

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-332

24.3.2026

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

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

Avvik ved fasade, tak og sluk – motstridende tilstandsrapporter – takstansvar? – avhl. §§ 3-2 og 3-7 – forskriften §§ 2-9 og 2-11.

En leilighet fra 1935 ble solgt for kr 5,69 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.6.22. Boligen ble markedsført som en «stilren og moderne townhouseleilighet». I tilstandsrapporten var bl.a. badet gitt TG 2. Punktet «Membran, tettesjikt og sluk» ble gitt TG 1. I forbindelse med kjøpers videresalg av boligen ble det utarbeidet en ny tilstandsrapport. Her ble flere bygningsdeler gitt TG 2. Punktet «Membran, tettesjikt og sluk» ble gitt TG 3. Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar, bl.a. fordi boligen ikke var i tråd med hva kjøper med rimelighet kunne forvente. I tillegg hadde selgers takstmann brutt forskriften ved utarbeidelsen av rapporten i 2022. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt riktige tilstandsgrader slik situasjonen var i 2022. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 214 875, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 3-roms leilighet på Østlandet oppført i 1935.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som en «stilren og moderne townhouseleilighet». Det ble opplyst om flere oppgraderinger deriblant peis fra 2018 og nytt gulv og varmekabler i stue fra 2019.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2020. Selger krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til om det er eller har vært feil tilknyttet våtrommet. Det ble også krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til om det er sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende. Selger krysset av «nei» på spørsmål om det hadde vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget fremgikk følgende:

Taket ble kun besiktiget fra takvindu i leiligheten.

Deler av utvendig fasadeliv mot parkeringsplass på naboeiendom har vesentlige murverksskader og behov for rehabilitering/utbedringer. Det anbefales i tillegg bygningskyndig kontroll av utvendig taktekking med tanke på alder og overganger mellom forskjellige type takplater og takbeslag.

Når det gjelder badet, ble dette i sin helhet gitt TG 2. Badet ble opplyst å være rehabilitert/oppgradert i privat regi i ca. 2010. På spørsmål om det er tilstrekkelig fall til sluk, krysset takstmann av på «nei» og uttalte:

Det er nedsenket dusjsone med fall. Gulvet forøvrig er tilnærmet flatt bort sett fra lokalt motfall registrert i område mellom veggklosett og vegg mot kjøkken hvor vann samler seg mot veggghjørne. Det er ikke

tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulvflis ved dør målt til ca 18 mm, forskriftskrav minimum 25 mm.

Det ble også observert noe svertesoppdannelser i silikonfuge i nedre del av dusjsone.

Membran, tettesjikt og sluk ble gitt TG 1, og det ble opplyst:

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep.

Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk: Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Boligen ble solgt for kr 5,69 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.6.22, og overtatt av kjøper den 25.9.22.

I forbindelse med videresalg av boligen rundt årsskiftet 2024/2025 ble det innhentet ny tilstandsrapport. I den nye tilstandsrapporten ble det avdekket at flere av bygningsdelene var degradert til TG 2, og noen også TG 3.

I den nye tilstandsrapporten ble takteking gitt lys TG 2, og det ble bl.a. opplyst at taket var besiktiget fra bakkenivå. Det var observert avflassing på takplatene, og mer enn halvparten av forventet brukstid var passert. Takkonstruksjon/loft ble gitt mørk TG 2, og det ble bl.a. opplyst om begrenset ventilering og ukjent konstruksjonsoppbygging. Veggkonstruksjon ble gitt mørk TG 2 og TG 3, med anmerkninger om påviste sprekker i pusset fasade, stedvis løs murpuss, og svertesopp på trepanel. Når det gjaldt badet, ble sluk, membran og tettesjikt gitt TG 3:

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring og synlig underliggende banemembran rundt sluket. Vegger er antatt fuktsikret med smøremembran.

Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende utførelse av membran/tettesjikt rundt sluket. Underliggende banemembran er ikke avsluttet under klemringen i sluket og det er fare for fukt inn i konstruksjonen.

