

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-184

19.2.2026

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Fallforhold på badegulv – opplyst om «tilnærmet flatt» gulv – TG 0 – takstansvar? – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-10.

En leilighet fra 1972 ble solgt «som den er» for kr 2,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.6.21. Boligen ble markedsført med et «Meget pent bad med mikrosement på gulv og vegger og opplegg til vaskemaskin». I salgsprospektet var det også opplyst at boligen var oppusset i 2020. I tilstandsrapporten var badet gitt TG 0. Det fremkom likevel at baderomsgulvet var «tilnærmet flatt», men at det var lokalt fall i dusjsone. I 2025 ble det i forbindelse med videresalg av boligen avdekket feil fall på badegulvet, og takstmannen ved videresalget ga forholdet TG 3. Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte bl.a. at selgers takstmann ga mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var opplyst om manglende fall på badegulvet i tilstandsrapporten. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 190 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved badegulv, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 2-roms leilighet i Trøndelag oppført i 1972.

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

Oppusset i 2020 selveierleilighet i etterspurt boområde - Terrasse - Garasjeplass - Sentralt - Lave felleskostn.

(...) Lekker bad med opplegg for vaskemaskin (...) Meget pent bad med mikrosement på gulv og vegger og opplegg til vaskemaskin.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2019, og hadde bebodd boligen i 1 år og 1 måned. På spørsmål om kjennskap til feil knyttet til våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader, har selger svart «Nei», og opplyst «Badet ble renovert år 2020». På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på bad/våtrom, har selger svart «Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad». Selger har oppgitt to firmanavn og har kommentert «Total renovering, alt er nytt. Mai år 2020». På spørsmål om tettesjikt/membran/sluk, ble oppgradert/fornytt, har selger svart «Ja» og opplyst «Alle vegger har blitt forsterket med Osb. Ny gips på vegger og tak/ Ny membran på vegger og gulv / Ny gulvsluk /Nytt ytskikt microcement».

I tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget, ble det opplyst at badets overflater var behandlet med mikrosement på gulv og vegger, og at himling med downlights var malt. Badet er opplyst å være totalrenoveret i 2020, og det er besvart bekreftende på at selger har dokumentasjon.

Overflater på bad ble tilstandsvurdert til tilstandsgrad (TG) 0, og det ble opplyst at det ikke var registrert skader eller avvik på overflater, overflatene hadde liten slitasje og fremstod i god bruksmessig stand. Boligens membran, tettesjikt og sluk ble også tilstandsvurdert til TG 0, og det ble opplyst at badet hadde sluk i dusj. På spørsmål om det var registrert fall til sluk har selgers takstmann svart «Ja». Ved visuell kontroll med krysslaser, målte takstmannen at gulvflaten var «tilnærmet flatt» og hadde lokalt fall i dusjsone. Det ble registrert høydeforskjell på 15 mm fra gulv ved dør til slukrist, og at det var noe vannansamling ved vegg i dusj ved bruk. Svabring måtte påregnes etter bruk. Anbefalt fall på badegulv ble opplyst å være 1:100 og 1:50 i dusjsone. Membranen ble opplyst å være under 5 år, og det ble kommentert at dette var godt innenfor forventet levetid. Sanitærutstyr og ventilasjon, samt fuktsøk ble vurdert til TG 0.

Boligen ble solgt for kr 2,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.6.21, og overtatt av kjøper den 1.7.21.

I mai 2025 kontaktet kjøper boligkjøperforsikringen etter å ha hatt takstmann på befaring i forbindelse med videresalg av boligen, hvor badets overflater ble vurdert til TG 3 grunnet feil fall på gulv til sluk, samt noe motfall.

I tilstandsrapporten datert 30.5.25, fremgikk det at overflater ble vurdert til TG 3, og at det var registrert riss, sprekker i fuger og bom (hulrom) under flis. I tillegg ble det registrert avvik ved fallforholdene, som var mindre enn referansenivåene, samt stedvis motfall på gulv til sluk, som ville føre til at lekkasjevann ikke ville ledes til sluk. I tillegg ble det registrert krakkeleringer i overflaten på gulv i dusjsonen. Det ble anbefalt tiltak for å bedre fallforholdene, og gitt et kostnadsoverslag på kr 10 000 til 50 000.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 30.5.25.

Kjøper rekvirerte megler for å vurdere verdiforringelsen av avviket, og det ble fremlagt vurdering datert 3.7.25 hvor det ble anslått et verditap på kr 50 000 til kr 200 000.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at baderommet ved salget ble vurdert til TG 0, mens gulvets overflater nå var vurdert til TG 3. Kjøper ble ikke opplyst at fallforholdene på badegulvet var dårligere enn referansenivået i NS 3600, og at dette ville kreve utbedring innen kort tid.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 190 000, samt krav om forsinkelsesrenter 30 dager etter påkrav sendt 28.7.25.

