

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-541

22.5.2026

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

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

Lekkasje fra bad – avvik ved ventilasjon – kjøpers bevisbyrde – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-19.

En leilighet fra 1991 ble solgt «som den er» for kr 3,8 mill., og overtatt av kjøper den 30.3.20. Boligen ble markedsført som en «Fin og moderne 3-roms leilighet» med «Topp standard». I tilstandsrapporten var boligens bad gitt TG 1 og TG 2. Punktet «Luftbehandling, generelt» var gitt TG 2. I selgers egenerklæring fremkom det bl.a. opplysninger om arbeidet utført på badet, delvis av faglærte og delvis av ufaglærte. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en lekkasje fra badet og avvik ved boligens ventilasjon. Kjøper anførte bl.a. at det forelå en vesentlig mangel i lys av de positive opplysningene gitt om badet ved salget og de høye utbedringskostnadene kjøper nå ble påført. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at kjøper hadde reklamert for sent. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 447 049, i tillegg til krav om erstatning for sakskostnader, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra bad og avvik ved ventilasjon. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en leilighet i Akershus oppført i 1991.

Salgsoppgaven er ikke fremlagt, men i Finn-annonsen ble det bl.a. opplyst om følgende:

Fin og moderne 3-roms leilighet med balkong – egen parkeringsplass – lave felleskostnad. Topp standard!

... en attraktiv 3-roms leilighet med høy standard, sentral beliggenhet og fine utearealer. God vedlikehold og påkostningshistorikk. ... Videre er det et pent flislagt bad med lekke 60 x 60 fliser, i moderne farger, som gjør at man får en spaopplevelse hver gang man trer inn på badet.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Konklusjon tilstand

Praktisk, romslig 3-roms leilighet i 2. etasje. Bygningen er fra 1991. De fleste punkter som har fått tilstandsgrad 2 eller 3 er satt pga alder, slitasje og risikokonstruksjoner.

Hyggelig stue med utgang til balkong.

Det er normal standard på overflater og utstyr. Leiligheten er mye oppgradert i løpet av de siste årene.

Oppsummering av tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 2:

Vinduer og ytterdører fra byggeår. Baderommets hovedkonstruksjon og sluk fra byggeår. Baderommet er overflateoppusset i 2019/20. Mekanisk ventilasjon. Eier opplyser at store deler av anlegget er nytt i 2016. Det er bare balansert ventilasjon som oppnår tilstandsgrad 1.

Bad ble i hovedsak gitt TG 1, med TG 2 for «sluk og hovedkonstruksjon» ut fra alder. Det ble opplyst at badet var overflateoppusset i 2019/20, men at hovedkonstruksjon var fra byggeår. Badet var ikke benyttet etter oppussingen, og det ble påpekt svakt fall mot sluk. Kjøkkeninnredning ble gitt TG 1, mens «Luftbehandling, generelt» ble gitt TG 2. Ventilasjonsanlegget «ble mye oppgradert i 2016», og fungerte med dagens bruk.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2016, og besvarte bl.a. følgende spørsmål:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Nei

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Byggefirma K, elektrikerfirma R, rørleggerfirma H

Redegjør for hva som er gjort og når: Fliser, montering av møbler, dusj og toalett. Downlights

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Svar: Nei

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Svar: Nei

(...)

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Firmanavn: elektrikerfirma R

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Nei

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

Svar: Ja

Hvis ja, når, hva og av hvem: elektrikerfirma R, 2019

Boligen ble solgt «som den er» for kr 3,8 mill., og overtatt av kjøper den 30.3.20.

Kjøper har beskrevet følgende i klagen:

Reklamasjon ble fremsatt 07.02.2024, etter at det i januar–februar 2024 ble gjennomført sakkyndige undersøkelser som dokumenterte omfattende og skjulte feil. Det var først da klager fikk nødvendig kunnskap for å vurdere at det forelå en mangel. Reklamasjonen er derfor rettidig, jf. Rt-2002-696 (NEBB-dommen). Innklagede anfører at forholdene burde vært oppdaget tidligere, bl.a. med henvisning til løs flis på bad og synlighet av ventilasjonsfeilen. Dette er etter klagers syn en uriktig forståelse av vurderingstemaet. Det er ikke mulig å se at en membran er utett uten destruktiv undersøkelse, og svakheter ved fallforhold, materialvalg og tetting kan ikke konstateres av en ordinær kjøper uten fagkyndig bistand. Det samme gjelder ventilasjonen: Det er ikke mulig å vite at anlegget er koblet feil, eller hvordan det skal fungere, før man faktisk får undersøkt systemet eller får informasjon om feilen fra fagkyndige. At ventilasjonen lager lyd eller ikke yter optimalt, er ikke tilstrekkelig for å identifisere funksjonssvikt eller koblingsfeil.

