

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-329

24.3.2026

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

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

Feil ved 12 år gammelt bad – 6,4 % av kjøpesummen – (tidl.) avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En leilighet fra 2008 ble solgt «som den er» for kr 2,64 mill. i september 2020. Boligen ble bl.a. markedsført som «flott og moderne». I verditaksten skrev takstmannen at det ikke var noen «tegn til utilsiktet fukt» på badet. Samtidig ble det opplyst om en svelleskade på servantskap, og hakk i servantplate. Noen år etter overtakelsen ble det avdekket og dokumentert en byggefeil på alle badene i sameiet, og sameiet besluttet derfor i 2024 at alle badene skulle oppgraderes. Kjøper anførte at oppgraderingsbehovet var upåregnelig for kjøper, og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket har bestridt mangelsansvar, og viste i all hovedsak til at badet var relativt gammelt, samt at det ikke forelå noen følgeskader av betydning. Nemndas flertall kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 170 000, samt forsinkelsesrenter fra 1.12.24.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet (eierseksjon) fra 2008.

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

Totalvurdering:

En flott og moderne 2-roms selveierleilighet fra 2008 med fast garasjeplass, stor terrasse og lave felleskostnader. Leiligheten inneholder stue med plass for sofa og spisebord, kjøkken med god skap- og benkeplass, flislagt bad og soverom som også er innredet med skyvedørsgarderobe. I tillegg er det stor markterasse og medfølgende sportsbod på 5 kvm.

(...)

Standard:

(...)

Bad og vaskerom:

Veggmontert dusj, wc, servant m/innredning. Opplegg til vaskemaskin. Badet er komplett flislagt. Avtrekksvifte i vegg. Registrert svelleskade på servantskap og nede på dør til bad, hakk i servantplate. Fuktsøk er utført, ingen tegn til utilsiktet fukt. Det er benyttet Protimeter fuktindikator for søk etter fukt som er påført under normal bruk av badet.

I verditaksten av 14.8.20 fremgikk bl.a. følgende:

Sammendrag:

Eierleilighet i blokkbebyggelse, oppført i 2008. Overflateoppusset i tørre rom i 2015, malt noen vegger i senere tid.

(...)

Bygningsmessig beskrivelse:

(...)

Bad og vaskerom:

Dusj/wc/vaskerom: 1 veggmontert dusj, 1 wc, 1 servant m/innredning. Opplegg til vaskemaskin. Badet er komplett flislagt. Avtrekksvifte i vegg.

Registrert svelleskade på servantskap og nede på dør til bad, hakk i servantplate.

Fuktsøk er utført, ingen tegn til utilsiktet fukt. Det er benyttet Protimeter fuktindikator for søk etter fukt som er påført under normal bruk av badet.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2015, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder før salget. Selger svarte «Nei» på samtlige spørsmål i egenerklæringen som gjaldt kjennskap til feil/arbeid ved bad/våtrom, vann/avløp, osv.

Boligen ble deretter solgt for kr 2 640 000 ved kjøpekontrakt signert den 14./15.9.20 og overtatt av kjøper den 1.10.20.

Kjøper har forklart følgende i klagen til Finansklagenemnda:

I november 2023 oppstod det en vannlekkasje fra 5. til 4. etasje. Skadeårsaken skyldtes utett sluk i overgang mellom slukpotte og forhøyingsring/påforingsring. Den bakenforliggende årsaken er feilmontering av forhøyingsring/påforingsring.

Klager var ikke rammet av lekkasjen da hennes leilighet som nevnt befinner seg i 1. etasje.

I mai 2024 ble det avholdt årsmøte og i august samme år bekreftet styret at samtlige leiligheter i sameiet har feilmonterte sluker på sine bad og at disse må byttes. I tillegg må membranen også utbedres da utskiftning av slukene vil skade membranen.

Kjøpers andel av kostnadene utgjorde kr 170 000, og kjøper reklamerte over forholdet den 19.8.24.

