har heller ikke kommet tilbake til dette forholdet.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel knyttet til rehabilitering av badene, heter det følgende i sekretariatets drøftelse:

I salgsprospektet fremgikk det en opplysning om en foretatt påkostning i borettslaget «de senere år» om et forprosjekt tilknyttet en eventuell utskifting av rør/nytt baderom. De planlagte påkostningene omtalt i avsnittet rett etter omhandlet imidlertid kun en planlagt påkostning ved utbedring av soilrør.

Selger svarte i mai 2024 «Nei» på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld.

Det er opplyst i klagen at selger satt i styret i borettslaget 2021-2023. Vi kan ikke se at dette er bestridt av foretaket. Det er fremlagt flere dokumenter fra denne perioden som kan forstås slik at utskifting av rørene ville medføre en totalrehabilitering av alle våtrom/bad.

Det er videre fremlagt en presentasjon fra forprosjektet i regi av Bori fra april 2024, som skal ha blitt presentert i et møte for alle beboere i borettslaget. Slik vi oppfatter selgers avkrysning i egenerklæringsskjemaet, bodde selger i leiligheten på dette tidspunktet. Den nevnte presentasjonen er datert kort tid før salgsdokumentene ble utarbeidet, men ble slik vi forstår det, ikke videreformidlet til kjøper. I presentasjonen fremgikk det bl.a. at prosjektkostnaden tilknyttet utbedring av rør og baderomsrehabilitering utgjorde over kr 32 mill.

Et forprosjekt tilknyttet en eventuell utskifting av baderom ble som nevnt omtalt i salgsprospektet. Vi kan imidlertid ikke se at de samlede opplysningene som ble gitt ved salget tydelig formidlet for kjøpere at utskifting av soilrørene var en del av et større prosjekt som også omfattet baderomsrehabilitering i borettslaget, med kostnader på over kr 32 mill. Vi vurderer at omfanget av planlagte påkostninger var større enn det som ble opplyst ved salget. Vedtak om rørinfrastruktur og baderomsrehabilitering ble vedtatt i borettslaget en drøy måned etter at kjøper overtok boligen. Vi har etter en samlet vurdering kommet til at opplysninger om totalrehabilitering av bad i borettslaget ble underkommunisert ved salget. Vi vurderer videre at innvirkningsvilkåret er oppfylt i denne saken. Vi har etter dette landet på at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 når det gjelder baderomsrehabiliteringen.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets drøftelse. Opplysningene om prosjektet knyttet til rehabilitering av badene, var etter nemndas syn underkommunisert ved salget. Nemnda har merket seg foretakets anførsler i nemndsansmodningen, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 knyttet til rehabilitering av badene i borettslaget.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet fant at det ikke hadde tilstrekkelig grunnlag for å foreta en forsvarlig utmåling av prisavslaget, og nemnda er kommet til samme konklusjon. Selv om det etter sekretariatets vurdering av saken synes avklart at arbeidene skal betales ved låneopptak som medfører økte fellesutgifter, er det ut fra de foreliggende opplysningene uklart hvor stor økning baderomsrehabiliteringen, med unntak av arbeidene knyttet til soilrørene, vil medføre i fellesutgiftene. Det må for øvrig ved utmålingen av prisavslaget ses hen til at leilighetens bad blir nytt, noe som vil påvirke leilighetens verdi. Nemnda er altså kommet til at den ikke har et forsvarlig grunnlag for å utmåle prisavslag i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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