Det er ikke tilstrekkelig vanntett oppkant under dørterskel. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsningen rundt sluket må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning. Det må etableres vanntett oppkant under dørterskel. Nærmere undersøkelser må i tillegg gjennomføres. Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjøper innhentet deretter en uttalelse fra megler T datert 27.1.25. I korte trekk vises det til at enkelte deler i den nye tilstandsrapporten er rettet mot styret, og ikke vil få direkte påvirkning mot eier av boligen. Punktet om bad derimot, vil generelt sett ha betydning for de fleste kjøpere. Det konkluderes:

Slik jeg ser det så er det rett og slett en umulighet å fastslå helt hva et verdiminus på denne boligen har vært etter forskjellene som er oppdaget i tilstandsrapport. Det må derfor antas og basert på beliggenhet og fasiliteter på boligen mener jeg det kan tenkes at denne boligen kunne blitt solgt for 150-200.000,- mer hvis tilstandsrapporten ikke hadde hatt større avvik.

Det er også fremlagt ny uttalelse fra megler L datert 5.2.25:

Den tidligere tilstandsrapporten fra 2022 hadde en annen vurdering av avvik og avdekket færre avvik, noe som sannsynligvis gjorde at boligen ble solgt til en høyere pris enn den ville ha blitt med dagens rapport.

Avvik på sluk på badet: Dette kan indikere risiko for vannlekkasjer og fuktskader

Liten avstand mellom pipe og treverk i stuen: Kan utgjøre en brannrisiko og kan kreve bygningsmessige tiltak for å oppfylle forskriftskrav.

Tak: Rapport fra 2022 omtaler lite om utvendig tak. Ny rapport indikerer potensielle kostnader/utbedringer i fremtiden

Rapport fra 2022 omtaler ikke utvendig veggkonstruksjon. Rapport fra 2025 har omtalt veggkonstruksjonen der det er store sprekker i veggkonstruksjon og påvist råte:.

Manglende snøfangere: Er en mindre alvorlig mangel, men likevel et kostnadselement kjøpere vil ta hensyn til.

Generelt gir rapporten fra 2025 et mer negativt bilde av boligens tilstand. Vurderingen har ikke hensyntatt hva som er sameiets ansvar for utbedringer.

Megler L konkluderer med at verdiminuset er mellom kr 100 000-200 000, men understreker at dette er usikre tall.

Foretaket har fremlagt en uttalelse datert 20.6.25 fra selgers takstmann etter en ny befaring:

Etter min siste befaring (...), onsdag 18.06.2025 for primært besiktigelse av gulvsluk/membran fremkommer følgende:

Beskrevet forhold i siste Tilstandsrapport utført av takstmann O, datert 19.12.2024, at foliemembran ikke er montert under klemring og derav TG-3, er som jeg antok i siste mail en alvorlig feilvurdering av takstmannen. Se bilder av slukbrønn i vedlegg med beskrivelse av de forskjellige komponenter som er nummerert.

1) Beskriver, foliemembran montert under klemring (ingen registrerte avvik).

2) Beskriver, klemringen som presser foliemembranen mot gulvsluket for å oppnå tetthet mellom tettesjikt/membran og gulvsluk (ingen registrerte avvik).

3) Beskriver, overliggende beskyttelses duk/membran som er svært vanlig å legge over fungerende tettesjikt membran, kun for å beskytte membranen mot overliggende påstøp på gulv. Det er denne beskyttelses duken siste takstmann har feildefinert som gjeldende membransjikt som ikke er montert under klemring. Det blir derfor helt feil og sette TG-3 når det gjelder dette forholdet. Det er ingen grunn til og ikke sette TG-1.

Sender også over 3 bilder, tatt ved siste befaring, av en yttervegg til bakbygningen mot parkeringsplass som sist takstmann har definert som 2M-bolig. Mener takstmannen at behovet for rehabilitering av skader i åpen teglfasade etter tidligere revet nabo bebyggelse mot bakbygningen vil være tilstøtende leilighet sitt ansvar å få oppgradert og bekoste. Dette er etter min mening en total feilvurdering av tidligere takstmann som setter Tilstandsgrader på et åpenbart felles anliggende i sameiet.