Kjøper har fremlagt rapport av 27.2.25 fra B Takst:

Vi har gjort undersøkelser i 10 stk. sluker, sjekket med leverandør, og selv sett på forbindelsen mellom sluk og slukforhøyer. I tillegg har vi vurdert hva som er påvist av lekkasje, og det dreier seg om 2 stk. sluker. Sameiet er i ferd med å skifte ut ca. 64 stk. sluker (ikke bekreftet antall). 5 stk. bad er allerede revet og i arbeide. Dette mener vi ikke er nødvendig i forhold til at sluker er 17 år og har restlevetid med det påviste skadeomfanget.

Når der gjelder den slukløsning som vises på vedlagte monteringsanvisning er det klart at vi ikke kan se noen tegn til tettingen mellom sluk og slukforhøyer. Som telefon til leverandøren viser er dette som forventet. Vi fikk dessverre ikke navn på den som vi snakket med. Men dette kom via lokal grossist. De kan bekrefte dette hvis det er nødvendig.

N Byggekontroll oppga bl.a. følgende i sin rapport av 10.4.25:

Bekreftelse på manglende støttering i sluk på bad. Det ble gjennomført visuell inspeksjon av slukene i de leilighetene som er listet opp nedenfor, med formål om å verifisere tilstedeværelsen av den hvite støttingen som skal benyttes ved korrekt montering av forhøyingsringen. Inspeksjonen avdekket at støttingen manglet i samtlige bad som ble undersøkt.

Foretaket innhentet en rapport av 29.4.25 fra firma M:

Hva har skjedd:

(...)

Skadeårsak:

Vannskadene skyldes at slukene mangler en bunnprofil/støttehylse ved montering av slukforhøyer. Denne feilen er gjennomgående på alle badene. Alle de fire inspiserte badene hadde samme problem med sluket hvor det ble observert oppsprukken fugemasse rundt sluket. På to av badene var det i tillegg bom i fliser og oppsprukken fugemasse over hele gulvet, noe som indikerer store problemer med betongen i hele badet.

Kjøper fremla deretter et nytt notat av 4.9.25 fra N Byggekontroll:

Fuktmerker rundt sluket og ved vegg i dusjonen indikerer at det har forekommet lekkasje i sluket, som har medført fuktopptak i påstøpen. Fuktigheten har sannsynligvis migrert mot veggene gjennom betongen, ettersom den har vært innelukket mellom plastfolie og membran, og dermed ikke hatt mulighet til å tørke ut

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har vist til at utbedringskostnadene utgjorde et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning, jf. bl.a. HR-2017-1073-A.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 170 000, samt forsinkelsesrenter fra 1.12.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det på bakgrunn av badets alder ikke forelå et vesentlig avvik, og har bl.a. vist til at det utover selve oppgraderingen ikke var påvist noen følgeskader av betydning. Ved en eventuell utmåling, måtte det foretas et større standardhevingsfradrag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til badets alder, og til at badet tilsynelatende hadde fungert med byggefeilen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, da det er avdekket byggefeil på flere bad i sameiet, og sameiet har derfor besluttet å totalrenovere alle badene. Badet er fra 2008.

Kjøper har opplyst at utbedring av badet koster kr 170 000. Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen:

Når det gjelder den kvalitative vurderingen legger vi på bakgrunn av sakens dokumentbevis til grunn at sluket opprinnelig ble montert i strid med god byggeskikk. På den andre siden viser vi til at boligen kun ble solgt med en verditakst og det var dermed begrenset med opplysninger om tilstanden på badet, noe som var en risiko kjøper overtok.

Videre viser vi til badets alder ved avtaleinngåelsen og når avviket først ble oppdaget flere år etter overtakelsen, var badet såpass gammelt at det uansett hva hadde et kommende oppgraderingsbehov, jf. FinKN 2014-134, FinKN 2016-429, FinKN 2017-235, FinKN 2017-745 og FinKN 2022-386.

Når boligens baderom tilsynelatende har fungert med denne feilen og når det da heller ikke foreligger noen følgeskader eller andre upåregnelige forhold, mener vi at det heller ikke foreligger et «utvikelsomt» misforhold mellom boligens avtalte og faktiske tilstand.

Vi har i vår vurdering lagt avgjørende vekt på at badet var ca. 16 år gammelt når avviket ble oppdaget og det faktum at det ikke foreligger noen upåregnelige følgeskader.