(...)

Manglene ble først kjent for kjøper etter at hun ble informert om tidligere vannskade ned til nabo (leilighet 12A).

(...)

Denne terskelen var ikke overskredet før vinteren 2024, da tidligere styreleder opplyste om en tidligere lekkasje fra badet i 12B til naboen under (12A).

(...)

Vedlagt bilde viser at feilen - manglende ventilasjonstilkobling - er skjult bak en metallkappe og ikke synlig for en vanlig kjøper. Påstanden om at feilen var lett synlig er feil.

Det er fremlagt en rapport fra takstfirma T datert 19.2.24:

Etter befaring Fredag 16.02.2024 fant vi følgende feil/mangler.

- Badet er det utført dårlig håndverk, ventilasjonskanal i tak er aldri rengjort/renset og rør er ikke montert riktig, rør er også for langt i fra tak og i tillegg er røret klemt sammen flere steder.
- Dette burde vært regtrert i salgsoppgaven av takstmann
- Kjøkken ventilatoren skal være tilkoblet loftskasse, noe dette ikke er i dag. Ledning ligger slengt bak ventilator og har ikke vært tilkoblet noe loftskasse. Da det ikke noen ledning fra loft ned til kjøkken ventilator.
- Dette har da medført at det har blitt fukt i leiligheten.
- Slik dette er pr dags dato så har ikke ventilatoren noe som helst funksjon på kjøkkenet, og får heller ikke regulert hastighet på ventilator 1-2-3 stilling.
- Lofstkassen er fra byggeperioden og viftemotor er slitt og lager ulyd, denne kan ikke reguleres og bør byttes ut. Kjøkken ventilator må også erstattes med en som snakker sammen med riktig loftskasse.

Det er videre fremlagt et tilbud på utbedring av ventilasjonsanlegget fra elektrikerfirma G til kr 56 250 inkl. mva.

Det er fremlagt et tilbud fra rørleggerfirma R datert 21.2.24 på rehabilitering av bad til kr 390 799 inkl. mva. Ved tilbudet var det vedlagt en plantegning over «Dagens løsning – BAD».

Kjøper hadde deretter en dialog med rørleggerfirma M fra mars 2024:

Kjøper: Ønsker en befaring og pris på løse fliser og en slags kasse bak toalettet som ser ut til å ikke være festet ordentlig etter at forrige eier pusset opp badet selv. Gjelder en kjøperforsikringssak via HELP. Fikk tips om dete via (...).

(...)

Rørleggerfirma M: Takk for henvendelsen.

Fint om du kan sende oss noen bilder av de løse flisene, bilde av kasse og bilde av sluk uten slukrist på og gjerne et oversiktsbilde av bad.

Om du har hatt fagfolk inne som har skrevet en rapport, er det veldig fint om du kan sende oss denne også.

Det vil være et godt utgangspunkt for vår våtromstekniker i en dialog videre med deg.

Hva er alder på bad og er dette i en enebolig eller leilighet?

(...)

Kjøper: Forsøkte å videresende rapport. Fikk du den?

(...)

Rørleggerfirma M: Takk for bilder og rapport. Her har du nok et bad som er oppgradert med nye fliser osv, men det gamle membransjiktet gjelder. Det ligger en slukrist under den gamle.(grønn pil)

Hvis du renser sluket med en oppvaskkost og varmt salmiakkvann, kan det hende at du vil se at pakningen under klemring der hvor den røde pilen peker, har løsnet. Hvis dette er tilfelle, vil det bli lekkasje som vann stiger i sluk.

Jeg tror dessverre at dette badet har hatt sin levetid og at det bør total rehabiliteres

Det er også fremlagt en forklaring fra kjøper sendt til kjøpers advokat den 6.4.24, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Jeg forstår først og fremst ikke hvordan en vanlig kjøper skal kunne se slike ting- og for det andre: Mitt poeng blir det samme. Han har ikke opplyst om tidligere lekkasje. Hadde jeg visst dette- hadde jo bad/sluk/membran vært det første som måtte ordnes. Jeg er redd for ny lekkasje nå, og vet nesten ikke om vi kan bruke badet her. Hvis det er så dårlig utført håndtverk.

(...)

Men jeg er innenfor 5års fristen. Og flisene har ikke begynt å løsne før nå. Også nå tegn til fukt virkelig begynner å vises i hjemmet mitt.

