

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-335

24.3.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Lekkasje fra bad – avvik ved membran – risikoopplysninger – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En leilighet fra 1898 ble solgt «som den er» for kr 5,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.6.21. I salgsprospektet var det opplyst at boligen hadde et flislagt bad som var overflateoppusset i 2013. I tilstandsrapporten ble badet i hovedsak gitt «TG 0 og 1». Membran, tettesjikt, sluk og avløpsrør ble gitt TG 2, og det ble opplyst at utførelsen av membran og slukmansjett var «uoversiktlig». Sluk var ikke skiftet, noe som erfaringsmessig medførte fare for lekkasje fra sluket. I selgers egenerklæringsskjema var det opplyst om faglært arbeid på badet, men det var krysset av for «Nei» på spørsmål om membranen ble oppgradert. I 2025 opplevde kjøper en lekkasje, og oppdaget avvik ved badets membran. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, og at selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at badets alder tilsa utbedringsbehov og at det var gitt risikoopplysninger om badets membran. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnader.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet på Østlandet, oppført i 1898.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som en «lys og sjarmfull» hjørneleilighet. Det ble opplyst at boligen hadde flislagt bad som var overflateoppusset i 2013 med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Vedrørende badet hitsettes det følgende fra salgsoppgaven:

Flislagt bad med romslig størrelse, som ble overflateoppusset i 2013. Varme i gulv og downlights i himling. Servant med ett-greps armatur og innredning med skuffer under, samt speilskap med belysning og stikkontakt over. Oppbevaringsplass i høyskap. Vegghengt toalett med Grohe innebygget systerne. Dusjhjørne med innfellbare dører og ett-greps armatur med regnfalsldusj og hånddusj. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt dobbel stikkontakt på vegg. Avtrekksventil på vegg. Bad har eldre sluk (ukjent årstall). Stedvis riss i flisfuger.

I boligsalgsrapporten opplyste takstmannen at baderommet har eldre sluk av ukjent årstall. Badet ble i hovedsak gitt TG 0 og 1. Følgende punkt ble gitt TG 2:

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv og vegger) ink. rørgjennomføringer: Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.

Avløpsrør (ink. sluk): Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2015. På spørsmål om kjennskap til om det er utført arbeid på bad/våtrom, krysset selger av på «ja, kun faglært» og det ble spesifisert at det ble byttet servant i februar 2021. Selger krysset av «nei» på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyset.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 5,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.6.21, og overtatt av kjøper den 15.7.21.

Høsten 2025 avdekket kjøper avvik ved badet som følge av lekkasje til underliggende leilighet. Det ble i den forbindelse rekvirert skaderapport fra entreprenør K i regi av sameiets forsikring i Gjensidige forsikring. Fra rapporten hitsettes:

OPPDATERING.

Skade årsak:

Skaden skyldes et utett våtrom. Det ble avdekket at det ikke finnes synlig membran i sluket, og det er et hull i sluket. Dette ble bekreftet av rørlegger engasjert av FT.

Bakgrunn og teknisk vurdering:

Sluket på badet er av en type som var vanlig i norske baderom fra 1970-tallet til tidlig 1990-tall. Ifølge salgsannonse på Finn.no ble badet overflateoppusset i 2013. Det er imidlertid ingen tegn til at sluket ble skiftet ut eller oppgradert i forbindelse med denne oppussingen. Basert på badets oppbygning og materialbruk, vurderes det at sluket ikke er fagmessig rehabilitert. FT's Rørlegger har påpekt at det kun er gjort en provisorisk og ufagmessig liming av sluket.

Det er heller ingen synlige tegn til membran arbeid fra 2013.

Det ser ut til at oppussingen i hovedsak har bestått av:

- Nye rør-i-rør-løsninger
- Vegg hengt toalett
- Nye fliser på vegger og gulv

Utover dette fremstår badet som gammelt, og det er ikke dokumentert at det er gjort en fullverdig våtroms rehabilitering. Dette fremstår som en klassisk "kosmetisk oppussing", hvor kun overflater er fornyet.

Årsak til skade:

Alder og slitasje. Sluket er over 30 år gammelt og har ikke blitt skiftet ut eller rehabilitert på forskriftsmessig måte. Dette har medført at badet i dag er utett.

Følgeskader:

Følgeskadene etter vannlekkasjen er vurdert å være under egenandelen.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Vi har ikke vært kjent med de forholdene det nå reklameres på. Badet fremstod som nytt da vi kjøpte leiligheten, og det var ingenting som tilsa at det skulle være feil eller mangler. Vi har heller ikke mottatt noen muntlig informasjon om dette, verken ved overtakelse eller tidligere. Vi bodde i leiligheten seks år uten noen problemer.

Det er fremlagt uttalelse fra fagkyndig Ø:

Hei,

Etter vår mening er det gitt tilstrekkelig med opplysninger om risiko tilstandsrapporten. Sluket har en vannlådsordning som skjuler det meste av selve slukpotta. Hvor på sluket er denne sprekken?

Det er opplyst at sluket ikke er skiftet med den risiko det medfører.

Det er gitt adskillig risiko om sluket og membranens tilslutning til sluket.

