

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-198

20.2.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Lekkasje fra 23 år gammelt bad – opplyst at «fornyning/oppgradering av våtrommet bør påregnes» – TG 2 – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 1980 ble solgt for kr 11,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.3.25. Det ble opplyst ved salget at boligen holdt en «eldre standard» og at oppussing måtte påregnes. Badet i 1. etg. var fra 2002, og ble vurdert til TG 2. Det ble påpekt at fornying/oppgradering av våtrommet måtte påregnes. Etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra badet. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til badets alder og at det ble opplyst om behov for oppgradering av badet ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 437 940, samt krav om takstutgifter på kr 7 181, egenandel for advokatbistand og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved bad, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7, og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1980.

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

Boligen holder en eldre standard, og oppussing må påregnes. (...)

Bad: Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger, malt himling med downlights. Vegghengt innredning med nedfelt servant. vegghengt speil. Gulvmontert toalett. Badekar med ett-greps armatur.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1986. Selger opplyste å ikke kjenne til feil ved våtrom. Selger opplyste videre at faglærte hadde totalrenovert to bad i 2002 og 2003.

I tilstandsrapporten utarbeidet av takstmann L ble bad i 1. etasje gitt TG 2, og det ble opplyst om:

Baderom fra 2002. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i glatt malt flate med downlights. Vegghengt innredning med nedfelt servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med overlys over servant. Stikkontakt i servantskap. Badekar med ett-greps armatur.

Gulvmontert toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling.

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

Eldre tettesjikt med ukjent restlevetid.

Eldre vann-/avløpsrør med ukjent restlevetid.

Løsning med tanke på tettesjikt og rør fra servant har lite fagmessig utførelse, ved lekkasje vil vann kunne renne bak tettesjikt og påføre følgeskader.

Registrert bomlyd under enkelte gulvfliser midt på gulvet.

Kun naturlig avtrekk.

Stedvis skader på fronter til servantskap.

Stedvis manglende vedheft på mykfuge mellom gulv og vegg.

Det er ikke mulig å verifisere om klemring er korrekt utført.

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 24 1 %, temperatur 19,1 grader C og duggpunkt -1,8 grader C.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Til informasjon:

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 24 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøper har forklart at kjøper også ringte takstmann L som utarbeidet tilstandsrapporten før salget, og hadde flere spørsmål om forståelsen av uttalelsene i rapporten, bl.a. om badet som hadde fått tilstandsgrad TG 2. Ifølge kjøper ga ikke takstmann L på noe tidspunkt uttrykk for mistanke om lekkasje på badet.

Boligen ble solgt for kr 11,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.3.25, og overtatt av kjøper den 15.5.25.

Kjøper oppdaget etter bruk av dusj/badekar på badet i 1. etg. at det dryppet vann ned i boden under badet i 1. etg.

If Skadeforsikring innhentet rapport fra Recover etter befaring 12.6.25, hvor det bl.a. fremgikk at årsak til lekkasjen var utett sluk. If viste i et senere brev til at forsikringen ikke dekket skader som hadde oppstått utenfor forsikringsperioden.

Kjøper innhentet deretter en reklamasjonsrapport av 27.6.25 fra F Taksering:

Beskrivelse av forhold:

Det er avdekket vannlekkasje fra sluket på badet i 1. etasje. Eier opplyser at de dusjet i badekaret og at vannlekkasjen fra sluket ble oppdaget umiddelbart etter overtakelsen ved at det dryppet vann fra himlingen i boden under badet, eier opplyser videre at de på visningen ikke la merke til fuktskjolder i himlingen.

Etter at himlingen ble revet ble det avdekket tydelige tegn på at lekkasjen har oppstått for en god stund tilbake da fuktmålinger i bjelkelaget, slukkasse og innvendige vegger i underetasjen bekrefter dette, det er i synlige råteskader på flere bjelker. Det er uforståelig at tidligere eier ikke har kjent til dette problemet, da spesielt med tanke på at det i senere tid er forsøkt utbedret med smøremembran. (se vedlagte bilder.)

I tilstandsrapporten er det gitt TG2 på badet, dette til tross for at det ble kommentert mulige tegn til fukt i bod/garasjehimlingen under badet. Det er ikke kommentert noe rundt hva som kan være årsaken til at det i senere tid er benyttet smøremembran rundt sluket.