Etter å ha lest Tilstandsrapporten til takstmann O, datert 19.12.2024 er min klare oppfatning at det fremkommer flere feilvurderinger og det bør stilles spørsmål ved enkelte faglige vurderinger som anses som feil, samt videre har hatt forholdsvis store økonomiske konsekvenser for selger.

Nå driver jeg kun med beskrivelse av bygnistekniske forhold og jeg skal ikke involvere meg i juridiske spørsmål, men jeg må allikevel komme med en spørsmålsstilling om denne siste rapporten bør legges til grunn.

Det er fremlagt bilder av både utvendig fasade og sluk på badet.

Kjøper har anført at det foreligger mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det anføres at tilstandsrapporten ved salget i 2022 er i strid med forskrift til avhendingsloven og at denne derfor er ugyldig. Kjøper har særlig vist til at flere av bygningsdelene, blant annet sluk, tak og veggkonstruksjon er vurdert i strid med forskriften. Det anføres videre at boligen er i strid med det kjøper med rimelighet kunne forvente. Det legges vekt på at boligen er beskrevet som i overdreven god stand. Det anføres at det foreligger tilbakeholdte opplysninger som selgers takstmann «måtte kjenne til».

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 200 000, samt takstutgifter på kr 14 875. Kjøper har også fremsatt krav om forsinkelsesrenter fra 7.4.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har i hovedsak vist til at det var satt korrekt tilstandsgrad i 2022. Det var ikke nødvendig med strakstiltak på badet i 2022. Det vises videre til at kjøper fikk risikoopplysninger for både yttervegg og tak ved kjøpet. Det anføres videre at det ikke er tilstrekkelige holdepunkter for at tilstandsgrader var i strid med forskriften.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og viste i hovedsak til risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Når det gjaldt badet, viste sekretariatet til at det forelå fagkyndig uenighet om hva som var riktig tilstandsgrad.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7, da det foreligger motstridende opplysninger i tilstandsrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med kjøpers erverv av boligen og ny tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med kjøpers videresalg av boligen. Dette gjelder opplysningene knyttet til utvendig fasade, taket og baderommets sluk.

Når det gjelder mangelsvurderingen knyttet til opplysningene som var gitt om utvendig fasade og tak, heter det følgende i sekretariatets drøftelse:

Det er ikke et krav etter forskrift til avhendingslovens § 2-11 om at utvendige fasader må vurderes, i de tilfellene der yttervegger er en del av flere boligers fellesareal. Slik saken er dokumentert for oss, er det sameiet som har ansvar for vedlikehold av utvendig fasade. Kostnadene skal således deles på hver seksjonseier basert på eierandel. Dette synes også å være i overensstemmelse med det som fremgår i den nye tilstandsrapporten. Vi kan ikke se at det er tilstrekkelig dokumentert at skadene på ytterveggen har en «særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen», jf. forskrift til avhendingslovens § 2-11 tredje ledd. Etter sekretariatets syn er det uansett blitt kommunisert risiko for eventuelle utbedringer/vedlikehold for utvendig fasade.

Når det gjelder taket, ble det ved salget opplyst at det anbefales en bygningskyndig kontroll av utvendig takteking. Risikoen tilknyttet alder på taket ble kommunisert. I den nye tilstandsrapporten har takstmannen opplyst konkret at det er observert avflassing på takplatene, og igjen vist til at alder på taket tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd. Takkonstruksjonen fremstår å være ukjent, og det ble anbefalt en nærmere undersøkelse. Kjøpers takstmann opplyste at kombinasjon av alder og materiale tilsa at det var behov for tiltak.

I likhet med punktet om ytterveggene, kan vi ikke se at takstmannens vurdering ved salget er i strid med forskrift til avhendingsloven, jf. forskriftens § 2-9 femte ledd. Selv om takstmann med fordel kunne ha utdypet risikoopplysningene, finner vi at både alder og opplysningene som ble gitt for utvendig fasade og taket tilsa at det ville være behov for rehabilitering og utbedring. Vi kan etter dette, ikke se at takstmannens vurdering ved salget var feil.