Videre er det fremlagt en e-post datert 2.2.24, fra naboen som bor i etasjen under kjøpers leilighet:

Her er mailen jeg fikk fra Tryg forsikring, som er forsikringsselskapet til OBOS.
Jeg fikk kontantoppgjør som du ser.
Lekkasjen ble oppdaget hos meg 13. juli 2017
Snekker og rørlegger var hos meg 27.juli og fjernet taklampe og deler av taket for å sjekke hvor lekkasjen var.
Så tok det høst og vinter før ting ble gjort i 2.etg, sånn at jeg fikk nytt tak og lys i 1.etg
Var vel ferdig i januar 2018
Sender deg Messenger korrespondansen jeg hadde med 2.etg
Sender også med bolighistorikken... de bodde der jo hvertfall fra 2016 til sommer 2019

Kjøper har også fremlagt en vitneuttalelse fra tidligere styreleder, datert 20.9.24:

I 2019 fikk daværende styret melding om lekkasje i tak i gangen i VK 12B. Etter inspeksjon på loftet i VK 12B så inspektør fort hva som kunne være årsaken til vannlekkasjen. Vifta på loftet var ikke i drift, noe som er veldig viktig for å unngå fukt særlig i vinterhalvåret.
Styret hadde samme år tilbudt beboerne/eierne i VK om sjekk av ventilasjonen i boligene via VVS-firma S (dessverre er firmaet opphørt). De fant fort ut at vifta/ventilator over komfyr ikke var i drift og at dette igjen skapte problemer på loftet da motoren ikke fungerte. Det ble da anbefalt å bytte viftemotor på loftet. Hva som senere ble gjort har ikke styret info om, da det var opptil hver enkelt eier å utbedre.

Videre er det fremlagt et bilde som viste en tabell med avvik ved ventilasjon.

Kjøper har anført at avvik ved bad og ventilasjon utgjør en mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Selger har holdt tilbake opplysninger om tidligere lekkasje fra badet i 2017 som ikke er utbedret, og om avvik ved ventilasjonsanlegget. Kjøper hadde berettiget forventning om at badet var i orden, ettersom arbeidet i selgers eiertid ble utført av faglærte. Selv ved vennetjenester har faglærte en frarådingsplikt, slik at grunnarbeidet må ha blitt vurdert å være bra. Badet fikk tilstandsgrad TG 1, og avviket tilsvarer 11,7 % av kjøpesummen. Ifølge faglærte er badet preget av dårlig håndverk, feil materialvalg og manglende fagmessig utførelse, og badet fremstår dermed ikke å være utført av faglærte som opplyst. Også takstmannen har vurdert badet mangelfullt. Kjøper har videre reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19, og det er først ved undersøkelse fra fagkyndige at kjøper fikk nødvendig kunnskap om at det forelå en mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 447 049, jf. avhl. § 4-12. Videre kreves dekning for nødvendige kostnader til sakkyndige vurderinger og advokatbistand, jf. avhl. § 4-14, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav.

Forsikringsforetaket har anført at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det var gitt omfattende risikoopplysninger om badets tilstand ved avtaleinngåelsen, og kjøper reklamerte først 4 år etter overtakelse. Løse fliser er en ren konsekvens av avvikene som ble opplyst. Tilsvarende må avvik ved ventilasjonen anses godt synlig, og kjøper kan ikke ha bodd i boligen i 4 år uten å ha oppdaget at ventilasjonen ikke var koblet til. Det foreligger uansett ikke en mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Kjøper fikk opplyst at den underliggende

konstruksjonen var gitt TG 2, og takstmannen opplyste konkret at TG 1 gjaldt overflater og innredning. Takstmannen har dermed ikke gitt uriktige opplysninger, og selger har ikke opplysningsplikt om forhold man har grunn til å tro at er i orden. Selger har videre krysset av for at arbeid på badet var utført både av faglærte og ufaglært/egeninnsats.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Hovedsakelig viste sekretariatet til at kjøper ikke hadde fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon til å sannsynliggjøre sitt krav. I tillegg kunne det stilles spørsmål om kjøper hadde reklamert for sent, og om det i det hele tatt forelå mangler sett hen til risikoopplysningene gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet lekkasje fra badet og feil ved boligens ventilasjonsanlegg. Kjøpers reklamasjon er fremsatt i underkant av fire år etter overtakelse av boligen.

Nemnda er enig med sekretariatet i at sakens dokumenter gir et noe ufullstendig grunnlag for vurdering av om det foreligger mangelsansvar. Det er heller ikke fremlagt ny dokumentasjon etter sekretariatets vurdering av saken. Etter en samlet vurdering er nemnda likevel kommet til at det ikke er riktig å avvise saken, slik vedtektene punkt 4.1 regulerer.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at kjøpers krav ikke er sannsynliggjort, og at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum for verken baderommet eller ventilasjonen. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder baderommet, fremholdt sekretariatet følgende i sin vurdering:

Vi forstår det slik at selger erfarte en lekkasje fra sluket i sin eiertid, noe selger i utgangspunktet har opplysningsplikt om – jf. bl.a. spørsmålet i egenerklæringsskjemaet punkt 1. Imidlertid kan vi ikke se at det er dokumentert noe avvik ved baderommet på salgstidspunktet eller per nå, utover det som ble opplyst ved salget. Det er fremlagt en uttalelse fra rørleggerfirma M, som kun fastslår at det er tale om eldre tettesjikt under nyere overflater. Dette ble det opplyst om, og må anses som en del av avtalen. Det er ikke dokumentert at det faktisk foreligger en utetthet ved sluket, og i den fremlagte nabouttalelsen fremgår det at selger foretok tiltak etter lekkasjen.

