

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-376

14.4.2026

EULER HERMES NUF

Garantiprodukter

Entreprenørgaranti – avvik ved bad – bevisbyrde – risikoens overgang – buofl. §§ 12, 25 og 28.

Kjøper inngikk en avtale om kjøp av nyoppført leilighet, med overtakelse i 2022. I forbindelse med avtalen, ble det stilt en garanti fra foretaket i tråd med bustadoppføringslova § 12 som sikkerhet for oppfyllelse av kontrakten. En stund etter overtakelsen reklamerte kjøper over at fliser på badet hadde løsnet/sprukket som følge av dårlig heft og mangelfullt underlag. Både entreprenøren og foretaket tilbakeviste mangelsansvar, og viste til at kjøper selv hadde fått montert en dusjdør som kunne ha forårsaket mangelen etter risikoens overgang. Kjøper opprettholdt kravet, og har bestridt at feilen skyldtes montering av dusjdøren, og anført at foretaket hadde bevisbyrden etter buofl. § 25. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning på kr 40 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot foretaket under en entreprenørgaranti, som en følge av avvik ved bad, jf. bustadoppføringslova (buofl.) § 12, jf. § 25.

Kjøper inngikk en avtale om kjøp av nyoppført leilighet. Salgsdokumentasjonen er ikke mottatt i anledning klagesaken.

Det ble ved avtaleinngåelsen stilt en garanti fra foretaket i tråd med buofl. § 12 som sikkerhet for oppfyllelse av kontrakten. Foretaket (garantisten) har iht. garantibeviset påtatt seg et ansvar overfor kjøper ved mislighold fra entreprenøren i utførelsestiden og reklamasjonstiden, oppad begrenset til henholdsvis 3 % og 5 % av kjøpesummen.

En stund etter overtakelsen reklamerte kjøper over løsnet/sprukket flis på bad som følge av dårlig heft og mangelfullt underlag. Som dokumentasjon for kravet har kjøper bl.a. vedlagt bilde av skaden, og det som ble omtalt som en «*montørrapport*» av 11.5.23.

Fra den etterfølgende korrespondansen mellom kjøper og entreprenøren hitsettes:

Jeg har nå oppdaget at en veggflis har begynt å løsne i området der dusjdøren er festet. Dusjdøren er montert av meg ved autorisert montør fra L Glass, og det er brukt Pauli + Sohn FLAMEA+ glass-til-vegg-hengsler. Monteringen er utført i henhold til produsentens monteringsanvisning, med korrekt moment og riktig feste på én hel flis, slik anvisningen krever. Denne vedlegges. At flisen likevel løsner, indikerer etter mitt syn svak vedheft eller mangelfullt underlag bak flisen. Jeg mener dette er en utførelsesfeil som omfattes av reklamasjonsretten etter bustadoppføringslova. Jeg ber om at dere vurderer dette som en reklamasjonssak og tar kontakt for eventuell befarings.

Entreprenøren besvarte reklamasjonen slik:

Da dere har montert dusjdører selv, vet vi ikke om disse er montert med tilstrekkelig innfesting. Dersom hengslene kun er festet i flis, kan flis sprekke eller løsne over tid hvis de bærer hele vekten av døra og

belastningen fra bruken. Vi kan gjøre en kontroll, men anser i utgangspunktet ikke dette som en mangel, og dermed ikke reklamasjonsberettiget.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter buofl. § 25, jf. § 7. Kjøper har tilbakevist at ettermonteringen av dusjdørene i kjøpers eiertid hadde sammenheng med skadene det nå ble krevd prisavslag/erstatning for. Kjøper har vist til at den omvendte bevisbyrden for at avviket skyldtes forhold på forbrukerens side ikke var oppfylt, jf. buofl. § 25 første ledd andre punktum, og viste til bl.a. Rt. 1998 s. 774. Mangelfull heft under fliser var en typisk utførelsesfeil, og kjøper har påpekt at det aktuelle badet var plassbygget, ikke prefabrikkert. Kjøper har videre vist til brudd på saksbehandlingsplikter etter finansavtaleloven § 3-53.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på kr 40 000, i tillegg til forsinkelsesrenter og nødvendige sakskostnader.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper ikke har dokumentert kravet og at skadene trolig hadde oppstått ved kjøpers etterfølgende montering av dusjdørene. Foretaket har vist til buofl. § 28, og anførte dermed at skaden hadde oppstått ved arbeid utført av en tredjepart etter overtakelsen. Foretaket har bestridt ansvar og mente at kjøpers krav fremsto som grunnløst.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at skaden med like stor sannsynlighet kunne ha oppstått pga. kjøpers ettermontering av dusjdørene, etter risikoens overgang.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder kjøpers krav mot foretaket under en entreprenørgaranti, jf. buofl. § 25, jf. § 7. Det er enighet om at det er stilt en garanti i samsvar med buofl. § 12, men det er uenighet om det foreligger en mangel etter buofl. som gir kjøper krav på prisavslag. Kjøper har fremholdt at det foreligger en mangel grunnet sprukket veggflis på badet.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Vi kan ikke se at dere har vedlagt dokumentbevis som sannsynliggjør kravet, som f.eks. en uavhengig befaringsrapport. Hva dere omtaler som en «montørrapport» er noe uklart for oss. Det eneste vi har mottatt i saken er en monteringsanvisning for dusjdørhengsler, og denne sannsynliggjør på ingen måte at det er en feil ved utførelsen av det aktuelle badet.

Det er derfor ikke mulig for oss å vurdere hvorvidt det foreligger en mangel som foretaket hefter for eller ikke, eller om dere selv har skadet badet etter overtakelsen slik foretaket har anført. Vi understreker at Finansklagenemnda utlukkende har skriftlig saksbehandling og vi kan derfor kun vurdere saken på bakgrunn av den dokumentasjonen som faktisk har blitt forelagt oss.

I denne konkrete saken mener vi således at bevisbyrden påhviler dere (kjøper), da det ikke kan utelukkes at skaden, altså løse fliser i området rundt dusjdøren, har årsak i deres etterfølgende montering, herunder er det ubestridt at dusjdøren ikke var en del av leveransen fra entreprenøren. Vi er derfor enige med foretaket i at bevissspørsmålet reguleres av buofl. § 28 (etter overtakelsen) og ikke buofl. § 25 som heller regulerer situasjonen ved overtakelsen. Dette betyr at det er dere som må bevise at det er en mangel ved boligen som skyldes en feil fra entreprenøren sin side. Hvis det er like sannsynlig at feilen på badet skyldes ettermonteringen av dusjdøren som en opprinnelig utførelsesfeil, er ikke bevisbyrden oppfylt.

Nemnda kan i likhet med sekretariatet ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter bustadoppføringslovas bestemmelser i denne saken, jf. buofl. §§ 25 og 28, og nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse. Slik saken er opplyst, kommer det ikke på spissen hvem av partene som har bevisbyrden, da nemnda uansett finner at foretaket har sannsynliggjort at det ikke er grunnlag for mangelsansvar.

Kjøpers krav fører ikke fram.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).