Årsaken til lekkasjen er mest sannsynlig at overgangen mellom sluk og membranløsning ikke er tett, grunnen til denne konklusjonen er at det ikke lekker ved forsiktig tapping av vann, men så fort man taper en større mengde vann, og vannet stiger opp til membranens tilkobling til sluk begynner det å renne vann fra slukkassen i himlingen i underetasjen.

Kommentarer til fuktmålinger utført av undertegnede:

Fuktmåling utført med isolerte hammerelektroder.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. (dette gjelder også før lukking av konstruksjoner under terreng.) I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Om fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Det ble målt fuktinnhold over 25 vektprosent flere steder. (se bilder med kommentarer.)

Det ble ikke avdekket tegn til fukt i de rommene som ligger vegg i vegg/ tilstøtende badet i 1. etasje. (...)

TEK/SINTEF Byggforsk

Det var i 2002 en godt innarbeidet rutine at slukets klemring skal være tilgjengelig, i dette tilfellet er skruefestene støpt over.

Avvik fra forskrift til Avhendingslova/NS 3600:2018

I egenerklæringsskjema har ikke tidligere eier opplyst om at sluket ikke holder tett.

I tilstandsrapporten er det kommentert fuktskjolder i himlingen i boden under badet, dette er ett tegn på funksjonssvikt allikevel er badet tildelt TG2. Sluket er også avbildet i tilstandsrapporten med synlig smøremembran rundt sluket, denne er mest sannsynlig av nyere dato, men det er ikke kommentert noe rundt hva som kan være årsaken til hvorfor dette er gjort. (...)

Konsekvens:

Lekkasje fra sluk har trengt inn i etasjeskiller og videre ned i kjellerbod.

Badet kan ikke brukes da videre bruk vil føre til ytterligere følgeskader.

Eier har ikke fått ett bad som tilsvarer TG2, badet er ubrukelig da overgang sluk/membran ikke er tett, dette er en funksjonssvikt som tilsvarer TG3.

Badet må utbedres før videre bruk, dette vill være kostbart og noe eier ikke kunne forutse, eller lese seg til i salgsdokumentene.

Nødvendige utbedringer:

For å få en tett overgang mellom sluk og membran må gulvet pigges opp, sluket byttes og ny membran etableres. Membranen er opplyst å være 23 år gammel, det vil ikke være hensiktsmessig å utføre lokale utbedringer på en så gammel membran, det er heller ikke mulig å bekrefte hva slags type membran som er benyttet. Rivningsarbeidet som må utføres ved gulvet vil påføre følgeskader på badets vegger og membranens overgang mellom gulv og vegger. Som følge av dette må også veggene rives og gjenoppbygges med nytt tettesjikt og nye fliser. Det vil ikke være forsvarlig å kle inn kobberørene fra byggeår, disse erstattes med nye rør i rør.

Himlingen i boden må rives, to fukt/råteskadede bjelker må byttes, innvendige fukt skadede vegger mellom bod/garasje og soverom i underetasjen må rives og erstattes med nye. (...)

(Bilde) Den grønne smøremembranen er påført i senere tid mest sannsynlig som ett forsøk på å utbedre feilen/lekkasjen.

Anslåtte utbedringskostnader var angitt til kr 437 940.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Jeg har ikke hatt kjennskap til eller merket at det har vært lekkasje/vannskade (Adresse) i de 39 årene jeg har bodd der.

Kjøper har påpekt at mangelen ikke bare utgjorde utett sluk, men også eldre følgeskader.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, og har vist til avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, 3-8 og 3-9. Kjøper har særlig vist til at badet i 1. etg. ble gitt TG 2. Opplysningene i tilstandsrapporten var for generelle til å kunne tillegges vekt, og utett sluk skyldtes ikke elde eller slitasje, men feil utførelse. Selger og takstmann ga uriktige opplysninger ved salget, og badet skulle ha blitt gitt TG 3.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 437 940, samt krav om takstutgifter på kr 7 181, egenandel for advokatbistand og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at opplysningene som ble gitt i tilstandsrapporten ikke var å anse som generelle/alminnelige forbehold, jf. avhl. § 3-9. Opplysningene i tilstandsrapporten om badets

tilstand og risikoen for fukt knyttet seg til konkrete observasjoner gjort av takstmannen, samt våtrommets alder og slitasjegrad. Det var heller ikke gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste til at forholdet ikke var upåregnelig, og at det ikke var sannsynliggjort at det ble gitt mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det verken foreligger mangel etter avhl. § 3-2, eller etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Om avhl. § 3-7 jf. § 3-8, herunder om hvorvidt det foreligger takstansvar, har sekretariatet uttalt følgende:

For sekretariatet fremstår det som noe uklart når smøremembranen skal ha vært lagt, og om forholdet/lekkasjen kan ha oppstått etter avtaleinngåelsen. Takstmann L opplyste om lite fagmessig tettesjikt og at badet burde fornyes. Det er opplyst om fukt og råte på vegger, og takstmannen opplyste om at det måtte foretas undersøkelser. Det var også opplyst at det ikke var avdekket forhøyede fuktverdier på bad ved hulltaking. Slik saken er dokumentert for sekretariatet er det utfordrende å legge til grunn at tilstandsgraden på badet var feil, sett i lys av at tilstandsgradene må sees i lys av takstmannens skjønn, jf. bl.a. FinKN 2025-760 og FinKN 2025-736.

Selger opplyste å ikke ha kjennskap til eller ha merket lekkasje/vannskade i sin eiertid. Kjøper opplyste bl.a. 1.8.25 at selgers ektemann døde for noen år siden. Det utelukkes ikke at han kunne ha hatt mer informasjon om hvorfor det ble brukt smøremembran i senere tid, lenge etter at badet var ferdig renoveret i 2002, og at selger ikke nødvendigvis husker detaljene rundt dette.

Kjøper har også etter overtakelsen av eiendommen fått opplyst både fra selger og eiendomsmegleren som gjennomførte salget, at selgeren de siste årene kun brukte soverommet i underetasjen, noe som kunne bety at hun også bare brukte dusjen/badet i underetasjen og ikke hadde brukt dusjen/badekaret i badet i 1. etg. på flere år. Slik saken er dokumentert for sekretariatet er det dermed utfordrende å legge til grunn at selger var kjent med eller måtte kjenne til feil ved badet. Vi kan også vanskelig se at en eventuell mangelfull opplysning om smøremembranen i dette tilfellet kan anses å ha virket inn på avtalen, sett i lys av at takstmannen opplyste om tilstanden til tettesjiktet.

Nemnda slutter seg til dette. Det fremkommer ikke noe i nemndsansmodningen som stiller spørsmålet om opplysningssvikt i et annet lys.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd har sekretariatet bl.a. uttalt følgende:

Boligen er eldre, opplyst oppført i 1980. Det var opplyst at boligen holdt en eldre standard, og oppussing måtte påregnes. Bad i 1. etasje var gitt TG 2 pga. alder og/eller slitasje, var fra 2002 og det var opplyst om konkret risiko/feil, herunder eldre tettesjikt og eldre vann-/avløpsrør med ukjent restlevetid, lite fagmessig utførelse, risiko for følgeskader ifm. lekkasje, bomlyd under enkelte gulvfliser, skader på fronter til servantskap, samt stedvis manglende vedheft på mykfuge mellom gulv og vegg, usikkerhet rundt om klemring var korrekt utført. Fornying/oppgradering av våtrommet «bør» påregnes. Om rom under terreng var det gitt TG 2 og opplyst om observert saltutslag. Det var observert fuktskjolder rundt spiker i himling i bod med utvendig adkomst.

Merkene var registrert rett under bad i 1. etasje og kunne skyldes kondensering på spiker, men det kunne ikke utelukkes fukt i konstruksjonen. Det var anbefalt undersøkelser. Yttervegger var gitt TG 2, hvor det var opplyst om råteskader, og at skade i bakenforliggende konstruksjon ikke kunne utelukkes. Under «Yttertak» var det opplyst at utettheter/lekkasjer var observert ved takgjennomføringer. Følgeskader var registrert. Ytterligere skader kunne ikke utelukkes. Det samlede opplysningsbildet tilsa at badet var eldre, hadde feil og at restlevetiden var høyst usikker. Det måtte påregnes vedlikehold og utbedring.

Nemnda er også på dette punkt enig med sekretariatet. Heller ikke her fremkommer det noe nytt i nemndsansmodningen som er egnet til å stille mangelsvurderingen i noe annet lys.

Det foreligger derfor ikke mangel i saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).