Nemnda har ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Iversen – bemerkter:

Flertallet har under tvil kommet til at det foreligger en vesentlig mangel i dette tilfellet.

Det forelå en verdi- og lånetakst ved salget, som kun ga «en overflatisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering», og kjøper var følgelig kjent med at det kunne være forhold ved badets tilstand som ikke var avdekket i verdi- og lånetaksten. Dette taler mot at det foreligger en vesentlig mangel i dette tilfellet. Badets alder på kjøpstidspunktet taler også for at det var påregnelig for kjøper at det kunne oppstå et oppgraderingsbehov i overskuelig framtid.

Når flertallet til tross for disse forholdene under tvil er kommet til at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, er det lagt særlig vekt på utbedringskostnadenes størrelse samt at sluket er montert i strid med god byggeskikk, noe som var upåregnelig for kjøper. Det er for nemndas behandling av saken også avklart at det har oppstått lekkasje i sluket «som har medført fuktopptak i påstøpen». Det vises til notat av 4.9.25 fra N Byggekontroll hvor det heter:

Fuktmerker rundt sluket og ved vegg i dusjonen indikerer at det har forekommet lekkasje i sluket, som har medført fuktopptak i påstøpen. Fuktigheten har sannsynligvis migrert mot veggen gjennom betongen, ettersom den har vært innelukket mellom plastfolie og membran, og dermed ikke hatt mulighet til å tørke ut.

Til tross for badets alder og at det kun var gitt en overflatisk visuell bygningsteknisk inspeksjon av badet ved salget, finner altså flertallet under tvil at det foreligger et åpenbart misforhold mellom leilighetens tilstand og hva kjøper kunne forvente ut fra kjøpesummen og opplysningene som var gitt ved salget.

Flertallet har kommet til at kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sett i lys av badets alder, må det gjøres et fradrag for standardheving og forlenget levetid. Flertallet finner at prisavslaget passende kan settes til kr 85 000, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Mindretallet – Skogvold – bemerk:

Mindretallet har kommet til et annet resultat. Mindretallet legger til grunn, i likhet med flertallet, at sluket opprinnelig ble montert i strid med god byggeskikk. Etter mindretallets vurdering er feilen likevel ikke tilstrekkelig til å utgjøre en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen ble solgt «som den er» basert på en ordinær verditakst, uten nærmere tekniske undersøkelser av våtrommet. Dette innebar at kjøper måtte ta høyde for et visst risikomoment knyttet til badets faktiske tilstand. Badet var på avtaletidspunktet om lag 12 år gammelt og hadde, selv om det fremsto som funksjonelt, et nært forestående oppgraderingsbehov. Når avviket først ble avdekket ytterligere fire år etter overtakelsen, var badet blitt om lag 16 år gammelt og av en alder hvor oppgradering ikke er upåregnelig.

Det er videre sentralt for mindretallet at det ikke foreligger dokumenterte eller upåregnelige følgeskader av et slikt omfang at de kan begrunne et «utvilsomt» misforhold mellom boligens faktiske og avtalte tilstand. Badet har etter det opplyste fungert normalt over lang tid, og de forholdene som er avdekket gir ikke grunnlag for å hevde at funksjonen har vært vesentlig redusert, eller at kjøper har vært utsatt for en særlig risiko utover det som kan anses forventelig ved et bad av denne alder og type.

At sameiet har besluttet en samlet utskifting og oppgradering av alle badene, kan etter mindretallets syn ikke tillegges avgjørende vekt i mangelsvurderingen. Det er en vedlikeholdsbeslutning sameiet har tatt, og sier ikke nødvendigvis noe om den enkelte seksjons tilstand.

Når feilen ikke har gitt utslag i betydelige skader, når badet nærmet seg slutten av sin normale levetid, og når kjøper på bakgrunn av salgsdokumentasjonen måtte være forberedt på et fremtidig oppgraderingsbehov, kan mindretallet ikke se at terskelen for «vesentleg» avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt. Det foreligger dermed ingen mangel som kan gi grunnlag for prisavslag.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).