Dessuten synes jeg saken er dårlig dokumentert. Ikke bilde av sprukket sluk. Ingen påvisning av lekkasjer. Ingen ordentlige bilder av selve membranen som man mener har hull og hva en eventuell lekkasje har

medført av skader. Har man benyttet badet daglig i nesten 5 år etter overtakelse og først oppdaget dette nå? Hva var foranledningen til at dette ble oppdaget nå?

Kjøper har lagt frem et pristilbud fra baderomsfirma M, hvor utbedringskostnader estimeres til kr 298 799 eks. mva. I tillegg har kjøper lagt frem en faguttalelse fra samme firma som redegjør for en rørfaglig vurdering av sluk og membranslutning på badet.

Kjøper har anført at det foreligger mangel ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper har særlig vist til at badet var opplyst å være overflateoppusset i 2013. Det ble gitt TG 1 og TG 2, men ikke TG 3 for badet. Det ble ikke gitt opplysninger om konkrete skader eller provisoriske reparasjoner. Det anføres at kjøper ikke hadde forutsetninger for å forstå eller oppdage feilen. Det anføres videre at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med. Avviket skyldes ikke normal aldringsskade, men liming av knekt sluk.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12.

Forsikringsforetaket har bestridt kravet, og vist til at hverken selger eller selgers takstmann har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger. Foretaket har i hovedsak vist til at det ikke er sannsynliggjort at skaden var mulig å oppdage da takstmannen var på befaring. Basert på alder og levetidsbetraktninger, var det forsvarlig å sette TG 2. Det anføres også at innvirkningskriteriet ikke er oppfylt. Det legges vekt på at alder tilsa at det var påregnelig med behov for vedlikehold og utskiftning. Det anføres også at det ikke foreligger et vesentlig avvik ved avtalen, ved at det kvalitative vesentlighetskravet ikke er oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum, og viste i hovedsak til at det ikke var sannsynliggjort at det ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, og avviket var heller ikke vesentlig i lys av de konkrete risikopplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet lekkasje fra leilighetens bad. Badet var opplyst overflateoppusset i 2013, men alderen på badets grunnleggende konstruksjoner var ukjent.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen etter avhl. § 3-7:

Nærværende bolig er opplyst å være fra 1898. I salgsoppgaven var badet opplyst å være overflateoppusset i 2013. Takstmann ga i tilstandsrapport membran, tettesjikt og sluk samt avløpsrør inkl. sluk, TG 2. Det ble gitt konkrete opplysninger om at oppgraderingen av våtrommet ikke innebar noen oppgradering av sluket, og at dette medført økt fare for lekkasje rundt sluket. Det samme er bekreftet i egenerklæringsskjemaet ved at selger krysset av «nei» på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk var oppgradert/fornyhet.

I skaderapporten fra bygningsforsikringen er det vist til at sluket har vært limt tidligere. Det var ingen tegn til arbeid på membran i 2013. Årsaken til skaden opplyses i hovedsak å skyldes alder på badet.

Selger har i sin tilbakemelding til foretaket bestridt kjennskap til de nevnte forholdene. Vi kan ikke se at kjøper har fremlagt dokumentasjon som skulle tilsa at selger hadde kunnskap om sluket utover det som ble opplyst ved salget. Slik saken er opplyst kan ikke sekretariatet se at det foreligger bevismessige holdepunkter som gir grunn til å betvile selgers forklaring. Det vises her også til at selger kjøpte boligen i 2015.

Ved vurderingen av om takstmann har opptrådt grovt uaktsomt, vil takstmannens mandat stå sentralt. Det vises her til at takstmann i utgangspunktet kun skulle undersøke boligen visuelt. Vi kan ikke se at

takstmannens vurdering var feil på befaringstidspunktet. Vi viser her til at skaden først er avdekket over 4 år etter overtakelsen. Det kan dermed ikke utelukkes at skaden har utviklet seg siden selgers takstmann befarte boligen. I FinKN 2024-14 kom nemnda til at det var sannsynlig at skaden kunne ha utviklet seg i løpet av tidsperioden mellom takstmannens befaring og tidspunktet da skaden ble avdekket. Det bemerkes her at den aktuelle tidsperioden er betydelig lengre i nærværende sak.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig i det og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Det er heller ikke holdepunkter for at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sett i lys av utbedringskostnadenes størrelse, finner nemnda det klart at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative elementet, tilsier alderen på boligen at kjøper måtte forvente et eldre bad. Det var i salgsoppgaven kun opplyst om at badet var overflateoppusset i 2013, og kjøper ble spesifikt opplyst om at membran og/eller sluk ikke ble oppgradert ved overflateoppussingen. Nemnda er enig med sekretariatet i at «det aktuelle badet hadde oppnådd en alder der utbedringsbehov ville kunne melde seg. Kjøper måtte derfor forvente at membranløsningen var eldre enn 2013. Videre er det gitt TG 2 for membran og sluk, og det ble gitt opplysninger om at manglende oppgradering på sluket medførte økt fare for lekkasje rundt sluket».

Etter en samlet vurdering, kan nemnda ikke se at det foreligger et vesentlig avvik fra det kjøper med rimelighet måtte forvente selv om utbedringskostnadene er høye. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at «misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt» for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Nemnda er altså kommet til at det heller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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