Forsikringsforetaket har bestridt at det var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper ble opplyst om mangelfullt fall ved kjøpet, og kunne ikke gjøre gjeldende som mangel forhold kjøper kjente til da avtalen ble inngått, jf. avhl. § 3-10. Kjøper burde i alle tilfeller ha oppdaget forholdet tidligere, jf. avhl. § 4-19. Ved salg av en bolig som tidligere var vurdert etter mindre strenge krav til utarbeidelse av tilstandsrapporter, måtte kjøper være forberedt på at det kunne bli avdekket nye forhold.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og viste i hovedsak til at det var opplyst ved salget at baderomsgulvet var tilnærmet flatt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet feil fall på baderomsgulvet. Membran, tettesjikt og sluk samt overflater var gitt TG 0 ved salget i 2021,

mens overflatene på badet fikk TG 3 ved tilstandsrapport som ble utarbeidet i forbindelse med videresalg av boligen i 2025. Membran, tettesjikt og sluk var gitt TG 2 i 2025.

Sekretariatet fremholdt følgende:

Etter avhl. § 3-10 kan kjøper ikke gjøre gjeldende som mangel «noko» kjøperen «kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått».

Når det gjelder opplysninger om baderommets overflater, er det riktig at selgers takstmann ikke uttrykkelig bemerket at gulvet hadde motfall. Samtidig har takstmannen likevel bemerket at det ble registrert at gulvflaten var tilnærmet «flatt», og at det var lokalt fall i dusjsone. I tillegg kommenterte han at det ble registrert «noe vannansamling ved vegg i dusj ved bruk», og at «svabring må påregnes etter bruk», samt at anbefalt fall på badegulv var 1:100 og 1:50 i dusjsone. Vår vurdering er følgelig at kjøper kjente til at baderomsgulvet hadde mangelfullt fall, og at kjøper selv måtte gå over flatene med svaber etter dusjing, for å unngå at det ble liggende vannansamling på baderomsgulvet. Vi kan derfor ikke se at kjøper kan gjøre forholdet gjeldende som mangel, jf. avhl. § 3-10.

Nemnda er enig i dette. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsanmodning som setter spørsmålet i et annet lys.

Når det gjelder hvorvidt det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, hvor mangelsspørsmålet beror på en samlet vurdering av opplysningsbildet ved salget, heter det i sekretariatets drøftelse:

I tilstandsrapporten som ble utarbeidet ved salget, ble det tatt forbehold om grundigheten av de undersøkelser som ble gjort, ettersom rapporten var basert på visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av instrumenter og registreringer.

Sekretariatet er oppmerksom på at det i ettertid er registrert stedvis motfall på badegulvet som gjør at lekkasjevann ikke ledes til sluk, hvilket avviker noe fra opplysningen om «flatt» gulv. Samtidig kan vi likevel vanskelig se at en eventuell opplysningssvikt kan ha virket inn på avtalen, i lys av de øvrige opplysningene som ble gitt om gulvets fallforhold. For ordens skyld tilføyer vi også at kravene til utarbeidelse av tilstandsrapporter er strengere og mer detaljerte etter dagens krav, enn hva som gjaldt da selger i sin tid fikk utarbeidet tilstandsrapporten. Sekretariatet forstår det videre slik at det ikke er registrert noen skader som følge av avvik ved fallforhold.

Vi minner om at takstidentifikasjon forutsetter grov uaktsomhet fra takstmannens side, jf. Rt. 2001 s.369, og at terskelen er høy, jf. bl.a. FinKN 2019-274 og FinKN 2017-345. Takstmannen har målt fallforholdene, og opplyst at fallet var tilnærmet flatt som resulterte i at noe vannansamling ble liggende på gulvet etter bruk av dusjen. Selv om det riktignok kan anses noe uheldig at takstmannen ga overflatene samlet sett TG 0, ble det altså konkret opplyst om avvik ved fallforholdet. Utfra fremlagt dokumentasjon kan vi av den grunn ikke se at takstmannen har opptrådt ansvarsbetingende, eller at en eventuell opplysningssvikt tilknyttet tilstandsgraden på fallforholdet kan antas å ha virket inn på avtalen. Se til sammenlikning FinKN 2023-143 hvor takstmannen opplyste at det ble «målt fall til sluk» (TG 1), men hvor det i etterkant av salget ble avdekket «flatt» fall, og noe motfall. Nemnda kom til at det ikke forelå grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Tilsvarende betraktninger vil etter vår vurdering også være gjeldende i denne saken, og vi kan heller ikke se at selgers takstmann har opptrådt ansvarsbetingende i nærværende sak.

Sekretariatet har kommet til at det ikke foreligger en mangel ved boligen, og foretaket kan heller ikke holdes ansvarlig for at kjøpers takstmann i ettertid har vurdert badets overflater til TG 3.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Nemnda er enig med kjøper i at det fremstår uheldig at badet ble gitt TG 0 i boligsalgsrapporten fra 2020, og det er en klar divergens sett opp mot tilstandsgraden som ble gitt i 2025. Samtidig må det tas i betraktning at badet var blitt eldre ved tilstandsvurderingen i 2025. Det fremgår videre av den nyeste tilstandsrapporten at «det registreres krakkelering i overflaten på gulvet i dusjsone», noe som var del av vurderingsgrunnlaget til takstmannen ved fastsettelsen av tilstandsgraden i 2025. Det er ikke holdepunkter for at nevnte krakkelering var til stede i 2020.

Etter en samlet vurdering av sakens dokumenter er nemnda kommet til samme konklusjon som sekretariatet; nemlig at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).