Samlet sett måtte kjøper kunne regne med at det ville være påregnelig med tiltak hva gjelder både tak og utvendig fasade. Vi finner at konsekvensene av risikoopplysningene ved videresalget fremstår å være det samme som på salgstidspunktet. Utbedringskostnadene ville ha blitt fordelt på hver seksjonseier, og kjøpers potensielle kostnader ville være det samme både ved kjøpet i 2022 og ved salget i 2024.

Etter en konkret vurdering finner sekretariatet at det ikke foreligger ikke mangel for utvendige fasade og/eller tak etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og/eller 3-7.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda vil for den utvendige fasadens vedkommende særlig vise til at det ved salget uansett var opplyst om at det kunne påløpe kostnader til utbedring/vedlikehold. Når det gjelder taket, var det også gitt risikoopplysninger, og det var påregnelig for kjøper at det kunne oppstå behov for utbedrings- og vedlikeholdstiltak.

Nemnda kan altså ikke se at det på disse punktene foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 eller 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel ved membranen/tettesjiktet rundt sluket på badet, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Badet ble generelt ved salget gitt TG 2. Det ble opplyst om at badet ble ombygget i privat regi i ca. 2010. Det var opplyst at gulvet var tilnærmet flatt. Badets membran, tettesjikt og sluk ble gitt TG 1 og kjøper kunne på denne bakgrunn forvente at sluket var i orden. Takstmann opplyste i tilstandsrapporten at det ikke var fare for skade eller følgeskade på grunn av alder.

I den nye tilstandsrapporten har kjøpers takstmann vist til at det ikke er tilfredsstillende utførelse av membran/tettesjikt rundt sluket, og at underliggende banemembran ikke er avsluttet under klemringen i sluket. Selgers takstmann har imøtegått dette og vist til at vurderingen i den nye tilstandsrapporten er feil. Det vises til at det ikke er registrert noe avvik og at kjøpers takstmann har feildefinert beskyttelsesduken som gjeldende membransjikt. Oppsummert, anses TG 1 som riktig tilstandsgrad. Det er også fremlagt bilder av sluket.

Det bemerkes her at hverken sekretariatet eller nemnda besitter byggeteknisk kompetanse og må vurdere saken på bakgrunn av dokumentasjon fra partene.

Slik saken er dokumentert kan vi ikke se at det har oppstått noe lekkasje i tiden mellom tilstandsrapportene eller andre forhold som skulle tilsi at det er avvik knyttet til fuktsikringen. Dette trekker i retning av at sluket har vært tett i den aktuelle perioden. Vi kan ikke se at det er fremlagt dokumentasjon som tilsier at det krever strakstiltak allerede på salgstidspunktet. Det må her også legges vekt på at det har gått ca. 2,5 år mellom tilstandsrapportene, og det kan derfor ikke utelukkes at tilstanden var det samme på befaringsdagen til selgers takstmann og tilstanden ved videresalget. Det er boligens tilstand på avtaletidspunktet som er det avgjørende. Se til sammenlikning FinKN 2025-516, FinKN 2020-888 og FinKN 2022-972, samt motsetningsvis FinKN 2023-221.

På bakgrunn av de fremlagte dokumentene, er vi kommet til at det ikke foreligger mangelansvar, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Nemnda er også enig i sekretariatets vurderinger på dette punktet og tiltrer dets begrunnelse. Nemnda har ved sin vurdering av saken også sett hen til uttalelsen av 20.6.25 fra takstmannen som utarbeidet den første tilstandsrapporten, hvor han redegjør for sine vurderinger i tilstandsrapporten fra april 2022 sett opp mot den nye tilstandsrapporten fra desember 2024. Nemnda kan ikke se at foretakets fagkyndige har imøtegått hans vurderinger, og nemnda legger takstmannens redegjørelse til grunn.

Oppsummert er nemnda følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 eller 3-7 på noen av punktene. Det er ikke anført noe i kjøpers nemnsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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