Kjøper har riktignok opplyst at det er av dekket feil materialvalg, tvilsom membran og mangelfull dusjløsning, men sekretariatet kan ikke se at dette er dokumentert i de sakkyndige uttalelsene som er fremlagt for vår vurdering. Det er heller ikke dokumentert løse fliser. Kjøper har vist til en rapport fra rørleggerfirma R, men denne synes kun å bestå av en plantegning – i tillegg til et pristilbud.

Videre bemerkes det at dersom det er tale om feil ved baderommet som ikke har sammenheng med den tidligere lekkasjen, er det heller ikke nødvendigvis en årsakssammenheng mellom selgers opplysningssvikt og kjøpers krav.

At badet bør renoveres på bakgrunn av generelle levetidsbetraktninger vil ikke nødvendigvis utgjøre en mangel, all den tid tettesjikt og sluk ble vurdert til TG 2 grunnet alder. Det vises til at baderommet tilsynelatende har fungert som tiltenkt under kjøpers bruk over 4 år, slik at takstmannens vurdering av baderommet ved salget ikke nødvendigvis var uriktig.

Om mangelsanførslene knyttet til ventilasjonen heter det i sekretariatets drøftelse:

Også for dette forholdet kan vi ikke se at det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon til at kjøpers krav må anses sannsynliggjort.

Særlig viser vi til at foretaket har anført at det er reklamert for sent over forholdet, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at vi ikke kan se at kjøper har beskrevet hvordan forholdet faktisk ble oppdaget. Kjøper har anført at avvik ved ventilasjon har medført fukt og dårlig innelima, og anført at det at ventilasjonen lager lyd og ikke

fungerer optimalt ikke er tilstrekkelig for å identifisere funksjonssvikt eller koblingsfeil. Sekretariatet bemerker imidlertid at reklamasjonsfristen starter å løpe når kjøper har oppdaget forhold som objektivt sett må anses tilstrekkelig for at kjøper har grunn til å reagere eller foreta nærmere undersøkelser. Når en kjøper burde ha reagert på avvik ved ventilasjonen, avhenger av hvordan forholdene har vist seg i kjøpers eiertid – bl.a. av omfanget på ulyd, fukt og dårlig inneklima. I hvilken grad forholdene viste seg i kjøpers eiertid og på hvilket tidspunkt det eventuelt skjedde en utvikling er ikke redegjort for av kjøper, og det er heller ikke opplyst hvorfor kjøper til slutt valgte å innhente en fagkyndig uttalelse. Det er videre ikke opplyst når og hvorfor kjøper eventuelt ble opplyst om forholdene i selgers eiertid fra tidligere styreleder, og det vises til at fremlagt uttalelse fra styreleder er datert over 7 måneder etter reklamasjonen ble fremsatt.

For ordens skyld viser vi til at selger ikke har bestridd kjennskap til tidligere avvik ved ventilasjonen, og det fremstår som at selger fikk opplyst om ulyd og anbefalt å skifte viftemotoren på loftet i sin eiertid. Imidlertid opplyste selger om arbeid på ventilasjonen i egenerklæringsskjemaet, og det er ikke dokumentert at det ikke ble utført arbeid på viftemotoren i selgers eiertid. Det er dokumentert at viftemotoren er slitt og lager ulyd, men ikke dokumentert at dette innebærer at selger ikke utført arbeidet som ble opplyst i egenerklæringsskjemaet.

Videre er det fremlagt et bilde av dokumentasjonen etter undersøkelse av ventilasjonsanlegget, men vi bemerker at bildet bare gjengir deler av dokumentasjonen. Vi kan heller ikke se at det var avdekket behov for andre tiltak enn bytte av viftemotor i selgers eiertid, og dokumentet dokumenterer dermed ikke nødvendigvis at selger må ha kjent til de øvrige avvikene ved ventilasjonsanlegget som kjøper nå påberoper seg.

Det vises videre til at ventilasjonsanlegget ble vurdert til TG 2.

Det er ikke anført noe i kjøpers etterfølgende brev som gir grunnlag for en annen vurdering for noen av punktene. Som fremholdt over, er det heller ikke fremlagt noen ny dokumentasjon etter sekretariatets vurdering som kan kaste lys over de faktiske forholdene i saken.

Nemnda er altså kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 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).